ЦЕНТР
Lab

# Стратегический мастер-план города Тынды Амурской области

# 1.1. Стратегический мастер-план города Тында Амурской области

## 1.1.1. Введение к мастер-плану

# Резюме мастер-плана

Стратегический мастер-план города Тында Амурской области – комплексный документ стратегического планирования, устанавливающий принципы, приоритеты, цели и ожидаемые результаты управления социально-экономическим и пространственным развитием города, а также определяющий необходимые для достижения установленных целей и ожидаемых результатов проекты, мероприятия и механизмы.

Документ направлен на решение следующих задач:

- Улучшение условий проживания граждан (повышение качества жизни), повышение доступности социальных услуг и создание возможностей для самореализации граждан.
- Рациональная реализация новых инвестиционных проектов с учетом приоритетных отраслей, свободных земельных участков и площадей, логистики, социальной инфраструктуры в едином облике города (зон, территорий).
- Повышение качества городской среды (качества капитального строительства, благоустройства, ревитализации и комплексного развития территорий, сохранение природных ландшафтов и объектов культурного наследия), а также формирование гармоничного облика городских районов.
- Формирование мер по охране окружающей среды и бережному отношению к природе.
- Создание основы для принятия решений по социальному, экономическому и пространственному развитию города Тында.
- Формирование перечня ключевых проектов развития города Тында с обоснованием социальной и экономической целесообразности.

Тында относится к Западно-Амурской подзоне, которая формируется на транспортной железнодорожной связке Бамовская – Тында, и является стратегически важным транспортным узлом, обеспечивающим железнодорожные и логистические связи межрегионального и международного значения. Актуальная роль города Тынды взаимосвязана с направлениями развития Тындинского муниципального округа. Несмотря на низкую плотность и очаговый характер расселения округа, в пределах 60-ти минутной транспортной доступности сформированы основные социальные связи с посёлками Восточный, Могот, Кувыкта и селом Первомайское.

В пределах трехчасовой зоны транспортной доступности находятся г. Нерюнгри и г. Сковородино, через которые осуществляется пассажирское транспортное сообщение за пределы Амурской области в целях получения образовательных и медицинских услуг.

Учитывая, что существующие документы территориального планирования и градостроительного регулирования муниципального уровня не в полной мере учитывают национальные цели и задачи, утвержденные указами Президента Российской Федерации от 07.05.2018 № 204, от 21.07.2020 № 474, документы территориального планирования и градостроительного регулирования муниципального уровня не согласованы с документами регионального уровня и между собой, предложения по приоритетным проектам-драйверам требуют ряда корректировок действующей документации, стратегический мастер-план содержит рекомендации по внесению изменений в следующие документы:

- Стратегия СЭР, утверждённая 21.12.2019 № 39-НПА.
- Генеральный план, утверждённый 04.06.2009 № 530.
- Правила землепользования и застройки, утверждённые 15.12.2015 № 344-Р-ТГД-VI.
- МНГП, утверждённые решением Тындинской городской Думы от 27.06.2019 № 142-Р-ТГД-VII.
- Правила благоустройства территории, утвержденные Тындинской городской Думы от 02.07.2022 № 529-Р-ТГД-VII.

В рамках стратегического мастер-плана проведена актуализация показателей эффективности Стратегии социально-экономического развития Тынды на период до 2030 года с учетом миссии и образа будущего, и определены предпосылки развития, ключевыми из которых являются:

- Миграционный отток подростков, взрослых специалистов (старше 35 лет) и людей пред-пенсионного возраста при акселерации естественной убыли населения.
- Низкое разнообразие вакансий: до 2/3 предложения на рынке труда связано с добычей сырья, перевозками и строительством. Численность занятых в базовых отраслях - 11 254 чел. (36 % работники ОАО «РЖД»).

# Резюме мастер-плана

- Все зарегистрированные в городе крупнейшие организации имеют высокий уровень внешних обязательств, что накладывает ограничение на их развитие и модернизацию.
- Основную часть налоговых поступлений составляет налог на доходы физических лиц (78%), что свидетельствует об очень высокой зависимости бюджета города от деятельности градообразующих предприятий (в первую очередь ОАО «РЖД»).
- Уровень среднемесячной заработной платы на основных предприятиях производственной деятельности сопоставим с городами транспортной, горнодобывающей и нефтегазовой промышленности референтной группы.
- Потребительская корзина сопоставима с другими регионами Крайнего Севера и соответствует среднедушевому доходу. Цена на дополнительные товары негативно сказывается на качестве жизни.
- На стоимость непродовольственных товаров и услуг (ЖКХ) влияет степень диверсификации экономики и отсутствие газификации.

На основании кластерного анализа выделено несколько устойчивых образов Тынды среди ее жителей, отражающих «БАМовский характер»:

- 35%: Тында - провинциальный город. Провинциальность воспринимается в хорошем смысле – город, расположенный в тайге, где все друг друга знают.
- 27%: Тында обладает чертами «столичного» города: является столицей БАМа, городом государственного и стратегического значения, «крайней точкой Москвы».
- 21%: Тында – город, которым можно гордиться. В первую очередь гордость вызывает железная дорога и благополучное городское сообщество. Оба этих элемента задают картину мира, в которой горожане могут гордиться своей идентичностью. Также гордость вызывают уют и экологичность Тынды.
- 17% опрошенных: Тында – депрессивный город, без перспектив.

По результатам диагностики текущего состояния, кластерного анализа, ключевых факторов развития сформулирована следующая миссия города: «Культурный, административный и транспортно-логистический центр, обеспечивающий межрегиональную и международную интеграцию субъектов ДФО РФ, со сформированными условиями развития интеграционной экономики и самореализации амбициозных и мотивированных жителей».

В рамках этапа разработки видения развития Тынды на период до 2030 г. рассматривались 3 вариативных сценария: самостоятельный, прогрессивный, интеграционный.

После презентаций на стратегических сессиях целевым сценарием развития выбран «Интеграционный». Данный сценарий предполагает развитие производственно-логистического и сервисного кластеров, консолидацию усилий локального бизнеса при условиях перехода на газовую энергетику, привлечения дополнительных трудовых ресурсов, интеграцию в транспортно-логистические цепочки с КНР.

В сценарий заложена логика постепенной диверсификации городской экономики. От развития экономики за счет донасыщения внутреннего спроса и появления ряда малых бизнесов, ориентированных на традиционные и понятные рынки, до создания новых мощных точек роста торгуемых отраслей.

Данный сценарий возможно реализовать за счет применения передовых технологий промышленного производства, развития научной и образовательной базы, брендирования города, популяризации образа «Нового БАМовца».

Основные направления пространственного развития в рамках «Интеграционного» сценария включают:

- Редевелопмент и развитие застроенных жилых территорий.
- Повышение качества и доступности социальных услуг.

# Резюме мастер-плана

- Повышение экологической безопасности и благоустройство территорий.
- Туризм и создание дизайн-кода города.
- Развитие транспортной и инженерной инфраструктуры.
- Развитие жилищно-коммунального хозяйства.

Один из запускающих и критических проектов мастер-плана - газификация. Мероприятие позволит не только перезапустить экономику города, но и повлияет на улучшение экологической обстановки. Результирующим эффектом станет не только прирост ВГП, но и прирост средней заработной платы и покупательской способности населения.

Запускающими проектами-драйверами интеграционного сценария, помимо газификации, станут следующие проекты (по кластерам):

**Производственно-логистический кластер**
- Плантационное выращивание и сбор дикоросов. Производство эко-косметики и БАДов.
- Швейный цех.
- Производство бутилированной воды.
- Производство малых архитектурных форм.
- Производство пеллет из древесных отходов.
- Производство деревянных панелей и модульных домов.
- Мультипользовательские склады Light Industrial.

**Городские сервисы, культурные индустрии и туризм**
- Образовательный центр.
- Рекреационная инфраструктура: Строительство второй очереди горнолыжного комплекса «Усть-Корал».

**Жилая среда**
- КРТ ул. Зелёная.
- КРТ мкр. Северный.
- КРТ ул. Дина Рида.
- КРТ мкр. Таёжный.

Комплексный сценарий развития позволит снизить долю аварийного жилья, улучшить и достичь жилищной обеспеченности 28,5 кв.м/чел.

Запланированные мероприятия позволят комплексно развивать Тынду как компактный город со столичным уровнем сервисов. В результате реализации мероприятий территориального развития индекс качества городской среды вырастет со 157 баллов до 245 за счет разнообразия жилой застройки и услуг, ремонту улично-дорожной сети, повышению доли озелененных территорий общего пользования.

Результаты реализации мероприятий «Интеграционного» сценария развития позволят реализовать миссию Тынды и достичь запланированных социально-экономических показателей к 2030 г.:
- численность населения увеличится на 15% до 38 тыс. чел.;
- прирост базовых рабочих мест +155 (ТОП-10) и + 1 068 (по всем проектам);
- эффект реализации проектов-драйверов экономики как двукратный прирост ВГП +64%;
- индекс качества городской среды вырастет на 88 пунктов (за счет повышения комфортности и разнообразия услуг жилых зон, развития улично-дорожной сети, общественно-деловой и социально-досуговой инфраструктуры);
- снижение доли аварийного фонда до 4%;
- прирост покупательской способности составит 10%;
- ежегодный рост заработной платы на 6-8%;
- рост производительности труда составит 15-300% по разным отраслям.

# Подход к разработке мастер-плана

**>300 чел.**

Участники количественного опроса (жители Тынды и прилегающих территорий)

**6**

Фокус-групп с жителями города разных возрастов (размер фокус-группы от 6 до 8 человек)

Тренды и ключевые факторы развития

Социально-экономическая характеристика

Демографическая характеристика, запросы и потребности ЦА

Пространственный, инфраструктурный, экологический анализ

Видение развития Тынды до 2030 года

Модель кластерного развития

Комплексный план основных мероприятий

**13**

Ключевых проектов – драйверов развития экономики

**67**

Ключевых мероприятий по созданию обеспечивающей инфраструктуры и развитию городской среды

# Взаимосвязь мастер-плана и документов стратегического планирования

**Документы стратегического планирования, разрабатываемые на уровне субъекта Российской Федерации и муниципального образования**

**Прогноз социально-экономического развития**

**Стратегия социально-экономического развития**

**План мероприятий по реализации стратегии социально-экономического развития**

*Федеральный закон от 28.06.2014 N 172-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «О стратегическом планировании в Российской Федерации»*

**Цели, задачи и приоритеты социально-экономического развития**

**Мастер-план территории**

**Основные направления пространственного развития**

Территориальное планирование и градостроительное зонирование

Инфраструктурное развитие

Совершенствование институтов пространственного развития

***Пространственное развитие*** *— совершенствование системы расселения и территориальной организации экономики, в том числе за счет проведения эффективной государственной политики регионального развития.*

*Стратегия пространственного развития Российской Федерации, утвержденная распоряжением Правительства РФ от 13.02.2019 № 207-р*

# Роль мастер-плана

1 В долгосрочной перспективе Тында является стратегически важным городом, транспортным узлом, обеспечивающим железнодорожные и логистические связи межрегионального и международного значения. Для локализации административно-деловых, управленческих, образовательных функций в мастер-плане выделены приоритетные мероприятия в целях сохранения статуса города Тынды как «Столицы БАМа».

2 Для диверсификации структуры экономики в мастер-плане запланирован перечень инвестиционных проектов, направленных на открытие новых предприятий, расширение сектора малого бизнеса, при сохранении высокого уровня образования и здравоохранения.

3 Для стабилизации миграционных процессов, прекращения оттока населения из г. Тынды в мастер-плане запланировано одновременное создание условий для повышения качества жизни и развития среды для бизнеса в рамках интеграционной городской экономики.

| **ПРИОРИТЕТ 1**<br>Устойчивое развитие экономического пространства | **ПРИОРИТЕТ 2**<br>Комфортная городская среда | **ПРИОРИТЕТ 3**<br>Развитый человеческий капитал | **ПРИОРИТЕТ 4**<br>Эффективное управление |
|---|---|---|---|

*Приоритеты Стратегии социально-экономического развития муниципального образования города Тынды на период до 2030 года, утверждённой нормативно-правовым актом города Тынды от 21.12.2019 № 39-НПА*

**Основные направления пространственного развития**

- Синхронизация документов территориального планирования и градостроительного зонирования с программными и стратегическими документами.
- Развитие планировочной структуры, предусмотренной Генеральным планом с формированием общественных поодцентров.
- Редевелопмент и развитие застроенных жилых территорий.
- Введение архитектурно-художественного стандарта для новой застройки.
- Повышение экологической безопасности и благоустройство территорий.
- Повышение качества и доступности социальных услуг.

- Проведение программы газификации городского хозяйства.
- Создание готовых производственных и складских площадок (браунфилдов).
- Развитие транспортных осей в меридиональном и широтном направлениях для снижения транзитного потока через центр.
- Реконструкция канализационных очистных сооружений и размещение водопроводных очистных сооружений.
- Создание новых культурно-досуговых пространств и площадок для отдыха, встреч, проведения форумов и реализации творческих проектов.

- Продвижение города как «Сердца Амурской области» с использованием бренда «БАМ» и позиционированием в качестве готовой локации для качественного приема туристов.
- Развитие строительного комплекса для запуска процесса реновации в рамках ликвидации аварийной застройки и переселения жителей Тынды и населения в зоне БАМа.
- Комплексный подход к формированию уличного фронта  территорий КРТ.
- Расширение образовательных направлений и профессиональных возможностей для самореализации.

# 1.1. Стратегический мастер-план города Тында Амурской области

## 1.1.2. Результаты комплексного анализа

# Историческая эволюция города

### Начало 1900-е – конец 1920-х гг.

В первой четверти XX века на месте Тынды – зимовье золотоискателей. В конце 1920-х гг. начато строительство Амуро-Якутской магистрали (современная дорога «Лена»). Тында стала притрассовым поселком.

### Первый БАМ 1930-е — первая половина 1970-х гг.

В начале 1930-х гг. на Дальнем Востоке проведены изыскания, составлен проект БАМа. Железную дорогу строили заключенные. Лагерный поселок находился на правом берегу р. Тынды, вольный — на левом. В 1941 г. строительство остановлено, рельсы сняты и отправлены на фронт.

### Столица БАМА Середина 1970-х – начало 1990-х гг.

С 1975 г. у Тынды статус города, начался рост населения. За следующие 15 лет было построено 70 9-этажных домов, 4 – 16-этажных, 11 детских садов, 6 школ, торгово-общественный центр, больничный комплекс, железнодорожный вокзал, кинотеатр, библиотека, драматический театр, дворец культуры железнодорожников, хлебозавод, мясомолочный комбинат, тепличный комплекс, заложен фундамент обувной фабрики.

### Тында сегодня. Наследие БАМа 1990-е — настоящее время

Численность населения сократилась в два раза. Продолжается расселение горожан из ветхого и аварийного жилья. Основу экономики составляют предприятия железнодорожного транспорта. В 2000-е годы Тында становится центром изучения наследия и опыта БАМа. В 2014 году Тында приобрела статус моногорода.

- Историю города Тында условно можно разделить на четыре этапа, каждый из которых повлиял на пространственное развитие города и определил его современный облик.
- Начало было заложено в первой четверти 20 века. С начала 1930-х гг. до 1970-х происходит скачек роста Тынды в связи с началом строительства БАМа. С 1975 г. присвоен статус города, начался рост населения, активно строится социальная инфраструктура, это продолжается до 1990 году. До настоящего времени наблюдается сокращение численности населения, основу экономики составляют предприятия ж/д транспорта.

- В месте расположения Тындинского поселка сохранилась сетка улиц, существовавшая около века назад. Сегодня это пространство не воспринимается как исторический центр города, фокус внимания смещен северо-восточнее, на культурный центр, построенный по советскому генеральному плану.
- Развитие территории исторического центра как культурной площадки послужит укреплению локальной идентичности жителей города.

# Тында — «Столица БАМа»

## БАМ
### в цифрах

**4287 км**

**Протяжённость магистрали**

**15 343 м**

**Самый длинный тоннель — Северомуйский. Всего 21 тоннель**

**Моногород**

**Градообразующее предприятие**
Тындинское отделение Дальневосточной железной дороги – филиал ОАО «РЖД

**≈1700 км**

**Зона ответственности Тындинского территориального управления**

**23 млн тонн**

**Общий объём грузовой базы**

**39**

**Поездов проходит в среднем в сутки через станцию Тында**

**9**

**Направлений по формированию грузовых поездов со станции Тында**

**45 000**

**Комсомольцев отправилось на строительство БАМа, объявленного ударной стройкой №1**

**280**

**Станций на трассе БАМа. Магистраль пересекает Иркутскую, Амурскую области, Бурятию и Якутию, Хабаровский и Забайкальский край**

**17, 7 млрд руб.**

**Стоимость строительства БАМа, в пересчёте на 1991 год. Самый дорогой инфраструктурные проект в истории России**

**570 000 м²**

**Жилья было построено вдоль магистрали**

**БАМ 2.0**

**339 км железнодорожного пути в зоне вечной мерзлоты, строительство новых разъездов на участке БАМ - Тында - Хани**

# Тында – Восточный полигон РЖД

~РЖД

- **Создание и поддержка социальной инфраструктуры**
- **Грантовая поддержка молодежных стартап-проектов**
- **Железнодорожные специальности профессиональной подготовки:**
  - Дальневосточный учебный центр
  - Байкало-Амурский институт железнодорожного транспорта

**Стратегические цели ОАО «РЖД» на период до 2030 года (основные положения):**

- обеспечить эффективное обслуживание глобальных цепочек поставок крупнейших российских и международных клиентов, расширить перевозочный и логистический бизнес на евро-азиатском пространстве;
- войти в топ-5 наиболее привлекательных крупных компаний-работодателей России.

**5 500**

**Работников ОАО «РЖД» в Тынде**

**≈30%**

**Трудоспособного населения заняты на предприятиях, связанных с деятельностью ОАО «РЖД» и БАМа**

**309**

**Абитуриентов БАМиЖТ, 2021/2022 учебный год**

**44**

**Вакансии ОАО «РЖД» в Тынде**

(машинисты, монтёры пути, сигналисты, инженеры)

**Количество выпускников по программам среднего профессионального обучения по годам**

- Открытое Акционерное Общество «Российские железные дороги» (далее – ОАО «РЖД») играет ключевую роль в структуре занятости и в экономике города.
- Тында как один из транспортно-логистических центров на пересечении Байкало-Амурской (БАМ) и Амуро-Якутской магистрали (АЯМ) зависит от транзитных потоков. В 2021 году транзитные перевозки по сети РЖД выросли в 1,4 раза и продолжили рост в 2022 году.

- Основной объем выполняемых строительными организациями работ связан со строительством и реконструкцией железнодорожных мостов и дорог.
- Около трети застроенных территорий, включенных в хозяйственную деятельность, занимают территории ОАО «РЖД», зоны инженерной инфраструктуры и складирования отходов.
- На базе БАмИЖТ в 2018 г. создан лицей, где обучаются учащиеся 10 и 11 классов с линейных станций Дальневосточной железной дороги для более углубленного овладения учащимися знаниями в области математики, физики, информатики. После сдачи ЕГЭ учащиеся поступают в ДВГУПС или БАмИЖТ на железнодорожные специальности.

# Ключевые внешние факторы развития

## Тренды развития макрорегиона и потенциал развития Тынды

### Рост значения Азиатско-Тихоокеанского региона

- На сегодня страны АТР – это треть мирового ВВП, государства с высокими темпами роста экономики. АТР – это «новое Средиземноморье», т.е. глобально значимая зона развития.
- Большая часть экспорта регионов ДФО (82%) уходит в страны Азии. По итогам 2021 г. крупнейшие контрагенты во внешней торговле регионов Дальнего Востока России: Китай (35,5%), Республика Корея (26,4%), Япония (13,5%).

**30%**

**Общая доля АТР в российском экспорте в страны дальнего зарубежья**

### Разрыв глобальных экономических связей

- Торговые войны, разрыв экономических связей в условиях санкций, способствуют дальнейшему экономическому и политическому сближению России и Китая.
- Перед Россией встает необходимость сделать ставку на развитие внутреннего производства, внутреннего рынка, обеспечение продовольственной безопасности.

**50%**

**Доля увеличения транзитных перевозок по сети РЖД с начала 2022 г.**

### Изменения климата

- Глобальное потепление создает ряд угроз, из-за которых может пострадать сложившийся уклад жизни и производственные процессы в регионах Сибири и Дальнего Востока, в связи с таянием вечной мерзлоты.
- Увеличиваются риски таких опасных природных явлений как лесные пожары, затопления при разливе рек и т.д., особенно в условиях Дальнего Востока.

**35,8%**

**Доля роста товарооборота России и Китая в 2021 г.**

### Приоритет вопросам экологии

- Страны АТР наиболее подвержены негативному воздействию на экологию, в особенности Китай. Существует опасность роста экологических рисков для Дальнего Востока, которые могут привести к снижению интереса граждан к проживанию в ДФО, уменьшению туристического потенциала.
- Актуальность приобретает тема внедрения экологически чистых технологий и стандартов ESG в деятельности экономических субъектов.

**14%**

**Прогнозируемые ежегодные темпы прироста потребления косметики в Китае в период с 2022 по 2027 гг.**

### Транзитный разворот Китая, усиление сотрудничества с Россией

- Китай проводит политику диверсификации транспортных маршрутов для производимых в стране товаров, поставляемых в страны Европы, являющиеся ключевым рынком для КНР (общий объём торговли КНР-ЕС в 2021 года составил 828,1 млрд долларов). Китай активно развивает грузоперевозки по ЖД-путям на континенте.
- Для успешной и существенной переориентации потоков на проходящие через РФ транспортные артерии требуются масштабные проекты по модернизации и расширению возможностей Транссиба, БАМ и Северного морского пути. В 2021 году транзитные перевозки по сети РЖД выросли в 1,4 раза и продолжили рост в 2022 году. В РЖД отмечают увеличение транзита почти на 50% с начала года.
- В целом, товарооборот России и Китая в 2021 году вырос на 35,8%, достигнув 146,89 млрд долларов. Внешний товарооборот Китая в 2021 году вырос на треть и достиг 6,05 трлн долларов. Доля РФ в нем 2,4%, что указывает на наличие большого потенциала дальнейшего роста экономических связей.

### Геополитический и экономический поворот России на Восток

- Перед Россией встает необходимость сделать ставку на развитие практически всех отраслей производства, внутреннего рынка, обеспечение продовольственной безопасности, интенсифицировать курс на импортозамещение.
- Объём финансирования по программе развития ДФО на 2022 год превысил 100 млрд рублей. Регионы Дальнего Востока обладают потенциалом стать транспортно-логистическими, торговыми и производственными центрами, благодаря ресурсной обеспеченности ДФО и необходимости развития внутрироссийских экономических связей, самодостаточной экономики.
- Также необходимо добиться преодоления все еще актуального тренда на отток населения из ДФО. Следует учитывать, что развитие ДФО не может быть обеспечено исключительно за счет инвестиций из КНР: возможно привлечение в регион малых и средних, но не крупных китайских компаний.

# Ключевые внешние факторы развития

## Определение соответствия актуальной роли города Тынды направлениям развития Амурской области

**Условные обозначения**

- Амурская область
- Железные дороги
- Аэропорты
- Крупнейшие морские порты

Отрасль экономики:

- добыча полезных ископаемых
- лесопереработка
- нефтехимия
- обрабатывающие производства
- сельское хозяйство
- строительство
- сфера услуг
- транспорт и логистика
- электроэнергетика

- Транспортировка и хранение
- Торговля
- Добыча полезных ископаемых
- Строительство
- Государственное управление и безопасность
- Обеспечение э/э, газом, паром
- С/х, лесное хозяйство, рыболовство
- Здравохранение и социальные услуги
- Обрабатывающие производства
- Прочие отрасли
- Базовые отрасли для Тынды

Структура экономики Амурской области

*Источники данных: https://rosstat.gov.ru/, Стратегия СЭР Амурской области до 2035 года*

**Основные направления развития Амурской области;**

- Транспортно-логистические центры, обеспечение транзита товаров внутри России и по пути Китай-ЕС через Транссиб и БАМ.
- Добыча и поставки минеральных ресурсов за рубеж и внутри страны. Уголь из Якутии, нефтепровод, газопровод «Сила Сибири».
- Туризм.
- Сельское хозяйство.
- Космическая отрасль. Космодром «Восточный».
- Промышленность и переработка сырья. Реализуются проекты строительства Амурского газоперерабатывающего завода, Амурского газохимического комплекса и завода по производству метанола.
- Энергетика. Зейская, Бурейская и Нижне-Бурейская ГЭС.

**Актуальные направления развития города:**

- Транспортно-логистический центр.
- Строительная отрасль (ориентация на обеспечение строительства транспортных путей).
- Развитие местного малого бизнеса, сферы услуг и торговли.

- Ключевое место Тынды в экономике региона и ДФО – один из транспортно-логистических центров на пересечении Байкало-Амурской (БАМ) и Амуро-Якутской магистрали (АЯМ).
- Региональный приоритет по развитию человеческого капитала и комплексного туристического продукта Амурской области являются предпосылками для развития туристско-рекреационных услуг и разнообразия социально-культурной жизни в городе Тында.
- Высокий уровень энергетической обеспеченности региона создает потенциал для улучшения ситуации в городе посредством удешевления энергоресурсов для бизнеса и граждан, газификации города.

# Ключевые внешние факторы развития

## Определение соответствия актуальной роли города Тынды направлениям развития Тындинского муниципального округа

**Условные обозначения**

- Система расселения
- Транспортная доступность 3 часа
- Изохроны (шаг 30 мин)
- Населенный пункт
- Межмуниципальные связи

Цели поездок:

- административные услуги
- горнолыжный спорт
- культура
- медицина
- образование
- реабилитационная медицина
- торговля
- транспортные услуги
- трудовая миграция
- туризм

- Амурская область
- Железные дороги

**Условные обозначения**

Плотность населения, чел/км²:

- более 50
- 25 - 50
- 10 - 25
- 2 - 10
- менее 2

### Работа, горнолыжный спорт

- Нерюнгри – Тында
- Благовещенск – Тында
- Сковородино – Тында

### Работа, административные услуги, медицина, культура, образование

- Населенные пункты Тындинского муниципального округа (п.Восточный, с. Первомайское, п. Кувыкта, п. Могот) – Тында

- Тында расположена севернее основной полосы расселения на Дальнем Востоке и является межрайонным центром полицентричной системы Тындинского МО.
- Для территории Тындинского МО характерна низкая плотность и очаговых характер расселения.
- К системе расселения города Тында в пределах 60 минутной транспортной доступности можно отнести поселки Восточный, Могот, Кувыкта и село Первомайское. Основные социальные связи строятся на получении административных, медицинских, образовательных услуг, трудоустройстве и проведении досуга.
- В пределах трехчасовой зоны транспортной доступности находятся г. Нерюнгри и г. Сковородино, через которые возможно пассажирское транспортное сообщение за пределы Амурской области, в городе Нерюнгри также имеются ВУЗы и можно получить более квалифицированные медицинские услуги. Кроме того, развиты социальные связи с Благовещенском, Читой, а также с Китаем.

# Ключевые внутренние факторы развития

## Результаты пространственного анализа. Существующие документы территориального планирования и градостроительного зонирования

**ССЭРМО**

Стратегия социально-экономического развития муниципального образования города Тынды на период до 2030, утвержденная решением Тындинской городской Думы от 21.12.2019 № 196-Р-ТГД-VII.

**МНГП**

Местные нормативы градостроительного проектирования, утвержденные решением Тындинской городской Думы от 27.06.2019 № 142-Р-ТГД-VII.

**ГП**

Генеральный план города Тынды, утвержденный решением Тындинской городской Думы от 04.06.2009 № 530.

**ПЗЗ**

Правила землепользования и застройки, утвержденные решением Тындинской городской Думы от 15.12.2015 № 44-НПА.

**ДППТ**

Документация по планировке территорий города Тынды.

**Документы территориального планирования и градостроительного регулирования муниципального уровня не в полной мере учитывают национальные цели и задачи, утвержденные указами Президента Российской Федерации от 07.05.2018 № 204, от 21.07.2020 № 474.**

- Действующий генеральный план предусматривает развитие до 2025 года, мероприятия не актуализированы в соответствии с указом Президента Российской Федерации от 21.07.2020 № 474, не в полной мере учитывают актуальные программные мероприятия федерального уровня.

**Документы территориального планирования и градостроительного регулирования муниципального уровня не согласованы с документами регионального уровня.**

- Стратегия социального экономического развития муниципального образования города Тынды по срокам и мероприятиям не синхронизирована со стратегией социально-экономического развития Амурской области.
- Действующий генеральный план не в полной мере учитывает мероприятия Схемы территориального планирования Амурской области, государственных региональных программ.

**Документы территориального планирования и градостроительного регулирования муниципального уровня не согласованы между собой.**

- Местные нормативы не в полной мере учитывают Стратегию социально-экономического развития.
- Генеральный план и правила землепользования и застройки не согласованы со Стратегией и местными нормативами градостроительного проектирования.
- Правила землепользования и застройки, документация по планировке территории не синхронизированы с решениями действующего генерального плана.

# Ключевые внутренние факторы развития

## Результаты пространственного анализа. Существующие документы территориального планирования и градостроительного зонирования

**Условные обозначения**

Функциональные зоны:

- жилой застройки
- общественно-деловой застройки
- производственного назначения
- инженерно-транспортной инфраструктуры
- рекреационного назначения
- сельскозяйственного назначения
- специального назначения

**Местные нормативы градостроительного проектирования**

Фактические показатели обеспеченности и доступности ОМЗ **не соответствуют** показателям МНГП.

**Генеральный план**

Расчетный срок реализации – 2015-2025 гг.

**Запланированные мероприятия в сфере:**

- промышленности, сельского хозяйства, экологии – **не реализованы;**
- физической культуры и спорта, образования, здравоохранения, бытового обслуживания, социального обслуживания – **не реализованы;**
- ЖКХ и инженерной инфраструктуры – **реализованы не в полном объеме;**
- транспорта – **реализованы не в полном объеме.**

Решения действующего Генерального плана **не реализованы.**

Планировочная структура, предусмотренная Генеральным планом, **не получила своего развития.**

**Проекты планировки и межевания**

- Проект планировки и межевания территории мкр. «Северный».
- Проект планировки и межевания территории мкр. «Таежный».

Проекты планировки территории утверждены.

**Решения не реализованы.**

- Большинство решений градостроительной документации не реализовано.
- Указанная ситуация отражается на темпах социально-экономического развития и препятствует пространственному развитию города.

# Ключевые внутренние факторы развития

## Результаты пространственного анализа. Функционально-планировочные особенности города

### Система расселения

- Расположение на пересечении двух крупнейших транспортных артерий: БАМ и АЯМ, являющихся пространственными осями расселения на территории Тындинского округа и северной части Амурской области.
- Это обуславливает значительное развитие города, а также способствует более тесным взаимосвязям с окружающими населенными пунктами.
- В систему расселения города Тында входят: п. Первомайский, п. Восточный, п. Могот, п. Кувыкта.
- В пределах трехчасовой зоны транспортной доступности находятся г. Нерюнгри и г. Сковородино, через которые возможно пассажирское транспортное сообщение за пределы Амурской области.

### Укрупненная функционально-планировочная структура

- Функционально-планировочно территория города делится на три части: рекреацию, селитебные территории и промышленную зону.
- Селитебные территории формируются в центральной части города, на пересечении транспортных осей, что обусловлено преобладанием ветров восточного и северного направлений.
- Периферийные территории заняты городскими лесами. Основными природными осями города являются реки Тында и Шахтаум.
- В северной части города, на отдалении, размещен аэропорт.

### Деление территории города на планировочные районы

- Застроенная часть города делится на 6 районов: Центральный, Западный, Северный, Восточный, Зашахтаумский, Железнодорожный.
- Развитие города целесообразно вести в пределах сформированных районов.

- Развитие города целесообразно вести в пределах названных районов, при этом размещение новых производственных объектов рекомендовано в южной части города, в Железнодорожном районе.
  На селитебных территориях, помимо жилой застройки и инфраструктурных объектов, возможно размещение экологичных производств.

# Ключевые внутренние факторы развития

## Результаты пространственного анализа. Функционально-планировочные особенности города

Общая схема планировочной организации

Планировочный район

Планировочный микрорайон

Условные обозначения
Городской округ город Тында
Планировочная организация:
районы
кварталы
микрорайоны

- Ядро города – территории Центрального и Северного районов.
- Линейный центр города формируется вдоль улицы Красная Пресня, здесь сосредоточена основная часть общественных объектов.
- Периферийные районы общественными функциями обеспечены слабо, отсутствуют дополнительные подцентры.
- Прохождение федеральной трассы с юга на север способствует развитию коммерческих объектов и производственных площадок.

- Основными транспортными осями, воспринимающими транзитную нагрузку, являются федеральная дорога, ул. Верхненабережная и дорога Тында – Восточный.
- Необходимо развитие дополнительных транспортных осей в меридиональном и широтном направлениях для снижения транзитного потока через центр города и минимизации разрозненности территории.
- Развитие общественных подцентров повысит комфортность проживания жителей периферийных районов.

- Магистральные улицы городского и районного значения являются дополнительным препятствием и фактором риска для пешеходов, таким образом основные функции должны быть доступны жителям в пределах каждого микрорайона.

# Ключевые внутренние факторы развития

## Результаты пространственного анализа. Жилищная обеспеченность

Объёмы строительства жилья в г. Тынде

Обеспеченность жильём в г. Тынде, шт.

Общая площадь жилых помещений в г. Тынде, тыс. км²

**916,2 тыс. км²**

**Общая площадь жилищного фонда, 2021 г.**

**853,9 тыс. м²**

**Общая жилая площадь в многоквартирных жилых домах, 2021 г.**

**8,7 тыс. м²/год**

**Средние темпы ввода многоквартирных жилых домов за последние 9 лет**

**27,8 м²/чел.**

**Средний показатель жилищной обеспеченности, 2022 г.**

*(в соответствии со Стратегией социально-экономического развития к 2030 году жилищная обеспеченность должна составить 28,5 кв. метров на человека)*

- Основная часть жилого фонда сосредоточена: в Центральном районе, микрорайоне Таежный и в части Западного района, приближенной к центру города.
- Эффективность обеспечения периферийных, малонаселенных территорий инфраструктурными объектами будет крайне низкой. С организацией новых подцентров необходимо повышение плотности жилой застройки.
- Наиболее комфортной, в части жилищной обеспеченности, является новая индивидуальная жилая застройка, приближенная к центру города, а также застройка центра и микрорайона Таежный.

- Высокий показатель по вводу многоквартирной жилой застройки в 2013-2015 гг. обусловлен активным строительством быстровозводимого жилья с целью расселения жителей из аварийного жилого фонда.
- В последние годы, начиная с 2015 года, значительно снизились темпы жилищного строительства, при этом наблюдается рост численности нуждающихся в улучшении жилищных условий. С 2017 по 2020 года многоквартирные дома не строились.
- Для запуска процесса реновации города необходимо развитие строительного комплекса. При этом оптимальный показатель ввода жилья в год – не выше 30 тыс. м² общей площади.

# Ключевые внутренние факторы развития

## Результаты пространственного анализа. Морфотипы застройки

**9**

**Морфотипов застройки в городе Тында**

**40%**

**Доля территорий, занятых ИЖС**

**27%**

**Доля территорий, занятых застройкой 1960-80-х гг.**

- Основная часть жилого фонда представлена многоэтажными и среднеэтажными домами. Около 1/5 жилого фонда – малоэтажная жилая застройка 1-2 этажа, при этом половина жилых домов этого типа – аварийные. Эти территории не благоустроены, объекты социальной инфраструктуры практически отсутствуют.
- Застройка 2-4 этажными многоквартирными домами и смешанная застройка многоэтажными жилыми домами после 1980 г. обладают наиболее оптимальными показателями плотности населения и доли площади общественных и коммерческих объектов в границе жилых зон.

| Морфотип | Встречаемость предложения | Средняя цена за м2, руб. | Примечание |
|---|---|---|---|
| **Индивидуальная жилая застройка** | **10%** | **31 385** | Застройка характерна для территорий: Новотындинский, БТВП, Автомобилистов |
| **Застройка 1-2 этажными 2-х, 4-х квартирными домами, блокированное жилье, 1960-1980 гг.** | **5%** | **31 656** | Застройка характерна для территорий: Новотындинский, БТВП, Автомобилистов |
| **Застройка 1-2 этажными многоквартирными домами, 1970-1990 гг.** | **7%** | **29 788** | Застройка характерна для поселка Таежный и микрорайона Беленький |
| **Застройка 2-4 этажными многоквартирными домами после 1990 г.** | **15%** | **44 944** | Застройка характерна для поселка Таежный и микрорайона Беленький |
| **Среднеэтажная жилая застройка, 1970-1990 гг.** | **18%** | **68 956** | Застройка характерна для района площади 25-летия БАМа |
| **Застройка среднеэтажными жилыми домами после 1990 г.** | **4%** | **48 442** | Застройка характерна для района площади 25-летия БАМа |
| **Строчная многоэтажная жилая застройка, 1980-1990 гг.** | **29%** | **74 527** | Застройка характерна для центра города |
| **Смешанная застройка многоэтажными жилыми домами после 1980 г.** | **11%** | **72 798** | Застройка характерна для центра города |
| **Многоэтажная жилая застройка башенного типа, 16 и выше этажей** | **1%** | **90 541** | Застройка характерна для центра города |

- Многоэтажное жилье строить не рекомендуется, в связи в высокой сейсмической активностью в регионе (8 баллов из 12 по шкале MSK-64).
- Для повышения качества и комфорта жилой застройки необходимо увеличение доли строительства малоэтажной жилой застройки и среднеэтажной застройки за счет механизма КРТ. Кроме того, развитие индивидуальной и блокированной жилой застройки отвечает запросам жителей города.

# Ключевые внутренние факторы развития

## Результаты пространственного анализа. Аварийный жилой фонд

Объём аварийного жилья в г. Тынде по типам застройки, м²

**124 тыс. м²**
**Аварийный жилой фонд**

**54%**
**Аварийного жилого фонда не расселено**

**1205 семей**
**Подлежат расселению**

Основная часть аварийного фонда сосредоточена на западе города. Кроме того, значительный объем аварийной застройки находится в районе улицы Белорусская, ул. Дина Рида, ул. Интернациональная, ул. Лазурная, в южной части города – в районе улицы Первомайская. Замена аварийной жилой застройки возможна точечно на индивидуальную жилую застройку после уточнения и разработки основных регулирующих градостроительных документов (ГП, ПЗЗ, ППиМ УДС). Для более комплексного подхода решения проблемы расселения аварийного жилья и строительства нового возможно выделение площадок комплексного развития территории.

### Объем не расселённого аварийного жилого фонда*:

**67,086** м² **(жилой площади), в том числе:**

- **Аварийные многоквартирные дома:**

**62,167** м² (жилой площади), 454 аварийных многоквартирных дома,1205 семей

- **Аварийные одноквартирные дома/ индивидуальная жилая застройка:**

**4,920** м² (жилой площади), 88 аварийных домов

### Плановые сроки сноса аварийного жилого фонда*:

**2020 год**
- 146 м²

**2021 год**
- 6810 м²

**2024 год**
- 71672 м²

**2025 год**
- 3116 м² жилой площади

**Итого: 82 тыс. кв. м (жилой площади)**

- Аварийная жилая застройка представлена малоэтажными объектами (1-3 этажа) и ИЖС.
- Около половины аварийного жилого фонда уже расселено, и в отношении 3/4 всех аварийных строений определен срок сноса.
- Учитывая значительный объем аварийной жилой застройки требуются оперативные меры по ее ликвидации и строительству нового жилья для переселения горожан.

- Министерство Жилищно-коммунального Хозяйства амурской области (Министерство ЖКХ амурской области)

** Открытые данные Реформа ЖКХ на 24.04.2022

# Ключевые внутренние факторы развития

## Результаты пространственного анализа. Состояние общественных пространств

**Условные обозначения**

- Городской округ город Тында
- Потребность в объектах благоустройства, м²
  - 10 000 - 40 000
  - 5 000 - 10 000
  - 2 000 - 5 000
  - 500 - 2 000
- 200 - 500
- Существующие объекты благоустройства
- Пешеходная доступность 10 мин

Потребность в объектах благоустройства

Обеспеченно объектами благоустройства

**11,5 тыс. чел.**

Не обеспеченно объектами благоустройства

**21,4 тыс. чел.**

▪Исходя из МНГП уровень обеспеченности объектами благоустройства должен составлять 8 м² площади на 1 чел., транспортная доступность - 15 мин.
▪Обеспеченными общественными пространствами, исходя из условий МНГП и текущей численности, можно считать 11,5 тыс. чел., а необеспеченными 21,4 тыс. человек.

▪Условие транспортной доступности выполняется полностью, но для удобства пользователей общественных пространств и сохранения экологии предлагается рассматривать 10-ти минутную пешеходную доступность, которой обладает лишь центральная часть города.

*Согласно МНГП Уровень обеспеченности, 8 м2 площади на 1 чел.; транспортная доступность 15 мин

# Ключевые внутренние факторы развития

## Результаты пространственного анализа. Рынок недвижимости

Предложение **продажи жилья** представлено разнообразно, встречается по всему городу, но в основном в центре Тынды.

Предложение **аренды жилья** значительно уступает продаже. Это связано с небольшим количеством людей, которые заинтересованы в аренде жилья, а именно: студенты, вахтовые работники, туристы.

Предложение **коммерческой недвижимости** встречается редко.

- Жилищное строительство в последние годы осуществляется фактически населением города.
- Предложение жилой недвижимости не до конца удовлетворяет спрос, так как самыми востребованными на рынке являются однокомнатные квартиры (за год спрос вырос на 35,5%), в то время как предлагаются преимущественно двух-трех комнатные квартиры по более высокой стоимости (41% от всего предложения).
- Рынок недвижимости города неравномерен. Самое ликвидное жильё – квартиры в многоэтажной строчной жилой застройке в центре города.
- Для развития рынка жилой недвижимости необходимо строительство качественного и доступного малоэтажного жилья, которое разнообразит предложение и косвенно снизит цену остального вида жилья.

- Рынок коммерческой недвижимости города Тында слаборазвит и не имеет современных объектов.
- В городе фактически отсутствует развлекательная коммерческая составляющая – в том числе, кинотеатр и детские развлекательные центры.
  Так же отсутствуют предприятия, организовывающие досуг молодежи.

# Ключевые внутренние факторы развития

## Результаты пространственного анализа. Анализ экспозиции квартир

Всего проанализированы 173 квартиры, которые продались за последние 2 года*.

В среднем (использовались медианные значения, а не средние арифметические) квартира в Тынде продается за 97 дней.

Быстрее всего продаются 2-комнатные и 3-комнатные квартиры, в среднем за 96 дней. Медленнее всего продаются 4-комнатные квартиры, за 388 дней, но отмечу, что выборка проданных 4-комнатных квартир недостаточно велика для точного анализа.

В зависимости от цены выделяется экспозиция квартир до 1 млн. руб. В среднем они продаются 116 дней. Это связано с тем, что чаще всего этим квартирам требуется ремонт, а дома в которых они находятся старые и ветхие. Квартиры в диапазоне от 2 до 4 миллионов рублей продаются в среднем за 97 дней.

Четкая корреляция в сроках экспозиции наблюдается в зависимости от района. Так, чем дальше квартира находится от центра города, тем дольше она продается. В центре квартиры продаются в среднем за 97 дней, в районе Студенческого проспекта, ул. Кирова, ул. Маревая (небольшая удаленность от центра города) квартиры продается за 139 дней. Тогда как в поселке Таежный показатель составляет 161 день, а в микрорайоне Беленький и 194 дня.

Средний срок экспозиции квартиры, дней

Средний срок экспозиции квартиры в зависимости от количества комнат, дней

Средний срок экспозиции квартиры в зависимости от цены, дней

Средний срок экспозиции квартиры в зависимости от района, дней

**97 дней**

**Средний срок продажи квартир в Тынде**

**9%**

**Коэффициент поглощения квартир на жилищном рынке Тынды**

Тип жилой недвижимости (продажа)

Материал стен жилой недвижимости (продажа)

*Данные сайта https://cian.ru/.

# Ключевые внутренние факторы развития

## Результаты пространственного анализа. Территориальные резервы

Городской округ город Тында

Зоны:
- стабилизации
- трансформации
- уплотнения
- резервные территории

Распределение территориальных резервов для возможного освоения

### Зона трансформации

застроенные территории требующие активного вмешательства, в том числе сноса части застройки, перепрофилирования и запуска недействующих площадок и/или изменения функции территории

**580 га**

### Зона развития (уплотнения)

территории преимущественного сохранения существующей застройки, с возможностью значительного уплотнения и наполнения новыми функциями

**90 га**

### Зона сохранения и стабилизации

застроенные территории, сохраняемые, подлежащие упорядочению за счет установления красных линий, благоустройства, с возможностью точечной застройки

**1400 га**

### Резервные территории для возможного освоения

территории свободные от застройки, с благоприятными условиями для строительства при учете зон с особыми условиями использования

**580 га**

- Территория города обладает достаточным количеством резервных пространств для развития, однако, значительную часть занимают застроенные пространства, требующие трансформации и уплотнения.
- Помимо освоения свободных территорий, в качестве первоочередных, запускающих площадок, необходимо сконцентрировать усилия на освоении застроенных территорий.

# Ключевые внутренние факторы развития

## Результаты пространственного анализа. Цели и задачи развития

### Редевелопмент и развитие застроенных жилых территорий

- Площадь недействующих территорий – 131,1 га
- Площадь свободных от застройки территорий производственного и коммунально-складского назначения – 85,6 га
- Развитие логистической инфраструктуры
- Увеличение темпов строительства жилищного строительства до 30 тыс. кв. м в год
- Увеличение жилищной обеспеченности до 28,5 кв. м жилой площади на человека
- Ограничение выдачи земельных участков «Дальневосточного гектара» в центральной части города

### Повышение качества и доступности социальных услуг

- Расширение музея БАМа, развитие культурных учреждений в том числе за счет участия в инициативе «Цифровая культура»
- Развитие среднего профессионального образования и формирование культурно-образовательного квартала
- Обеспечение необходимыми объектами социальной сферы

### Повышение экологической безопасности и благоустройство территорий

- Развитие утилизации опасных отходов
- Повышение обеспеченности объектами благоустройства (исходя из условий МНГП и текущей численности обеспеченными можно считать 11,5 тыс. чел., а необеспеченными 21,4 тыс. человек)
- Создание системы общественных пространств, городских туристических и велосипедных маршрутов
- Участие в конкурсе лучших проектов создания комфортной городской среды в малых городах и исторических поселениях

### Развитие жилищно-коммунального хозяйства

- Газификация
- Переселение из аварийного жилого фонда
- «Умное» ЖКХ, применение энергоэффективных материалов и технологий, контроль за работой коммунальной техники

### Развитие транспортной и инженерной инфраструктуры

- Создание альтернативного мостового перехода через р. Тынду для повышения скорости доставки пассажиров и грузов
- Развитие дополнительных транспортных осей в меридиональном и широтном направлениях для снижения транзитного потока через центр города
- Доведение до 85% протяженности улично-дорожной сети к транспортно-эксплуатационному состоянию
- Достижение 100% обеспеченности пешеходной инфраструктурой социально-значимых объектов: школы, детские сады, поликлиники и т.д.
- Строительство Газораспределительной станции и распределительного газопровода до центральной котельной протяженностью (22 км)
- Устранение дефицита мощностей канализационных очистных сооружений
- Обеспечения населения доступом к очищенной питьевой воде

### Туризм и создание дизайн-кода города

- Продвижение города как «Сердца Амурской области» с использованием бренда «БАМ» и позиционированием в качестве готовой локации для качественного приема туристов
- Повышение квалификации кадров индустрии гостеприимства
- Льготное кредитование на строительство и реконструкцию отелей

# Результаты социально-экономического анализа

## Демографический анализ

Динамика численности населения в г. Тынде с 1979 г.

**70 000**

**Численность населения в 1986 г.**

**32 888**

**Численность населения Тынды по состоянию на 01.01.2021**

**45 000**

**Планируемая численность населения Тынды к 2025 г. согласно Генеральному плану**

- За счет реализации мероприятий генерального плана г. Тынды планировалось увеличение численности населения до 45,0 тыс. человек к 2025 году. Прирост составлял 32% к уровню 2014 года.
- Стратегией социально-экономического развития города Тынды на период до 2030 года запланировано сокращение численности населения на 5% к уровню 2018 года.
- Проектом Схемы территориального планирования Амурской области к 2040 году запланировано снижение численности на 4% к уровню 2021 года.
- Согласно данным демографического прогноза Администрации города Тынды на конец 2030 года планируется сокращение на 2% к уровню 2021 года.

Коэффициент общего прироста (убыли) населения и его составляющие в Тынде и референтных городах. 2016-2018 гг.

- Город покидают подростки после окончания школы, взрослые специалисты (старше 35 лет) и люди пред-пенсионного возраста.
- Миграционный отток и ожидаемая акселерация естественной убыли населения усилят спад численности населения.
- Текущее развитие опирается на вахтовых работников и не даёт прироста человеческого капитала.

**Причины убыли населения**

- Сокращение рождаемости.
- Рост смертности.
- Миграционный отток населения в трудоспособном возрасте.
- Ограниченный выбор направлений профессиональной подготовки кадров.

- Ограниченный выбор направлений профессиональной подготовки кадров.
- Монополизированность структуры экономики.
- Низкий потребительский спрос на новые предпринимательские инициативы.
- Инфраструктурные ограничения для создания новых обрабатывающих производств.

# Результаты социально-экономического анализа

## Демографический анализ

Динамика показателей численности населения в Тынде, 2016-2021 гг.

Коэффициент демографической нагрузки в Тынде и референтных городах

Специальный коэффициент рождаемости в ГО город Тында и референтных городах (количество родившихся детей на 1000 женщин в возрасте от 15 до 49 лет)

**Предпосылки для увеличения численности населения**

- Развитие агломерационных связей города Тынды и Тындинского муниципального округа (переселение из аварийного и ветхого жилья населенных пунктов муниципального округа в город за счет развития жилищного строительства ).

- Увеличение внутреннего спроса на продовольственные и потребительские товары как со стороны Амурской области, так и со стороны ближайших регионов (Республика Саха (Якутия), Забайкальский край, Камчатский край, Магаданская область).
- Развитие золотодобывающего кластера на территории Тындинского муниципального округа.
- Перспективное освоение Евгеньевского месторождения апатитов и строительство ГОК.
- Наличие федеральных планов по развитию транспортной инфраструктуры в Тынде.
- Увеличение объемов добычи угля, производства сои, зерновых культур.
- Развитие международных транспортных коридоров Россия – Китай.
- Реализация крупных инвестиционных проектов по развитию газопереработки и газохимии на территории Амурской области.

Распределение прибывших и выбывших в Тынде по возрастным группам

На основе потенциалов развития города, с учетом существующих тенденций и планов преобразования численность населения Тынды к 2030 году может составить 38,1 тыс. человек. Для стабилизации миграционных процессов, прекращения оттока населения необходимо создание городских условий для творческой, безопасной, удобной, здоровой жизни

# Результаты социально-экономического анализа

## Методология социального анализа

### Количественный массовый

Телефонный опрос (жители тынды и прилегающих территорий)

**300 человек**

**приняло участие в телефонном опросе**

### Качественный анализ данных социальных медиа (интернет источников)

Аналитика сообщений социальных медиа

**84461 сообщение**

**было проанализировано**

### Проведение фокус-групп

6 фокус-групп с жителями города разных возрастов

**6-8 человек**

**размер фокус-групп**

### Экспертный опрос

| | |
|---|---|
| **Людмила Ли** | Представитель бизнеса: учредитель, директор точек общественного питания (кофейня на Мохортова, кафе «Чайна-фуд») |
| **Аглиуллин Азат Янурович** | Представитель бизнеса: индивидуальный предприниматель, владелец производства мебели |
| **Жданов Евгений Ринатович** | Представитель НКО «Легион», член команды «Городских героев» |
| **Гордина Алла Борисовна** | Представитель городского общества родителей детей-инвалидов, активист |
| **Шендо Наталья Викторовна** | Начальник Управления экономики, развития предпринимательства и стратегического развития Администрации города Тынды |

## Оценка жизни в Тынде по разным сферам

Массовый опрос показал, что большинство респондентов оценивает общее благоустройство города нейтрально – значения не сильно отличаются от средних для шкалы оценки в 10 баллов.

Скорее позитивно оценивается безопасность (6,8 балла) и экология (6,5 балла).

Скорее негативно – состояние здравоохранения (4,7 балла), парки и скверы (4,7 балла) и состояние жилого фонда (4,6 балла).

Крайне негативно оценивается состояние дорог, средняя оценка которого составляет 2,2 балла.

### Ассоциации с г. Тындой

### Ассоциации с жителями

# Результаты социально-экономического анализа

## Образ города и горожан

| Какие ассоциации с городом возникают у жителей. (вопрос с множественным выбором) | Депрессивность | Гордость | Провинциальность | Столичность | Всего (по городу) |
|---|---|---|---|---|---|
| Столица БАМа | 0% | 61% | 21% | 100% | 47% |
| Уютный маленький город | 6% | 80% | 7% | 7% | 22% |
| Экологичный, чистый город | 0% | 36% | 1% | 2% | 9% |
| Дорога созидания | 6% | 0% | 0% | 0% | 1% |
| Таежный город | 2% | 19% | 27% | 14% | 17% |
| Город возможностей | 0% | 0% | 2% | 6% | 2% |
| Город, в котором нечего делать | 54% | 2% | 14% | 32% | 23% |
| Город без перспектив | 100% | 17% | 12% | 22% | 31% |
| Город, вызывающий гордость | 4% | 11% | 1% | 0% | 3% |
| Город государственного и стратегического значения | 6% | 3% | 3% | 7% | 5% |
| Город московского наследия (крайняя точка Москвы) | 4% | 2% | 10% | 14% | 8% |
| Провинциальный город | 14% | 9% | 20% | 6% | 13% |
| Приграничный город | 2% | 0% | 1% | 2% | 1% |
| Город железнодорожников | 44% | 77% | 69% | 64% | 65% |
| Город спортсменов | 0% | 5% | 1% | 6% | 3% |
| Город молодежи | 0% | 20% | 5% | 5% | 7% |
| Город вахтовиков | 8% | 11% | 16% | 10% | 12% |
| Город, где "все свои" — друг друга знают | 10% | 25% | 28% | 14% | 20% |

*Зеленой заливкой выделено максимальное значение по строке*

На основании кластерного анализа было выделено несколько устойчивых образов Тынды среди ее жителей:

**17% воспринимают город как депрессивный**. Ключевые элементы — отношение к Тынде как к городу без перспектив, в котором нечего делать. Это восприятие города связано с образом горожанина как равнодушного, ни к чему не стремящегося, и замкнутого.

**21% жителей испытывают гордость за Тынду.** В первую очередь гордость вызывает железная дорога и благополучное городское сообщество. Оба этих элемента задают картину мира, в которой горожане могут гордиться своей идентичностью. Отдельную гордость вызывают уют и экологичность Тынды. Эти же люди уверены, что Тында – город молодежи, открытых и сильных, амбициозных людей, которые способны решать проблемы.

**35% считают Тынду провинциальным городом.** Провинциальность тут воспринимается в хорошем смысле – город, расположенный в тайге, где все друг друга знают. Образ горожанина – выносливый человек, живущий в гармонии с природой, человек, способный решать возникающие перед ним проблемы.

**27% полагают, что Тында обладает чертами "столичного" города:** является столицей БАМа, городом государственного и стратегического значения, «крайней точкой Москвы». В этом городе живут люди старой закалки, инициативные и активные, мечтатели.

# Результаты социально-экономического анализа

## Сегментация аудитории

### 17 % Депрессивность

**Город без перспектив, в котором живут пассивные, ни к чему не стремящиеся люди**

| Социально-демографические характеристики | | |
|---|---|---|
| **Пол и возраст** | **Образование** | **Трудоустройство** |
| Преимущественно женщины в возрасте от 46 до 60 лет. | Среднее или неоконченное высшее образование. | Государственные, муниципальные, а также бюджетные учреждения |

**Городская среда**

Чаще других отмечают проблемы с городской средой. Им не хватает мест для проведения свободного времени на улице: благоустроенных парков/скверов, культурных программ для людей старшего возраста, пешеходных зон и прогулочных маршрутов. Также утверждают о плохом обустройстве набережных и проблемах с общественным транспортом. Отмечают проблемы с бытовой инфраструктурой.

Хотят видеть больше супермаркетов и продовольственных магазинов, точек оказания бытовых услуг.

**Трудоустройство**

Основная проблема: недостаток вакансий (много рабочих специальностей, но мало остальных). Считают, что на хорошее место работы можно устроиться только использовав связи, благодаря знакомым.

Считают, что в городе нужно развивать следующие отрасли: предприятия общественного питания, сферу сервиса и услуг, туристический бизнес и перерабатывающие предприятия.

**Образование и здравоохранение**

Здравоохранение: нехватка профильных врачей, низкая квалификация врачей, устаревшее оборудование и отсутствие необходимых лекарств в медучреждениях.

Образование: нехватка бюджетных мест, дороговизна обучение, подготовка по невостребованным в Тынде специальностям.

**Миграция**

80% хотят уехать из Тынды, причем 48% из них – в Санкт-Петербург. Хотят уехать из-за качества медицины и образования, стоимости приобретения и аренды жилья, а также из-за климатических условий.

### 21 % Гордость

**Город молодежи, открытых и сильных людей, которые умеют решать проблемы**

| Социально-демографические характеристики | | |
|---|---|---|
| **Пол и возраст** | **Образование** | **Трудоустройство** |
| Преимущественно женщины старше 60 лет и мужчины в возрасте от 30 до 45 лет. | Высшее | Крупные предприятия, не связанные с железной дорогой |

**Городская среда**

Реже других отмечают проблемы с городской средой, хотят видеть больше мест для досуга семей с детьми (включая детские площадки, аттракционы и карусели, бассейн и аквакомплекс) и культурных событий и мероприятий, интересных и ярких элементов в оформлении городской среды.

**Трудоустройство**

Основные проблемы: мало возможностей для профессиональной реализации, низкие социальные гарантии со стороны работодателей, много временных вакансий в отсутствие стабильного трудоустройства.

Считают, что в городе нужно развивать научно-технические разработки и высокотехнологичные производства, нефтегазовые предприятия, деревообрабатывающие предприятия и логистический бизнес.

**Образование и здравоохранение**

Здравоохранение: нехватка терапевтов и педиатров, младшего медицинского персонала, сложности с записью на прием и диагностикой заболеваний, плохая работа скорой помощи, отсутствие кардиологического центра.

Образование: высоко оценивают качество дошкольного и школьного образования, но значительно ниже – качество СПО и ВПО. Основные проблемы: нехватка преподавателей или их низкая квалификация.

**Миграция**

Реже других хотят уехать из Тынды. Основная причина желания уехать: получение образования или желание быть ближе к друзьям и родственникам.

# Результаты социально-экономического анализа

## Сегментация аудитории

### 35 % Провинциальность

**Провинциальный таежный город, в котором живут выносливые люди, способные решать проблемы**

| Социально-демографические характеристики | | |
|---|---|---|
| **Пол и возраст** | **Образование** | **Трудоустройство** |
| Равное распределение мужчин и женщин, люди молодого (18-30 лет) и среднего (31-45 лет) возраста. | Среднее профессиональное и начальное профессиональное. | Крупные предприятия железнодорожной отрасли. |

| Городская среда | Трудоустройство |
|---|---|
| Нехватка учреждений культуры (театров, музеев и т.д.) и культурных событий. Недостаток образовательной инфраструктуры, отсутствие площадок для общения и работы людей творческих профессий. Хотят видеть больше элементов развлекательной инфраструктуры, включая кафе, бары и ТЦ.<br><br>Обеспокоены состоянием спортивной инфраструктуры: велодорожек, спортивных площадок и т.д.<br><br>Хотят видеть WiFi в общественных местах. | Реже других отмечают проблемы с трудоустройством. Обеспокоенность с их стороны вызывают только вахтовики, забирающие рабочие места у горожан.<br><br>Считают, что в городе нужно развивать сферу IT и коммуникаций, пищевую промышленность, продуктовый ритейл, а также складские предприятия. |

| Образование и здравоохранение | Миграция |
|---|---|
| Здравоохранение: реже других отмечают проблемы в сфере здравоохранения. Единственная значимая проблема – сложности с записью на прием у врача.<br><br>Образование: высоко оценивают качество дошкольного, школьного и среднего профессионального образования, но значительно ниже – качество ВПО. Основные проблемы: нехватка вузов и то, что вузы готовят по невостребованным за пределами Тынды специальностям. | 73% хотели бы переехать из Тынды. Основные причины: климат/погода, а также то, что в Тынде нечего делать на досуге. |

### 27 % Столичность

**Столица БАМа, город московского наследия, в котором живут «люди старой закалки», активные и инициативные**

| Социально-демографические характеристики | | |
|---|---|---|
| **Пол и возраст** | **Образование** | **Трудоустройство** |
| Люди молодого (18-30 лет) и старшего (46-60 лет) возраста. | Высшее | Малые и средние коммерческие предприятия, крупные предприятия, не связанные с железной дорогой, государственные и муниципальные бюджетные учреждения. |

| Городская среда | Трудоустройство |
|---|---|
| Недостаток инфраструктуры для активного отдыха, ТРЦ, пешеходной инфраструктуры.<br><br>Хотят видеть больше велосипедных дорожек, точек проката СИМ, скалодром.<br><br>Заинтересованы в строительства в Тынде бизнес-центра. | Не удовлетворены уровнем зарплат, социальными гарантиями со стороны работодателей, отмечают проблемы с получением официальной зарплаты и низкое качество условий труда.<br><br>Считают, что вахтовики забирают рабочие места у местных.<br><br>В городе нужно развивать производство товаров ежедневного потребления, перерабатывающие предприятия, деревообрабатывающие заводы, производства стройматериалов и золотодобычу. |

| Образование и здравоохранение | Миграция |
|---|---|
| Здравоохранение: нехватка профильных врачей, сложности с записью на прием, плохая организация приема пациентов в поликлиниках и больницах.<br><br>Образование: нехватка бюджетных мест и дороговизна обучения – как в случае с СПО, так и в случае с ВПО. | 57% хотели бы переехать из Тынды. Основные причины: уровень заработных плат, сложности трудоустройства по специальности, нехватка возможностей для построения карьеры и профессиональной самореализации. |

# Результаты социально-экономического анализа

## Структура и динамика экономики

### Крупнейшие работодатели

| Организация | Отрасль | Выручка, тыс. руб./выручка на одного работающего, тыс. руб. |
|---|---|---|
| АО «КОММУНАЛЬНЫЕ СИСТЕМЫ БАМА» | Производство пара и горячей воды котельными | 1 040 619 / 1323,9 |
| ООО «ЭЛЬГА-ТРАНС» | Грузовые перевозки | 2 097 315 / 3130,3 |
| ООО «ЖДК-ЭНЕРГОРЕСУРС» | Производство пара и горячей воды котельными | 1 265 009 / 2581,7 |
| ООО «МК – 7» | Строительство | 1 064 306 / 2771,6 |
| ООО «МК-154» | Строительство | 1 265 009 / 2921,5 |
| АО «БАМСТРОЙМЕХАНИЗАЦИЯ» | Строительство | 7 975 928 / 26586,4 |
| ООО «МОСТООТРЯД-43» | Строительство | 1 233 669 / 5249,7 |
| ООО «МК-12» | Строительство | 524 057 / 2329,1 |
| ООО «ЭП-764» | Строительство | 775 614 / 4215,3 |
| ООО «МК-74» | Строительство | 548 773 / 3118 |
| ООО «БСК – ВЗРЫВПРОМ» | Строительство | 2 713 698 / 16648,5 |
| ООО «РЭС» | Строительство | 180 926 / 1675,2 |
| ООО ГДК «ОДОЛГО» | Добыча руд и песков драгоценных металлов | 356 762 / 6046,8 |

**Виды деятельности:**

- Транспортировка и хранение
- Обеспечение электрической энергией, газом и паром
- Строительство
- Добыча полезных ископаемых

XXX Выручка на одного работающего выше среднеотраслевой
XXX Выручка на одного работающего ниже среднеотраслевой

### Налоги крупнейших работодателей

**53,4%** Федеральный бюджет

**40,4%** Региональный бюджет

**6,3%** Муниципальный бюджет

*Источники данных: https://www.gks.ru, https://tassbiz.ru, Отчет Мэра Тынды за 2020*

### Предпринимательская активность

Количество ИП и МСП на 1000 чел. в ГО город Тында и городах референтной группы

### Роль креативных индустрий

Вклад креативных индустрий в экономику ГО город Тында и референтных городов

### Распределение Юр.лиц по видами экономической деятельности

### Распределение ИП по видами экономической деятельности

- Структура экономики города слабо диверсифицирована. Главными отраслями являются – транспортная, строительная и добывающая.
- В связи с низкой диверсификацией бизнеса и тенденцией снижения качества человеческого капитала, роль высокотехнологичных и креативных секторов в структуре экономики крайне не высока, фактически отсутствует.
- Низкая доля стратегически важных отраслей экономики (образование, информационные технологии, обрабатывающие производства, растениеводство и животноводство).
- Значительное число организаций показывают эффективность деятельности ниже среднероссийской.
- Все организации имеют высокий уровень внешних обязательств, что накладывает ограничение на их развитие, модернизацию.

# Результаты социально-экономического анализа

## Анализ состояния рынка труда

**Уровень среднемесячной заработной в ГО город Тында и референтных городах, руб., январь-март, 2021 г.**

**Среднесписочная занятость работников организаций**

| | |
|---|---|
| 39,9% | Транспортировка и хранение |
| 12,0% | Строительство |
| 8,9% | Государственное управление |
| 7,2% | Обрабатывающие производства |
| 6,8% | Обеспечение электроэнергией, газом и паром |
| 6,7% | Образование |
| 6,3% | Здравоохранение и социальные услуги |

**0,9%**
**Уровень безработицы**

**59,6%**
**Доля трудоспособного населения**

**8,4%**
**Количество вакансий в железнодорожной сфере на рынке труда**

**≈72%**
**Текущих вакансий – вахта на золотодобыче и отраслевом обслуживании БАМа**

**74 907 руб.**
**Среднемесячная заработная плата, 2021 г. (83 828 руб. на III квартал 2022 г.)**

**24 730 руб.**
**Потребительские расходы на душу населения**

**≈30%**
**Трудоспособного населения заняты на предприятиях, связанных с деятельностью ОАО «РЖД» и БАМа**

### Потребительская корзина

| Наименование | Амурская область | Республика Татарстан | Амурская область / Республика Татарстан |
|---|---|---|---|
| Молоко питьевое цельное пастеризованное, л | 67,07 | 47,03 | 143% |
| Кисломолочные продукты, кг | 71,65 | 55,65 | 129% |
| Апельсины, кг | 188,78 | 92,56 | 204% |
| Бананы, кг | 122,35 | 80,14 | 153% |
| Помидоры свежие, кг | 270,94 | 154,84 | 175% |
| Огурцы свежие, кг | 244,03 | 135,74 | 180% |
| Консервы овощные для детского питания, кг | 597,36 | 491,92 | 121% |
| Аппарат для измерения артериального давления, электронный, ед. | 2794,04 | 2396,91 | 117% |
| Колдрекс, порошок 5 г, 10 пакетиков | 383,6 | 284,63 | 135% |
| Комбинированные анальгетики, | 128,85 | 101,97 | 126% |
| Поливитамины с макро- и микроэлементами, 10 шт. | 95,95 | 61,33 | 156% |
| Колбаса варёная, кг | 430,42 | 327,9 | 131% |
| Крупа гречневая – ядрица, кг | 99,32 | 77,57 | 128% |
| Вермишель, кг | 99,21 | 54,6 | 182% |
| Макаронные изделия из муки высшего сорта, кг | 97,7 | 52,49 | 186% |
| Водоотведение, м$^3$ | 29,41 | 17,94 | 164% |
| Водоснабжение горячее, м$^3$ | 177,43 | 149,88 | 118% |

- Структура экономики города слабо диверсифицирована. Главными отраслями являются – транспортная, строительная и добывающая.
- В связи с низкой диверсификацией бизнеса и тенденцией снижения качества человеческого капитала, роль высокотехнологичных и креативных секторов в структуре экономики крайне не высока, фактически отсутствует.
- Низкая доля стратегически важных отраслей экономики (образование, информационные технологии, обрабатывающие производства, растениеводство и животноводство).
- Значительное число организаций показывают эффективность деятельности ниже среднероссийской.
- Все организации имеют высокий уровень внешних обязательств, что накладывает ограничение на их развитие, модернизацию.

# Результаты социально-экономического анализа

## Анализ структуры бюджета города

Структура доходов городского бюджета, 2021 г.

Структура расходов городского бюджета, 2021 г.

Доходы бюджета в расчёте на душу населения в Тынде и референтных городах

Доля собственных доходов в общих доходах местного бюджета в ГО город Тында и городах референтной группы

Доля НДФЛ в доходах местного бюджета в ГО город Тында и городах референтной группы

Структура налоговых поступлений бюджета ГО город Тында. Тыс. руб.. 2021 г.

**83%**

**Затраты бюджета социально-значимые отрасли и ЖКХ**

**78%**

**Доля НДФЛ в структуре налоговых поступлений бюджета**

**75%**

**Доля безвозмездных поступлений в структуре доходов бюджета**

**3/4**

**Бюджета города являются дотационными**

- Риски несбалансированности местного бюджета (на ¾ дотационный, имеет ярко выраженную социальную направленность – более 83% от затрат приходится на социально-значимые статьи и поддержку ЖКХ).
- В текущем бюджете ГО города Тында мало используются возможности участия в национальных и региональных государственных программа с получением соответствующего финансирования.
- Высокая зависимость бюджета города от деятельности градообразующих предприятий (в первую очередь ОАО «РЖД»).
- Бюджет ГО города Тынды является высокодотационным (зависимость от безвозмездного финансирования около 75%).
- Серьёзных государственных или государственно-частных проектов, направленных на развитие серьезных производств и существенную поддержку субъектов МСП бюджетом не предусмотрено.

*Источники данных: https://www.gks.ru, https://tassbiz.ru, Паспорт ГО город Тында*

# Результаты социально-экономического анализа

## Анализ первичного и вторичного секторов экономики

### Перспективы развития добывающей промышленности

**≈5%**

**Занятых работает на предприятиях добывающей промышленности**

**188**

**Месторождений полезных ископаемых разведано в Тындинском районе**

**+984**

**Новых рабочих места по перспективным инвестиционным проектам**

**19,3 млрд**

**Планируемый объём инвестиций**

Доля растениеводства и животноводства в общей численности занятых в организациях на июль 2021 г. с учётом малого и среднего бизнеса

Доля обрабатывающих производств в общей численности занятых в организациях на июль 2021 г. с учётом малого и среднего бизнеса

Доля транспортировки и хранения в общей численности занятых в организациях на июль 2021 г. с учётом малого и среднего бизнеса

### Планируемые инвестиционные проекты

| Полное наименование инвестиционного проекта | Применяемый преференциальный режим | Статус инвестиционного проекта | Планируемые сроки реализации инвестиционного проекта |
|---|---|---|---|
| Создание угольно-логистического кластера на территории Тындинского района Амурской области | Резидент территории опережающего социально-экономического развития "Приамурская" | Перспективный | 2022-2024 гг. |
| Освоение Бамского золоторудного месторождения | Нет данных | Перспективный | Нет данных |
| Освоение Евгеньевского месторождения апатитов | Нет данных | Планируемый к реализации | Нет данных |
| Восстановление и модернизация комплекса по добыче и переработке ильменит-титаномагнетитовых руд Куранахского месторождения | Планируется получение статуса резидента ТОР | Перспективный | 2022-2024 гг. |

- Первичный сектор экономики представлен в основном предприятиями добывающей промышленности.
- Добывающая промышленность имеет перспективы развития в регионе, так как на территории Тындинского района помимо золота, находятся залежи серебра, апатитов, железной руды, титаномагнетитовых и вольфрамомолибденовых руд и других общераспространенных ископаемых.
- Вторичный сектор экономики представлен частично предприятиями ОАО «РЖД» и предприятиями строительной отрасли. Собственно обрабатывающая промышленность развита и сосредоточена исключительно в сфере обслуживания железнодорожного транспорта.
- Наибольшее влияние на экологическую обстановку в городе оказывают Центральная котельная и железнодорожный транспорт.

# Ключевые кластеры интегративной экономики

## Производственно-логистический кластер

## ИТОГО:

**в 2 раза**

прирост ВГП за счёт производственно-логистического сектора (на 100%)

**>300%**

Лесопереработка

**+50%**

Производство готовых многоопциональных изделий

**+15%**

Производство пищевых продуктов и напитков

# Ключевые кластеры интегративной экономики

## Городские сервисы, культурные индустрии и туризм

Существующие городские сервисы

Новые форматы городских сервисов

Существующие креативные и культурные индустрии

Новые форматы культурных и креативных индустрий

Лес — Институциональные/ пространственные изменения

+70 — Прирост стоимости реализованных товаров и услуг для интеграционного сценария в сравнении с текущим положением, млн. руб. в год

**ИТОГО:**

**10%**

прирост ВГП за счёт городских сервисов, культурных индустрий и туризма

**Рост производительности труда:**

**+30%**

Культура, спорт, организация досуга и развлечений

**Рост доли постиндустриального сектора:**

**с 13%**

**до 16%**

# 1.1. Стратегический мастер-план города Тында Амурской области

## 1.1.3. Сценарии городского развития

# Формирование сценариев развития

## Гипотеза развития Тынды до 2030 года

### 1 Сценарий САМОСТОЯТЕЛЬНЫЙ

Сценарий имеет четко выраженные пределы роста, связанные с исчерпанием его ресурсной базы (территорий, пригодных для застройки, человеческого капитала, устойчивости транспортных связей). Концентрация усилий будет сосредоточена на развитии застроенных территорий, в том числе неиспользуемых сегодня. Повышение качества городской среды, благоустройство. Создание небольших фермерских хозяйств, тепличных комплексов.

Положительное влияние для развития Тындинского транспортного узла окажет создание производственно-логистического комплекса в южной части города. Это позволит разместить в Тынде новые производственные площадки, складские комплексы класса «А» и «В» (теплые и холодные склады), контейнерные площадки, стоянки грузового автотранспорта, гаражные боксы, административно-бытовые помещения.

Модернизация туристической инфраструктуры, создание зоны активных видов развлечений и спорта позволит развивать в городе приключенческий туризм.

С целью снятия ограничений на развитие города необходимо произвести реконструкцию изношенных сетей инженерной инфраструктуры и произвести модернизацию канализационных очистных сооружений. В целях повышения транспортной связности городской территории необходимо провести капитальный ремонт и реконструкцию улично-дорожной сети, реконструкцию пешеходного моста к железнодорожному вокзалу.

### 2 Сценарий ПРОГРЕССИВНЫЙ

В сценарий закладывается умеренный рост экономики города при росте плотности населения вдоль БАМа и газификации Тынды.

Кроме развития производственно-логистической сферы и отраслей, направленных на повышение внутренней безопасности (сельское хозяйство, пищевая и перерабатывающая промышленность), дополнительно возможно создание индустриального (промышленного) парка мультипрофильной специализации.

Пищевая и перерабатывающая промышленность будет развиваться за счет кооперации с Тындинским муниципальным округом.

Особую роль в данном сценарии будут играть вопросы экологической безопасности, снижения уровня негативного воздействия от промышленных производств и углеродного следа. Газификация города приведет к постепенному отказу от использования угля для теплоснабжения.

Учитывая активное развитие южной части города и, как следствие, увеличение транспортных потоков в данном направлении, необходимо создание новой связи через реку Тынду – автодорожного моста.

Также необходимо будет развитие общественно-деловых зон и нового образовательного комплекса в центральной части города.

Развитие горнолыжного комплекса и усиление туристической отрасли будет способствовать развитию малого и среднего бизнеса и культурной среды.

### 3 Сценарий ИНТЕГРАЦИОННЫЙ

Сценарий предполагает укрупнение существующих точек роста, а также стимулирование появления новых источников развития экономики за счет привлечения инвестиций и параллельного создания конкурентоспособных производств наряду с развитием современных транспортно-логистической и инженерной инфраструктур. Данный сценарий возможно реализовать за счет применения передовых технологий промышленного производства, развития научной и образовательной базы, брендирования города, популяризации образа «Нового БАМовца», привлечения в город творческой молодежи.

Кроме активного развития промышленных территорий в городе необходимо создание культурно-образовательного квартала, который может включить в себя бизнес-инкубатор, технопарк, медиапарк, расширение культурно-досуговых и культурно-образовательных пространств, создание творческих и ремесленных мастерских, развитие сферы бытовых услуг, торговли, индустрии гостеприимства, формирование межрегионального культурного центра (Амурская область, Республика Саха (Якутия) и Забайкальского края).

Для улучшения качества жизни необходимо произвести модернизацию объектов и сетей ЖКХ, произвести газификацию города с переводом котельных на газ, увеличить мощность канализационных очистных сооружений. Для обеспечения стабильного качества питьевой воды необходимо построить водопроводные очистные сооружения.

В целях повышения транспортной связности городской территории необходимо провести капитальный ремонт и реконструкцию улично-дорожной сети, реконструкцию пешеходного моста к железнодорожному вокзалу, создание новой связи через реку Тынду – автодорожного моста.

# Формирование сценариев развития

## Новые отрасли развития городской экономики

### 1 Сценарий САМОСТОЯТЕЛЬНЫЙ

**Существующие отрасли**

- Транспорт и логистика
- Добыча полезных ископаемых
- Строительство

Новые отрасли

- Дополнительное профессиональное образование, эко-образование
- Сельское хозяйство: растениеводство
- Переработка дикоросов и продукции сельского хозяйства
- Производство снеков и чаёв
- Склады снабжения
- Производство товаров ежедневного потребления в формате распределенных мануфактур (косметика, товары для дома)
- Устойчивое собирательство
- Арт-резиденция
- Локальный приключенческий, познавательный и спортивный туризм

### 2 Сценарий ПРОГРЕССИВНЫЙ

**Существующие отрасли**

- Транспорт и логистика
- Добыча полезных ископаемых
- Строительство

Новые отрасли

- Дополнительное профессиональное образование, эко-образование
- Сельское хозяйство: растениеводство
- Переработка дикоросов и продукции сельского хозяйства
- Производство снеков и чаёв
- Производство эко-косметики
- Производство легких металлических конструкций (часть производства временных модульных домов)
- Производство предметов интерьера
- Швейный цех
- Производственные склады в сфере заморозки, расфасовки, упаковки
- Производство товаров ежедневного потребления в формате распределенных мануфактур (косметика, товары для дома)
- Устойчивое собирательство
- Арт-резиденция
- Социальные городские сервисы (образовательный и общественный центры)
- Региональный приключенческий, познавательный и спортивный туризм

### 3 Сценарий ИНТЕГРАЦИОННЫЙ

**Существующие отрасли**

- Транспорт и логистика
- Добыча полезных ископаемых
- Строительство

Новые отрасли

- Дополнительное профессиональное образование, эко-образование
- Сельское хозяйство: растениеводство
- Переработка дикоросов и продукции сельского хозяйства
- Производство снеков и чаёв
- Производство эко-косметики
- Производство легких металлических конструкций (часть производства временных модульных домов)
- Производство предметов интерьера
- Производство пеллет из древесных отходов
- Производство бутилированной воды
- Производство МАФов
- Производство временных модульных домов
- Швейный цех
- Распределительные склады для материалов, готовой продукции и Интернет-торговли
- Производство товаров ежедневного потребления в формате распределенных мануфактур (косметика, товары для дома)
- Устойчивое собирательство
- Арт-резиденция
- Социальные городские сервисы
- Межрегиональный приключенческий, познавательный и спортивный туризм
- Арендный бизнес

**Условные обозначения:**

- Федеральный бизнес
- Региональные организации и местный крупный бизнес
- Местный малый (локальный) бизнес
- Новые бизнесы по сценариям (производственно-логистическая цепочка)
- Новые бизнесы по сценариям (городские сервисы)

# Формирование сценариев развития

## Ключевые показатели эффективности по сценариям развития

### 1 Сценарий САМОСТОЯТЕЛЬНЫЙ

**32,2** тыс. чел.
Численность населения

**7,4%**
Изменение доли занятых в ключевых отраслях

**157**
Индекс качества 2022

**182**
Индекс качества 2030

| | |
|---|---|
| Доля промышленных территорий, имеющих логистическую направленность, га, % | 30 |
| Объем нового жилищного строительства, тыс. кв. м | 112 |
| Численность занятых в сфере малого и среднего предпринимательства, тыс. человек | 4,4 |
| Прогнозное энергоснабжение, МВт | 27,6 |
| Прогнозное водоснабжение/водоотведение, тыс. куб. м/сут. | 8,9 |

| | Текущее состояние, тыс. руб. | Выручка организаций в расчёте на жителя города, тыс. руб. |
|---|---|---|
| Обрабатывающие производства | 4,4 | 125,9 |
| Логистика | 70,4 | 76,2 |
| Городские сервисы | 20,1 | 62,3 |

### 2 Сценарий ПРОГРЕССИВНЫЙ

**34,6** тыс. чел.
Численность населения

**13,1%**
Изменение доли занятых в ключевых отраслях

**157**
Индекс качества 2022

**224**
Индекс качества 2030

| | |
|---|---|
| Доля промышленных территорий, имеющих логистическую направленность, га, % | 29 |
| Объем нового жилищного строительства, тыс. кв. м | 197 |
| Численность занятых в сфере малого и среднего предпринимательства, тыс. человек | 5,1 |
| Прогнозное энергоснабжение, МВт | 29,7 |
| Прогнозное водоснабжение/водоотведение, тыс. куб. м/сут. | 9,5 |
| Прогнозная нагрузка на систему газоснабжения, тыс. куб. м/час. | 38,6 |

| | Текущее состояние, тыс. руб. | Выручка организаций в расчёте на жителя города, тыс. руб. |
|---|---|---|
| Обрабатывающие производства | 4,4 | 138,5 |
| Логистика | 70,4 | 76,2 |
| Городские сервисы | 20,1 | 62,3 |

### 3 Сценарий ИНТЕГРАЦИОННЫЙ

**38,1** тыс. чел.
Численность населения

**17,3%**
Изменение доли занятых в ключевых отраслях

**157**
Индекс качества 2022

**245**
Индекс качества 2030

| | |
|---|---|
| Доля промышленных территорий, имеющих логистическую направленность, га, % | 26 |
| Объем нового жилищного строительства, тыс. кв. м | 322 |
| Численность занятых в сфере малого и среднего предпринимательства, тыс. человек | 5,9 |
| Прогнозное энергоснабжение, МВт | 32,7 |
| Прогнозное водоснабжение/водоотведение, тыс. куб. м/сут. | 10,5 |
| Прогнозная нагрузка на систему газоснабжения, тыс. куб. м/час. | 40,3 |

| | Текущее состояние, тыс. руб. | Выручка организаций в расчёте на жителя города, тыс. руб. |
|---|---|---|
| Обрабатывающие производства | 4,4 | 138,5 |
| Логистика | 70,4 | 83,8 |
| Городские сервисы | 20,1 | 68,2 |

# Формирование сценариев развития

## Портрет «Нового БАМовца»

### 1 Сценарий САМОСТОЯТЕЛЬНЫЙ

**32,2 тыс. чел.**
Оценочная прогнозная численность населения к 2030 г.

| | |
|---|---|
| Квалифицированные специалисты инженерной мысли | 30 % |
| Инноваторы | 3 % |
| Креативная молодежь | 15 % |
| Предприниматели | 3 % |
| Акцепторы социальных услуг | 40 % |
| Локальный внутренний турист | 2 % |
| Начинающие спортсмены | 3 % |

### 2 Сценарий ПРОГРЕССИВНЫЙ

**34,6 тыс. чел.**
Оценочная прогнозная численность населения к 2030 г.

| | |
|---|---|
| Квалифицированные специалисты инженерной мысли | 30 % |
| Инноваторы | 5 % |
| Креативная молодежь | 17 % |
| Предприниматели | 5 % |
| Акцепторы социальных услуг | 40 % |
| Локальный внутренний турист | 4 % |
| Начинающие спортсмены | 5 % |

### 3 Сценарий ИНТЕГРАЦИОННЫЙ

**38,1 тыс. чел.**
Оценочная прогнозная численность населения к 2030 г.

| | |
|---|---|
| Квалифицированные специалисты инженерной мысли | 30 % |
| Инноваторы | 7 % |
| Креативная молодежь | 20 % |
| Предприниматели | 6 % |
| Акцепторы социальных услуг | 40 % |
| Локальный внутренний турист | 5 % |
| Начинающие спортсмены | 5 % |

Ключевая целевая аудитория Тынды – квалифицированные специалисты инженерной мысли, при всех трех сценариях развития города сохранят свое определяющее значение и весомую долю (не менее 30%) в общем населении. Количественный рост числа высококвалифицированных технических работников будет происходить пропорционально увеличению населения города. Существенное изменение доли данной целевой аудитории может произойти только при реализации в Тынде и близлежащих районах масштабных технологических и инфраструктурных проектов общефедерального уровня и структурных изменениях в экономике.

При всех сценариях объективно высокой будет доля акцепторов социальных услуг, то есть, граждан, не участвующих впрямую в производственной, экономической деятельности, - пенсионеров, неработающих женщин с детьми, др. категорий граждан, нуждающихся в соц. защите. Реализация второго и третьего сценариев создаст для данной целевой аудитории дополнительные возможности участия в развитии города, в том числе в его экономической жизни, условия для продуктивного досуга.

Важной для всех сценариев является ставка на увеличение доли инноваторов, предпринимателей и креативной молодежи. Именно для данных аудиторий всеми сценариями предусмотрен рост их доли в населении города. Это же касается и категорий локальных внутренних туристов и начинающих спортсменов. Любой из сценариев в той или иной степени предполагает развитие внутреннего туризма, увеличение количества граждан, приезжающих в Тынду. В виду общей специфики города и региона доля данных целевых аудитории не может быть существенной, но любой вариант развития города предполагает их увеличение.

### Мотивация горожанина

- Высокий доход и самореализация.
- Комфортные условия для жизни.
- Наличие стимулов к приобретению/аренде жилья.
- Развитая социальная инфраструктура.
- Разнообразные досуговые возможности.
- Комплементарное сообщество энтузиастов, объединённых общими ценностями.

### Занятость

работает в сфере наземного транспорта, городских сервисов и социального обеспечения, новых технологических индустрий, туризме и гостеприимстве

# Выбор целевого сценария развития

## Интеграционный сценарий развития

**Готовые производственные и складские площадки (браунфильды)**

**Зона экспериментов**

**Логистические бизнесы**
- Транспортные компании
- Складские бизнесы
- Производственно-складские бизнесы (расфасовка, упаковка)

**Производственные бизнесы**
- С/х продукты и напитки длительного хранения
- Многоопциональные изделия
- Временные модульные дома, предметы интерьера
- МАФы
- Эко-косметика

**Культурные индустрии и туризм**
- Приключенческий, познавательный и спортивный туризм
- Резиденция скульпторов
- Резиденция театральных коллективов ДВФО

**Городские сервисы**
- Гибкое арендное жилье
- Социальные столовые и другие городские бюджетные бытовые сервисы
- Услуги профессионального образования

**Новые кластеры городской экономики**

**Арт-вызов**

### Ключевые продукты

- Упаковка, в том числе «эко»
- Многокомпонентные и долгохранящиеся продукты питания и напитки
- Эко (органическая) косметика
- Многоопциональные изделия
- Временные модульные дома смешанной конструкции
- Предметы интерьера

### Ключевые услуги

- Консультационные услуги в сфере строительства в особых условиях Диверсифицированные логистические услуги
- Услуги в сфере приключенческого туризма и организации художественных и архитектурных резиденций
- Услуги по монтажу временных модульных домов

**Кластеры интеграционной городской экономики** – группа бизнесов, объединенных не только вертикальными, но и сервисными связями, включающая организации, оказывающие бытовые услуги, услуги общественного питания, транспортные услуги, услуги в сфере связи и информационных технологий, образовательные услуги, услуги по аренде жилья

**ИНДУСТРИАЛЬНАЯ ЭКОНОМИКА**

**Спрос на услуги и культурные блага**

- Якорный бизнес
- Локальные бизнесы – поставщики якорного бизнеса
- Локальные бизнесы – переработчики побочной продукции якорного бизнеса

**Знания, связи, брендинг**

**ПОСТИНДУСТРИАЛЬНАЯ ЭКОНОМИКА**

- Исполнительская, досуговая, событийная деятельность
- Эко-образование, IT – образование в гибридной форме
- Арт-резиденция
- Туризм (приключенческий, познавательный, спортивный)

# Модель пространственного развития

## Целевой сценарий - «Интеграционный». Планировочные каркасы

### Транспортный каркас. Производство и логистика

Строительство нового моста будет способствовать реорганизации транзитных транспортных потоков: снизится интенсивность движения по существующему автомобильному мосту, а также полностью ликвидируется транзитное движение по ул. Верхненабережная. Дополнительное развитие транспортного каркаса должно быть направлено на повышение безопасности пешеходного движения, усиление вело-пешеходных связей. Производственно-логистический узел развивается в южной и юго-восточной частях города, в том числе за счет реорганизации неиспользуемых производственных площадок. В юго-восточной части, вдоль широтного направления железной дороги, выделены территории под развитие сельскохозяйственной деятельности.

### Пешеходный каркас. Рекреационные зоны

Связь околоводной территории с территорией городского леса на северо-западе города и организация благоустроенных выходов к водно-зеленому диаметру обеспечат более активное и безопасное взаимодействие жителей с природной средой. Основные оси пешеходного каркаса: улица Красная Пресня, к которой формируется связь от железнодорожного вокзала к Северной объездной улице, развивается пешеходная ось от улицы Кирова на противоположный берег реки Тында. Благоустроенные пешеходные маршруты связывают все жилые микрорайоны города. От улицы Лазурная через рекреационную зону «Усть-Корал» к улице Пограничная предложено разместить тропу здоровья. Развивается рекреационный центр «Усть-Корал» и формируются новые – в районе лыжной школы и сопки Фестивальная, в районе улицы Геологов, микрорайона Беленький. Кроме того, развивается рекреационная зона стадиона «БАМ».

### Общественные подцентры. Общественно-деловые зоны

Реорганизация транзитных транспортных потоков послужит толчком к развитию общественно-деловых зон и придорожного сервиса в районе производственно-логистического узла и вдоль дороги Тында-Восточный. Линейный центр города развивается, формируются новые подцентры: культурно-образовательной направленности – в районе ул. Амурская. Новый подцентр должен появится в районе улиц Лазурная и в районе набережной реки Тында. В отдаленных микрорайонах города формируются локальные подцентры с набором основных городских сервисных функций.

### Жилые зоны

Основной упор в развитии жилой застройки сделан на развитие застроенных территорий, занятых аварийным жилым фондом. Стабилизация территорий индивидуальной и двухквартирной жилой застройки возможна за счет установления красных линий ППиМ УДС, выделения территорий общего пользования и территорий под размещение инфраструктурных объектов, установления новых регламентов в ПЗЗ. Активный рост плотности застройки планируется при реновации территорий, приближенных к центру города, в том числе в районе Северной объездной улицы, в северо-восточной части города и в западной части города по улице Советская. Развитие жилых зон на свободных территориях планируется в восточной части города, на территории микрорайона Таежный.

# Модель пространственного развития

## Целевой сценарий - «Интеграционный»

**Условные обозначения**

Городской округ город Тында

Функциональные зоны:
сущ | разв

- жилой застройки
- общественно-жилой застройки
- общественно-деловой застройки
- производственного, инженерно-транспортного и складского назначения
- рекреациии и спорта
- садоводства
- городских лесов

**2660 га**

**Площади территории города вовлечено в хозяйственную деятельность**

Согласно существующему положению площадь территорий, вовлеченных в хозяйственную деятельность, составляет 1570 гектаров

Дополнительное развитие транспортного каркаса направлено на повышение безопасности пешеходного движения, усиление вело-пешеходных связей.

Формируется новый производственный узел у села Первомайское. Развиваются территории сельскохозяйственного назначения вдоль широтного направления железной дороги.

Новый рекреационный подцентр формируется в северо-восточной части города, микрорайон Беленький. Развивается рекреационная зона стадиона «БАМ».

Более активно развиваются общественно-деловые зоны и придорожный сервис вдоль дороги Тында-Восточный.

Общественный подцентр в районе набережной масштабируется до уровня культурного квартала на высвобождающейся за счёт выноса гаражного кооператива территориях.

Более активное развитие жилых зон на свободных территориях планируется в северо-восточной части, а также в западной части города. Предложена дополнительная площадка для развития арендного жилья в северной части города, на территории «Корейского городка».

# Индекс качества городской среды

## Целевой сценарий - «Интеграционный»

157 баллов

| | Безопасность | Комфортность | Экологичность и здоровье | Идентичность и разнообразие | Современность и актуальность среды | Эффективность управления | 245 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Жилье и прилегающие пространства** | 1. Доля площади многоквартирных домов, признанных аварийными, в общей площади многоквартирных домов (%) | 2. Доля площади жилых помещений, оборудованных одновременно всеми видами инженерных сетей (%) | 3. Доля твердых коммунальных отходов, направленных на переработку и утилизацию, в общем объеме образованных и вывезенных твердых коммунальных отходов (%) | 4. Разнообразие жилой застройки (безразмерный коэффициент) | 5. Разнообразие услуг в жилой зоне (%) | 6. Доля многоквартирных домов, расположенных на земельных участках, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет, в общем количестве многоквартирных домов (%) | 26 баллов → 41 |
| **Улично-дорожная сеть** | 7. Доля погибших в дорожно-транспортных происшествиях (%) | 8. Доля общей протяженности улиц, обеспеченных ливневой канализацией (подземными водостоками), в общей протяженности улиц, проездов, набережных (%) | 9. Загруженность дорог (безразмерный коэффициент) | 10. Количество улиц с развитой сферой услуг (ед.) | 11. Индекс пешеходной доступности (безразмерный коэффициент) | 12. Уровень доступности городской среды для инвалидов и иных маломобильных групп населения (%) | 26 баллов → 42 |
| **Озелененные пространства** | 13. Доля озелененных территорий общего пользования в общей площади зеленых насаждений (%) | 14. Уровень озеленения (%) | 15. Состояние зелёных насаждений (безразмерный коэффициент) | 16. Привлекательность озелененных территорий (ед./кв. км.) | 17. Разнообразие услуг на озеленённых территориях (ед./кв. км.) | 18. Доля населения, имеющего доступ к озеленённым территориям общего пользования (городские леса, парки, сады и др.), в общей численности населения (%) | 30 баллов → 42 |
| **Общественно-деловая инфраструктура и прилегающие пространства** | 19. Доля освещенных частей улиц, проездов, набережных на конец года в обще протяжённости улиц, проездов, набережных (%) | 20. Разнообразие услуг в общественно-деловых районах (%) | 21. Доля площади города, убираемая механизированным способом, в общей площади города (%) | 22. Концентрация объектов культурного наследия (ед./км.кв) | 23. Уровень развития общественно-деловых районов города (ед./га) | 24. Уровень внешнего оформления городского пространства (%) | 14 баллов → 34 |
| **Социально-досуговая инфраструктура и прилегающие пространства** | 25. Безопасность передвижения вблизи учреждений здравоохранения, образования, культуры и спорта (ед./кв. км.) | 26. Разнообразие культурно-досуговой и спортивной инфраструктуры (безразмерный коэффициент) | 27. Обеспеченность спортивной инфраструктурой (%) | 28. Доля объектов культурного наследия, в которых размещаются объекты социально-досуговой инфраструктуры, в общем количестве объектов культурного наследия (%) | 29. Доля сервисов, способствующих повышению комфортности жизни маломобильных групп населения, в количестве таких сервисов, предусмотренных правовым актом Минстроя России (%) | 30. Доля детей в возрасте 1-6 лет, состоящих на учете для определения в дошкольные образовательные учреждения, в общей численности детей в возрасте 1-6 лет (%) | 26 баллов → 39 |
| **Общегородское пространство** | 31. Количество дорожно-транспортных происшествий по отношению к численности населения в городе (безразмерный коэффициент) | 32. Доступность остановок общественного транспорта (%) | 33. Доля городского населения, обеспеченного качественной питьевой водой из систем централизованного водоснабжения, в общей численности городского населения | 34. Количество центров притяжения для населения (ед.) | 35. Доля населения, работающего в непроизводственном секторе экономики, в общей численности работающего населения (%) | 36. Доля граждан в возрасте старше 14 лет, вовлеченных в принятие решений по вопросам городского развития, в общей численности городского населения в возрасте старше 14 лет (%) | 35 баллов → 47 |

# 1.1. Стратегический мастер-план города Тында Амурской области

## 1.1.4. Видение перспективного развития

# Миссия. Принципы развития. Образ будущего

Образ будущего города

**«Малый город со столичным уровнем сервиса, доступности услуг и качеством городской среды»**

## Миссия города

**Культурный, административный и транспортно-логистический центр, обеспечивающий межрегиональную и международную интеграцию субъектов ДФО РФ, со сформированными условиями развития интеграционной экономики и самореализации амбициозных и мотивированных жителей.**

## Принципы развития города

- Повышение роли города в качестве опорного пункта системы расселения Амурской области.
- Сбалансированное развитие и улучшение индикаторов индекса качества городской среды.
- Обеспечение столичного уровня сервиса для жителей Амурской области, Республики Саха и Республики Бурятии.
- Органичная интеграция новых бизнесов с существующими градоформирующими отраслями.
- Формирование устойчивого городского сообщества.
- Проектноориентированное управление.

# Показатели социально-экономической эффективности

**27,8** м² на чел.

Жилищная обеспеченность, 2022 г.

**28,5** м² на чел.

Жилищная обеспеченность, 2030 г.

**1086** тыс.м²

Жилой фонд, 2030 г.

## Индекс качества городской среды

0

**157** баллов 2021

**245** баллов 2030

### Диверсификация ведущих отраслей экономики

**в 1,2 раза***

*расчет проведён на основе индекса Херфиндаля-Хиршмана

### Снижения доли аварийных домов

**4%**

доля аварийного жилья к 2030 г.

### Увеличение численности занятых в МСП

**+2,4 тыс. чел.**

### Доля постиндустриального сектора в ключевых проектах

**16%**

### Прирост средней заработной платы

**+ 6-8%**

ежегодно

### Развитие транспортной инфраструктуры

**85%**

УДС соответствует нормативным требованиям к 2030 г.

### Прирост покупательской способности населения

**+10% в год**

в период с 3-го по 6-й год реализации мастер-плана

**+2-3% в год**

в последующие годы реализации мастер-плана

| Стратегические отрасли | Доля в занятости, 2022 г. | **Доля в занятости, 2030 г.** | Доля в ВГП, 2022 г. | **Доля в ВГП, 2030 г.** |
|---|---|---|---|---|
| Строительство | 27,47% | **24,19%** | 27,90% | **25,11%** |
| Транспортировка и хранение | 9,07% | **8,23%** | 14,44% | **11,91%** |
| Производство готовых металлических изделий | 0,02% | **2,94%** | 0,01% | **1,93%** |
| Производство химических веществ и химических продуктов | 0,00% | **2,92%** | 0,00% | **1,92%** |
| Обработка древесины и производство изделий из дерева | 0,15% | **1,79%** | 0,35% | **1,36%** |

# 1.1. Стратегический мастер-план города Тында Амурской области

## 1.1.5. Ключевые проекты городского развития

# Ключевые кластеры интегративной экономики

## Выбор ключевых проектов

Для Тынды предложено два больших кластера, выделяемых по принципу общности производственных цепочек:
- производственно-логистический;
- культурно-сервисный.

Условия эффективной работы кластеров включают:
- формирование городского бизнес-сообщества;
- создание обеспечивающей инфраструктуры;
- создание института городских инвестиционных менеджеров;
- повышение качества городской среды (благоустройство, разнообразие среды).

### ПРОИЗВОДСТВЕННО-ЛОГИСТИЧЕСКИЙ КЛАСТЕР

**Выбранные проекты**

**7 проектов**

- Плантационное выращивание и сбор дикоросов. Производство эко-косметики и БАДов
- Тепличное выращивание овощей (в закрытом грунте)
- Птицеводство
- Свиноводство
- Производство экологичной бытовой химии

→ Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство

- Швейный цех
- Производство бутилированной воды
- Производство малых архитектурных форм
- Производство пеллет из древесных отходов
- Производство деревянных панелей и модульных домов
- Производство многоопциональных изделий
- Производство товаров ежедневного потребления в формате распределенных мануфактур

→ Обрабатывающие производства

- Мультипользовательские склады Light Industrial

→ Транспортировка и хранение

### ГОРОДСКИЕ СЕРВИСЫ, КУЛЬТУРНЫЕ ИНДУСТРИИ И ТУРИЗМ

**Выбранные проекты**

**1 проект**

- Образовательный центр → Наука и образование
- Арт-резиденция
- Общественный центр с кинотеатром и бассейном
- Кинотеатральный комплекс
- Центр технических видов спорта

→ Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений

- Гостиница «Юность» → Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания

Птицеводство — Проекты ТОП-30

Образовательный центр — Отобранные проекты ТОП-10

# Ключевые кластеры интегративной экономики

## Критерии выбора ключевых проектов

Отбор проектов проводился по следующим качественным критериям:

**Обязательные критерии.**

- Проект должен создавать рабочие места в иных индустриях, кроме логистики и строительства, для тех представителей трудоспособного населения Тынды, которые склонны к трудовой миграции.
- Проект должен быть основан на технологическом процессе, связанном с уже работающими в городе производствами.
- Проект должен отвечать на уже имеющиеся и актуальные запросы потребительских рынков (то есть выходить на точку безубыточности по операционным издержкам без значительных расходов на продвижение), находящихся от города в доступности не более 1 дня езды на автомобиле, и не иметь в таком же радиусе доступности прямых конкурентов.
- Проект должен затрагивать несколько видов производственных компетенций для перспектив дальнейшей связанной диверсификации городской экономики.
- Проект должен способствовать сохранению и развитию в городе важных компетенций для якорных работодателей (РЖД, логистических и строительных организаций), но при этом не отвлекать от них важные человеческие ресурсы (то есть проекты должны достигать своей операционной безубыточности даже в масштабах малого бизнеса).

**Дополнительные критерии (должен выполняться хотя бы один критерий).**

- Проект должен реализовываться в отраслях, находящихся в числе приоритетных, согласно различным федеральным законам, программам и постановлениям, для расширения возможностей по его софинансированию за счет федерального и регионального бюджетов.
- Проект должен способствовать расширению ассортимента и доступности полезных продуктов питания в городе (приближению к продовольственной безопасности).
- Проект должен способствовать сохранению и развитию природно-ресурсного потенциала города как дальневосточной территории.

Также при отборе проектов применялись количественные критерии: инвестиционная окупаемость преимущественно не дольше 15 лет, величина инвестиционных вложений до 100 млн руб. (кроме девелоперских проектов).

# Ключевые кластеры интегративной экономики

## Инвестиционные площадки ключевых проектов

**Условные обозначения**

Городской округ город Тында

Зоны:

- стабилизации
- трансформации
- уплотнения
- резервные территории

Ключевые инвестиционные площадки:

- городские сервисы, культурные индустрии и туризм
- обеспечивающая инфраструктура и городская среда
- производственно-логистический кластер

**94 га**

**Площадь инвестиционных площадок ключевых проектов**

| № | Перечень проектов |
|---|---|
| **Производственно-логистический кластер** | |
| 1 | Плантационное выращивание и сбор дикоросов. Производство эко-косметики и БАДов |
| 2 | Швейный цех |
| 3 | Производство бутилированной воды |
| 4 | Производство малых архитектурных форм |
| 5 | Производство пеллет из древесных отходов |
| 6 | Производство деревянных панелей и модульных домов |
| 7 | Мультипользовательские склады Light Industrial |
| **Городские сервисы, культурные индустрии и туризм** | |
| 8 | Образовательный центр |
| 9 | Рекреационная инфраструктура: Строительство второй очереди горнолыжного комплекса «Усть-Корал» |
| **Жилая среда** | |
| 10 | 10.1. КРТ ул. Зелёная<br>10.2. КРТ мкр. Северный<br>10.3. КРТ ул. Дина Рида<br>10.4. КРТ мкр. Таёжный |

В интеграционный сценарий заложена логика постепенной диверсификации городской экономики. От развития экономики за счет донасыщения внутреннего спроса и появления ряда малых бизнесов, ориентированных на традиционные и понятные рынки до создания новых мощных точек роста торгуемых отраслей.

Часть территорий ключевых проектов не соответствуют утвержденной градостроительной документации, для их реализации  необходима корректировка генерального плана и правил землепользования и застройки.

Для реализации комплексного развития территорий необходимо, установить территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте. В отношении таких территорий заключается один или несколько договоров о комплексном развитии территории.

# Ключевые технико-экономические показатели проектов

## Проекты-драйверы экономики

| Укрупненная экономика ключевых проектов | Плантационное выращивание и сбор дикоросов. Производство Эко-косметики и БАДов | Швейный цех | Производство бутилированной воды | Производство малых архитектурных форм | Производство пеллет из древесных отходов | Производство деревянных панелей и модульных домов | Мультипользовательские склады Light Indusrial | Образовательный центр | Горнолыжный комплекс "Усть-Корал" | **Итого** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Требуемый объем инвестиций, млн руб. | 75,8 | 10,3 | 44,1 | 26,3 | 22,1 | 65,4 | 52,9 | 8,4 | 550,0 | **855,2** |
| Планируемая годовая выручка, млн руб. | 186,6 | 38,9 | 39,1 | 61,3 | 20,0 | 14,0 | 7,1 | 12,8 | 307,1 | **686,9** |
| Ожидаемая годовая прибыль, млн руб. | 63,8 | 4,9 | 6,5 | 8,6 | 9,1 | 45,6 | 4,9 | 1,1 | 99,2 | **243,6** |
| Численность рабочих мест, чел. | 25 | 30 | 14 | 15 | 7 | 20 | 25 | 10 | 70 | **216** |
| Численность базовых рабочих мест, чел. | 10 | 30 | 9 | 10 | 6 | 15 | 5 | 5 | 70 | **155** |
| Предполагаемый срок реализации, год | 2024 | 2028 | 2028 | 2030 | 2030 | 2025 | 2024 | 2024 | 2024 | |

## Первоочередные проекты КРТ

| Наименование | Площадь нового жил. строительства, кв. м | Площадь сноса, кв. м | Коэф. ветхости | Затраты бюджета, млн руб. | Затраты инвестора, млн руб | Доходы инвестора, млн руб |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **КРТ, мкр. Таёжный** | 33050 (малоэт.) | 0 | 0 | 526,0 | 3297,76 | 4040,48 |
| **КРТ, ул. Зелёная** | 17330 (многоэт.) | 496 | 1,78 | 158,0 | 1836,82 | 2290,09 |
| **КРТ, ул. Дина Рида** | 10430 (среднеэт.) | 1712 | 2,04 | 586,0 | 1149,72 | 1351,14 |
| **КРТ, мкр. Северный** | 81640 (многоэтажная) | 5512 | 0,75 | 1397,5 | 7415,05 | 10474,36 |

**2,7 млрд руб.**
Затраты бюджета на первоочередные КРТ, млн руб.

**13,7 млрд руб.**
Затраты инвестора на первоочередные КРТ, млн руб.

**5,4 млрд руб.**
Затраты бюджета на расселение жителей из аварийного фонда

**18,2 млрд руб.**
Доходы инвестора на первоочередные КРТ, млн руб.

**297 млн руб.**
Требуемые инвестиции на проекты производственно-логистического кластера

**558 млн руб.**
Требуемые инвестиции на проекты кластера городских сервисов, культурных индустрий и туризма

**+216 чел.**
Прирост новых рабочих мест, в т.ч. 155 базовых

# 1.1. Стратегический мастер-план города Тында Амурской области

## 1.1.6. Основные направления городского развития

# Основные направления городского развития

## Цели и задачи развития «Интеграционного» сценария

- Редевелопмент и развитие застроенных жилых территорий
- Повышение качества и доступности социальных услуг
- Повышение экологической безопасности и благоустройство территорий
- Туризм и создание дизайн-кода города
- Развитие транспортной и инженерной инфраструктуры
- Развитие жилищно-коммунального хозяйства

В Генеральном плане необходимо предусмотреть функциональную зону смешанной и общественно деловой застройки для территорий, планируемых к редевелопменту (реновации) – кварталов индивидуальной и малоэтажной жилой застройки, предлагаемых к уплотнению, которые в настоящее время испытывают дефицит в объектах общественно-делового и коммерческого назначения.

Таким образом, необходимо внесение изменений в прогноз по жилищному строительству, который должен учитывать целевые показатели мастер-плана и актуальные потребности горожан*.

В целях повышения уровня обеспеченности населения объектами местного значения в области социальной инфраструктуры, учитывая планируемое развитие города до 38,1 тыс. человек, и положения ранее разработанных документов, предлагается в Генеральном плане уточнить размещение и перечень объектов социального обслуживания оптимальной мощности на территории города*.

Действующим Генеральным планом были запланированы мероприятия по строительству, реконструкции и благоустройству улично-дорожной сети. В связи с изменением горизонта планирования, прогнозного значения численности населения на расчетный срок, выделения территорий под комплексное развитие территорий и инвестиционное освоение, необходимо пересмотреть набор мероприятий в части развития улично-дорожной сети в соответствии с актуальными потребностями населения и бизнеса на территории.

За срок, прошедший с момента утверждения Генерального плана часть мероприятий по развитию инженерной инфраструктуры реализовано, в частности:

- произведена реконструкция Центральной котельной;
- построена ПС 35/10 кВ Шахтаум с ЛЭП 35 кВ;
- разработана перспективная схема газоснабжения города Тында и Тындинского района;

Мастер-план предлагает ряд мероприятий общегородского значения в области коммунальной и инженерной инфраструктуры*.

*Дополнительные рекомендации по внесению изменений в Генеральный план указаны в разделе 3.2.3. настоящего документа.

# Территории комплексного развития

## Жилищное строительство

На 2021 год площадь жилого фонда города Тында составляла 916,145 тыс. кв. м общей площади жилых помещений, в том числе общая площадь жилых помещений в многоквартирных домах – 853,855 тыс. кв. м. Общая площадь жилых помещений, признанных аварийными, составила 124,052 тыс. кв. м. В структуре жилищного фонда большую часть (46%) составляют многоквартирные многоэтажные жилые дома (9 и выше этажей), на втором месте – малоэтажная многоквартирная и двухквартирная жилая застройка (1-4 этажа) – 27%, на третьем – среднеэтажные многоквартирные жилые дома (5-8 этажей) – 20%. В личной собственности находится 7% индивидуального жилого фонда). Аварийная жилая застройка относится к малоэтажной многоквартирной и двухквартирной жилой застройке, таким образом, доля пригодной для проживания жилой застройки данного типа, пригодной для проживания, составляет всего 13,5% в общей структуре жилого фонда города Тында.

При численности населения 32,9 тыс. человек жилищная обеспеченность составила 27,8 кв. м на человека. В действующей редакции ССЭР города Тында целевой показатель жилищной обеспеченности к 2030 году составляет 28,5 кв. м на человека. С учетом возможного прироста населения до 38,1 тыс. человек и улучшения жилищных условий граждан, уже проживающих на территории города Тында, общий объем жилищного фонда должен составить 1085,85 тыс. кв. м.

С учетом сноса ветхого и аварийного в объеме не менее 81,75 тыс. кв. м жилого фонда (объем жилого фонда, для которого, в соответствии с открытыми данными Реформа ЖКХ на 24.04.2022, определен год сноса до 2025 года включительно) потребность в новом жилищном строительстве составляет 251,455 тыс. кв. м жилой площади.  При это на расселение 1205 семей, проживающих в аварийном жилье в Тынде, потребуется около 86,5 тыс. кв. м, на улучшение жилищных условий (рост жилищной обеспеченности до 28,5 кв. м на человека в соответствии с целевым показателем ССЭР) жителей Тынды, проживающих в ней сегодня, – около 33 тыс. кв. м.

Таким образом, минимальная потребность в жилом фонде для Тынды, при условии сохранения современной численности к расчетному сроку, составляет – не менее 119,5 тыс. кв. м жилой площади.

Для переселения жителей из аварийной жилой застройки в зоне БАМ, тяготеющей к Тынде, потребуется еще около 84 тыс. кв. м жилья и на рост численности населения – около 48,5 тыс. кв. м.

Планировать новое жилищное строительство необходимо исходя из следующего соотношения по различным типам жилой застройки:

- 20% - многоэтажная жилая застройка,
- 22% - среднеэтажная жилая застройка,
- 20% - малоэтажная жилая застройка,
- 24% - блокированная жилая застройка,
- 14% - индивидуальная жилая застройка.

# Территории комплексного развития

## КРТ, мкр. Северный

Проживает 0,34 тыс. чел.
Планируется 1,25 тыс. чел.
Существует 6,13 тыс. м2
Планируется 37,5 тыс. м2

## КРТ, Автомобилистов 2-я

Проживает 0,11 тыс. чел.
Планируется 0,18 тыс. чел.
Существует 3,5 тыс. м2
Планируется 4,2 тыс. м2

## КРТ, ул. Зелёная

Проживает 0,03 тыс. чел.
Планируется 0,9 тыс. чел.
Существует 1,48 тыс. м2
Планируется 21 тыс. м2

## КРТ, ул. Советская, («Старая Тында»)

Проживает 0,15 тыс. чел.
Планируется 0,57 тыс. чел.
Существует 5,8 тыс. м2
Планируется 16,19тыс. м2

## КРТ, ул. Лазурная

Проживает 0,4 тыс. чел.
Планируется 0,58 тыс. чел.
Существует 10,1 тыс. м2
Планируется 7,38тыс. м2

## КРТ, ул. Мира

Проживает 0,08 тыс. чел.
Планируется 0,26 тыс. чел.
Существует 2 тыс. м2
Планируется 5,4 тыс. м2

## КРТ, ул. Одесская

Проживает 0,2 тыс. чел.
Планируется 0,1 тыс. чел.
Существует 5,19 тыс. м2
Планируется 4,02 тыс. м2

## КРТ, ул. Интернациональная

Проживает 0,16 тыс. чел.
Планируется 1,5 тыс. чел.
Существует 18,9 тыс. м2
Планируется 41,6 тыс. м2

## КРТ, мкр. Таёжный

Проживает 0 тыс. чел.
Планируется 0,86 тыс. чел.
Существует 0тыс. м2
Планируется 24,5 тыс. м2

## КРТ, ул. Дина Рида

Проживает 0,1 тыс. чел.
Планируется 0,3 тыс. чел.
Существует 4,4тыс. м2
Планируется 9,98 тыс. м2

## КРТ, ул. Маревая*

Проживает 0,26тыс. чел.
Планируется 1,27 тыс. чел.
Существует 4,4тыс. м2
Планируется 32,8 тыс. м2

**Условные обозначения**

- Городской округ город Тында
- Комплексное развитие территорий

Существующая жилая застройка:
- пригодная к эксплуатации
- аварийная

**КРТ, ул. Маревая в дальнейшем исключён из сравнительного анализа*

# Укрупнённые параметры площадок КРТ

| Наименование | Общая площадь территории, га | Численность существующая, чел. | Общая площадь жилой застройки существующая, кв. м | | Численность аварийного жилого фонда, чел. | Общая площадь жилых домов в аварийном состоянии, кв. м | | Максимальные показатели, с учетом сохраняемых объектов | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | индивидуальных жилых домов | многоквартирных жилых домов | | индивидуальных жилых домов | многоквартирных жилых домов | Численность планируемая, чел. | Площадь жилая планируемая, кв. м | Площадь общественно деловая планируемая общая/ коммерческая (в 1х этажах, отдельно стоящие), кв. м | Площадь нежилая планируемая, кв. м |
| **КРТ, ул. Мира** | 4,76 | 83 | 1785 | 215 | 11 | 475 | 215 | 238 | 6790 | 670/670 | 670 |
| **КРТ, ул. Одесская** | 9,34 | 208 | 5194 | 0 | 47 | 2271 | 0 | 145 | 4125 | 502/502 | 502 |
| **КРТ, ул. Советская, («Старая Тында»)** | 14,54 | 146 | 2022 | 3788 | 50 | 743 | 3319 | 1053 | 30030 | 12023/6000 | 3024 |
| **КРТ, мкр. Таёжный** | 13,91 | 0 | 0,0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1160 | 33050 | 3063/3063 | 3064 |
| **КРТ, ул. Интернациональная** | 11,49 | 157 | 768 | 18087 | 17 | 0 | 2515 | 1146 | 32680 | 6200/6200 | 3200 |
| **КРТ, ул. Автомобилистов 2-я** | 7,07 | 111 | 1522 | 1978 | 8 | 346 | 1275 | 183 | 5230 | 524/524 | 524 |
| **КРТ, ул. Зелёная** | 5,28 | 33 | 520 | 959 | 7 | 232 | 751 | 608 | 17330 | 2636/2636 | 2636 |
| **КРТ, ул. Лазурная** | 17,15 | 407 | 6639 | 3491 | 43 | 1598 | 1926 | 263 | 7510 | 923/923 | 923 |
| **КРТ, ул. Дина Рида** | 3,87 | 124 | 0 | 4397 | 85 | 0 | 2992 | 365 | 10430 | 1550/1550 | 1250 |
| **КРТ, мкр. Северный** | 31,4 | 339 | 4510 | 1621 | 8 | 410 | 209 | 2864 | 81640 | 17000/12000 | 8000 |

# Расчёт показателей эффективности для КРТ

| Наименование | Площадь нового жил. строительства, кв. м | Площадь сноса, кв. м | Коэф. ветхости | Затраты бюджета, млн руб. | Затраты инвестора, млн руб. | Доходы инвестора, млн руб. | R, % | Ранг КРТ по Nэф. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **КРТ, ул. Мира** | 6790 (малоэт.) | 277 | 1,09 | 103,3 | 742,32 | 836,84 | 13 | 4 |
| **КРТ, ул. Одесская** | 4125 (многоэт.) | 2923 | 1,62 | 554,9 | 639,64 | 524,27 | - | 9 |
| **КРТ, ул. Советская, («Старая Тында»)** | 30030 (многоэт.) | 1748 | 1,81 | 620,7 | 3830,13 | 4524,86 | 18 | 5 |
| **КРТ, мкр. Таёжный** | 33050 (малоэт.) | 0 | 0 | 526,0 | 3297,76 | 4040,48 | 23 | 10 |
| **КРТ, ул. Интернациональная** | 32680 (многоэт.) | 1879 | 1,68 | 469,4 | 3989,77 | 4846,80 | 21 | 3 |
| **КРТ, ул. Автомобилистов 2-я** | 5230 (малоэтаж.), (ИЖС) | 1168 | 1,29 | 297,9 | 558,89 | 645,87 | 16 | 6 |
| **КРТ, ул. Зелёная** | 17330 (многоэт.) | 496 | 1,78 | 158,0 | 1836,82 | 2290,09 | 25 | 2 |
| **КРТ, ул. Лазурная** | 7510 (малоэтаж.), (ИЖС) | 649 | 1,41 | 445,8 | 931,77 | 955,85 | 3 | 8 |
| **КРТ, ул. Дина Рида** | 10430 (среднеэт.) | 1712 | 2,04 | 586,0 | 1149,72 | 1351,14 | 18 | 7 |
| **КРТ, мкр. Северный** | 81640 (многоэтажная) | 5512 | 0,75 | 1397,5 | 7415,05 | 10474,36 | 18 | 1 |

# Территории комплексного развития

## Выбор первоочередных площадок комплексного развития

**Условные обозначения**

- Городской округ город Тында
- Территории первоочередной разработки ППиМ УДС

Комплексное развитие территорий:

- первоочередные участки
- прочие участки
- Инвестиционные площадки под жилищное строительство

**Новое жилищное строительство на территориях КРТ**

**Жилой фонд сегодня:**

**Новое строительство:**

**Жилой фонд 2030 г.:**

- ИЖС
- Блокированная застройка
- Малоэтажная застройка
- Среднеэтажная застройка
- Многоэтажная застройка

**28,5 м²/чел.**
**Планируемая Жилищная обеспеченность к 2030 г. (в соответствии со стратегией СЭР)**

**1086 тыс. м²**
**Потребность в жилом фонде (Сценарий – Интеграционный)**

**82 тыс. м²**
**Ликвидируемый аварийный жилой фонд**

**16,5 тыс. м²**
**Инвестиционные площадки (планы по жилищному строительству)**

**205 тыс. м²**
**Территории КРТ (Необходимый объем жилищного строительства дополнительно)**

* Общая площадь жилой застройки, 205,5 тыс.кв. м – общая площадь жилого фонда

# Необходимые объекты инфраструктуры для реализации мастер-плана

## Социальная инфраструктура и городская среда

| Инфраструктурный проект | Объем средств, млн руб. (в ценах 4 квартала 2022 года) | Ожидаемый результат | Период реализации |
|---|---|---|---|
| Горнолыжный курорт Усть-Корал | **550** | Создание 70 рабочих мест. Повышение уровня обеспеченности населения объектами физической культуры и массового спорта | **2024** |
| Благоустройство стадиона «БАМ» | **48** | Повышение уровня привлекательности значимых городских объектов, создание комфортной и безопасной среды на прилегающей территории | **2024** |
| Благоустройство тропы здоровья | **90** | Повышение уровня обеспеченности населения озелененными территориями общего пользования | **2024** |
| Образовательный центр | **15** | Создание 10 рабочих мест. Организация программ переобучения и повышения квалификации | **2024** |
| Строительство учреждения дополнительного образования на 250 мест | **295,4** | Повышение уровня обеспеченности населения объектами дополнительного образования | **2029-2030** |
| Строительство детского сада на 160 мест (КРТ микрорайона Северный)* | **224,5** | Обеспечение территории КРТ объектами социальной инфраструктуры. Обеспечение территориальной доступности в соответствии с требованиями МНГП | **2029-2030** |
| Организация мест дополнительного образования (размещение мест в спортивной школе при Усть-Корале, Лыжной базе, ФОКе с ледовой ареной, IT-кубе) | **40** | Повышение уровня обеспеченности населения объектами дополнительного образования | **2023-2025** |
| Строительство дворца культуры с библиотекой и краеведческим музеем | **379,3** | Создание условий для организации досуга и обеспечения услугами организаций культуры | **2023-2025** |
| Строительство физкультурно-оздоровительного комплекса с 2 спортивными залами и стрелковым тиром | **5,7** | Повышение уровня обеспеченности населения объектами физической культуры и массового спорта | **2026-2028** |

| Инфраструктурный проект | Объем средств, млн руб. (в ценах 4 квартала 2022 года) | Ожидаемый результат | Период реализации |
|---|---|---|---|
| Строительство детского лагеря | **449** | Организация и обеспечение отдыха и оздоровления детей | **2026-2028** |
| Реконструкция городского рынка | **342** | Создание условий для развития торговли | **2024** |
| Строительство детского кафе (ул. Амурская) | **7,1** | Увеличение числа мест проведения досуга детьми | **2024** |
| Создание зон отдыха у воды (ул. Верхненабережная, ул. Озерная) | **90** | Повышение уровня обеспеченности населения озелененными территориями общего пользования, благоустройство мест околоводной рекреации | **2024-2025** |
| Строительство и благоустройство туристического причала | **30,7** | Повышение уровня обеспеченности населения озелененными территориями общего пользования, благоустройство мест околоводной рекреации | **2025** |
| Мероприятия туристического кода | **214*** (реализация возможна за счет выделения средств из федерального бюджета) | Повышение уровня привлекательности центральной части города | **2022-2024** |
| Благоустройство парка "Багульник" | **166*** (реализация возможна за счет выделения средств из федерального бюджета) | Повышение уровня привлекательности центральной части города | **2023** |
| Строительство общеобразовательной школы на 800 мест (микрорайон Таежный)* | **495** | Обеспечение территории КРТ объектами социальной инфраструктуры | **2026-2028** |

# Необходимые объекты инфраструктуры для реализации мастер-плана

## Социальная инфраструктура и городская среда

| Инфраструктурный проект | Объем средств, млн руб. (в ценах 4 квартала 2022 года) | Ожидаемый результат | Период реализации |
|---|---|---|---|
| Строительство общеобразовательной школы на 500 мест (ул. Семилетки) | **350,8** | Повышение уровня обеспеченности населения общеобразовательными организациями, организация обучения в одну смену с учетом прироста численности населения до 38,1 тыс.человек | **2029-2030** |
| Строительство детского сада на 160 мест (микрорайон Северный)* | **175** | Обеспечение территории КРТ объектами социальной инфраструктуры. Обеспечение территориальной доступности в соответствии с требованиями МНГП | **2023-2025** |
| Строительство детского сада на 160 мест (ул. Семилетки) | **175** | Обеспечение территориальной доступности в соответствии с требованиями МНГП. Повышение уровня обеспеченности населения дошкольными образовательными организациями с учетом прироста численности населения до 38,1 тыс.человек | **2029-2030** |
| Строительство детского сада на 160 мест (ул. Строительная) | **175** | Обеспечение территориальной доступности в соответствии с требованиями МНГП | **2023-2025** |
| Строительство музыкальной школы на 250 мест (ул. Спортивная) | **18** | Повышение уровня обеспеченности населения объектами дополнительного образования | **2026-2028** |
| Организация мест дополнительного образования на базе планируемых школ | **10** | Повышение уровня обеспеченности населения объектами дополнительного образования | **2026-2030** |
| Строительство уличной спортивной площадки для массовых занятий спортом (ул. Красная Пресня) | **2** | Повышение уровня обеспеченности населения объектами физической культуры и массового спорта | **2023-2025** |
| Строительство скейт-площадки на площади 25-летия БАМа (ул. Красная Пресня) | **6,1** | Повышение уровня обеспеченности населения объектами физической культуры и массового спорта | **2023-2025** |
| Строительство водно-спортивного комплекса с площадью зеркала воды 400 кв. м | **120** | Повышение уровня обеспеченности населения объектами физической культуры и массового спорта | **2023-2025** |

| Инфраструктурный проект | Объем средств, млн руб. (в ценах 4 квартала 2022 года) | Ожидаемый результат | Период реализации |
|---|---|---|---|
| Строительство физкультурно-оздоровительного комплекса на 80 ЕПС (ул. Комсомольская) | **8** | Повышение уровня обеспеченности населения объектами физической культуры и массового спорта с учетом прироста численности населения до 38,1 тыс.человек | **2026-2030** |
| Строительство физкультурно-оздоровительного комплекса на 80 ЕПС (ул. 2-я Автомобилистов) | **8** | Повышение уровня обеспеченности населения объектами физической культуры и массового спорта с учетом прироста численности населения до 38,1 тыс.человек | **2026-2030** |
| Строительство физкультурно-оздоровительного комплекса на 80 ЕПС (ул. Якутская) | **8** | Повышение уровня обеспеченности населения объектами физической культуры и массового спорта с учетом прироста численности населения до 38,1 тыс.человек | **2026-2030** |
| Дополнительное обустройство комплексного маршрута по объектам туристического интереса и культурного наследия | **370** | Обеспечение связанности территории | **2025-2030** |
| Реконструкция крытого хоккейного корта под физкультурно-оздоровительный комплекс с плавательными бассейнами (основной и малый) | **300** | Повышение уровня обеспеченности населения объектами физической культуры и массового спорта | **2022-2030** |
| Лугопарк в пойме реки Тында | **250** | Повышение уровня обеспеченности населения озелененными территориями общего пользования, благоустройство мест околоводной рекреации | **2025-2030** |

**5,42 млрд руб.**

Затраты на создание социальной инфраструктуры и благоустройство городской среды

*Дополнительная информация об обеспеченности площадок ТОП-10 социальной инфраструктурой указана в разделе 3.1.8. Инвестиционные паспорта.

# Мероприятия по благоустройству

## Городская среда

Городской округ город Тында

Объекты благоустройства:
- существующие
- планируемые
- сквер
- местный парк

**Условные обозначения**
- бульвар
- набережная
- Пешеходный каркас
- Пешеходная доступность 10 мин

**30,5 га**
**Площадь инвестиционных площадок ключевых проектов**

Мероприятия по благоустройству и озеленению на территории города Тында необходимо осуществлять согласно действующим Правилам благоустройства территории.

Решение в части благоустройства городской среде представлены в действующем Генеральном плане в таблице 3 к приложению 1 к № 43-НПА от 15.12.2015. Необходимо скорректировать данный список с учетом реальной возможности размещения предлагаемых объектов, учесть границы земельных участков, реализованных и реализуемых объектов, уточнить площадь по фактическому использованию*. Территорию горнолыжного склона стоит исключить из приведенного списка, т.к. согласно Местным нормативам градостроительного проектирования подобный объект не входит в нормируемую область.

Город Тында окружен территориями природного ландшафта и лесными массивами, но качественно благоустроенных территорий недостаточно, необходимо устройство таких территорий в непосредственной близости к жилой застройке, в том числе на территории окраинных микрорайонов. Транспортную доступность объектов благоустройства по МНГП предлагается заменить пешеходной 10-минутной. Необходимая площадь благоустроенных озелененных территорий общего пользования в соответствии с нормативами градостроительного проектирования (8 кв. м на чел.) согласно решениям Мастер-плана составит 30,5 га.

*Рекомендации по внесению изменений в правила благоустройства представлены в разделе 3.2.5.

# Необходимые объекты инфраструктуры для реализации мастер-плана

## Транспортная инфраструктура

| Инфраструктурный проект | Объем средств, млн руб. (в ценах 4 квартала 2022 года) | Ожидаемый результат | Период реализации |
|---|---|---|---|
| Реконструкция магистральных улиц общегородского значения - 4,5 км | **1306** | Увеличение показателя индекса качества городской среды | **2023-2025** |
| Реконструкция магистральных улиц районного значения - 10,5 км | **695** | Увеличение показателя индекса качества городской среды | **2023-2025** |
| Реконструкция магистральных улиц районного значения - 1 км | **65** | Увеличение показателя индекса качества городской среды | **2026-2030** |
| Реконструкция существующих мостовых сооружений - 3 объекта | **750** | Увеличение показателя индекса качества городской среды | **2026-2030** |
| Реконструкция улиц и дорог местного значения - 16 км | **910** | Увеличение показателя индекса качества городской среды | **2023-2025** |
| Реконструкция улиц и дорог местного значения - 14 км | **761** | Увеличение показателя индекса качества городской среды | **2026-2030** |
| Строительство велосипедных дорожек - 29 км | **430** | Увеличение показателя индекса качества городской среды | **2026-2030** |
| Строительство магистральных улиц общегородского значения - 0,5 км | **90** | Увеличение показателя индекса качества городской среды | **2026-2030** |
| Строительство магистральных улиц районного значения - 12 км | **935** | Увеличение показателя индекса качества городской среды | **2023-2025** |
| Строительство магистральных улиц районного значения - 2 км | **183** | Увеличение показателя индекса качества городской среды | **2026-2030** |
| Строительство мостового перехода через р. Тында - 1 объект | **1500** | Увеличение показателя индекса качества городской среды | **2023-2025** |
| Строительство пешеходного моста - 2 объекта | **180** | Увеличение показателя индекса качества городской среды | **2026-2030** |

| Инфраструктурный проект | Объем средств, млн руб. (в ценах 4 квартала 2022 года) | Ожидаемый результат | Период реализации |
|---|---|---|---|
| Строительство улиц и дорог местного значения - 41 км | **3312** | Увеличение показателя индекса качества городской среды | **2023-2025** |
| Строительство улиц и дорог местного значения - 17 км | **1338** | Увеличение показателя индекса качества городской среды | **2026-2030** |
| Строительство остановочных пунктов - 32 объекта | **21** | Увеличение показателя индекса качества городской среды | **2023-2030** |
| **В том числе для ТОП-10*** | | | |
| Образовательный центр: строительство магистральной улицы районного значения 0,4 км; реконструкция улиц и дорог местного значения 0,3 км | КРТ, ул. Зеленая: строительство магистральной улицы районного значения –0,2 км; строительство улицы местного значения – 0,2 км | | |
| Производство бутилированной воды: реконструкция улиц и дорог местного значения 0,6 км | КРТ, мкр. Северный: строительство улиц местного значения 4,2 км; строительство магистральной улицы районного значения 0,8 км | | |
| Швейный цех: реконструкция магистральной улицы районного значения 0,2 км; строительство улиц и дорог местного значения 0,4 км | КРТ, мкр. Таежный: реконструкция улицы местного значения – 1,1 км | | |
| Строительство второй очереди «Усть-Корал»: строительство магистральной улицы районного значения 0,5 км | КРТ, ул. Дина Рида: реконструкция магистральной улицы районного значения –0,45 км | | |
| Плантационная площадка для выращивания дикоросов и продукции сельского хозяйства: строительство магистральной улицы районного значения – 3 км | | | |

**12,48 млрд руб.**

Затраты на создание транспортной инфраструктуры

*Дополнительная информация об обеспеченности площадок ТОП-10 транспортной инфраструктурой указана в разделе 3.1.8. Инвестиционные паспорта.

# Необходимые объекты инфраструктуры для реализации мастер-плана

## Транспортная инфраструктура

**Условные обозначения**

- Городской округ город Тында
- Улично-дорожная сеть:
  - реконструкция
  - проект
  - проектируемые велосипедные дорожки
  - основные пешеходные направления
- Остановочные пункты:
  - существующие
  - проект
- Мостовые сооружения:
  - автомобильные проектируемые
  - автомобильные реконструируемые
  - пешеходные проектируемые

### Суммарный объем затрат на транспортную инфраструктуру

**12,48 млрд. рублей**

### Целевые показатели к 2030 году:

**85 %**
**улично-дорожной сети соответствует нормативным требованиям**

**100 %**
**застроенной территории города находятся в зоне нормативной пешеходной доступности до остановочных пунктов**

### Ключевые задачи:

Доведение до 85% протяженности улично-дорожной сети к транспортно-эксплуатационному состоянию

**46 км**
**реконструкция и капитальный ремонт улично-дорожной сети**

**73 км**
**строительство улично-дорожной сети**

Повышение связности городской территории

**1 объект**
**строительство автомобильно-пешеходного мостового сооружения**

**2 объекта**
**строительство пешеходного мостового сооружения**

**3 объекта**
**реконструкция автомобильного мостового сооружения**

Повышение привлекательности устойчивых видов передвижения

**32 объект**
**строительство теплых остановочных пунктов**

**29 км**
**строительство велосипедных дорожек**

- С учетом анализа эффективности организации системы транспортной инфраструктуры при перспективном развитии застроенных и неэффективно используемых территориях необходимо развитие дополнительных транспортных осей в меридиональном и широтном направлениях для снижения транзитного потока через центр города и минимизации разрозненности территории.
- Основной задачей в краткосрочной перспективе является доведение улично-дорожной сети до нормативных требований.

# Необходимые объекты инфраструктуры для реализации мастер-плана

## Инженерная инфраструктура

| Инфраструктурный проект | Объем средств, млн руб. (в ценах 4 квартала 2022 года) | Ожидаемый результат | Период реализации |
|---|---|---|---|
| Строительство ГРС, строительство газопровода распределительного высокого давления до центральной котельной – 22 км, реконструкция Центральной котельной с переводом на природный газ | **3663** | Обеспечение ключевых проектов-драйверов экономики, улучшение экологической ситуации и повышение качества жизни населения | **2022-2023** |
| Реконструкция магистральной улицы районного значения и строительство водопровода, КРТ ул. Дина Рида | **502,5** | Увеличение показателя индекса качества городской среды | **2022-2023** |
| Строительство магистральной улицы районного значения и строительство улицы местного значения, КРТ ул. Зелёная | **158** | Увеличение показателя индекса качества городской среды | **2022-2023** |
| Трансформация жилой среды. КРТ мкр. Северный | **655** | Увеличение показателя индекса качества городской среды | **2022-2023** |
| Реконструкция улицы местного значения, строительство тепловода магистрального и строительство водопровода, КРТ ул. Дина Рида | **495** | Увеличение показателя индекса качества городской среды | **2022-2023** |
| Реконструкция канализационных очистных сооружений – 1 объект | **338** | Увеличение показателя индекса качества городской среды | **2022-2024** |
| Реконструкция водовода от водозабора «Средний Шахтаум» до нагорных резервуаров г. Тында – 9 км | **343** | Исключение потерь, улучшение качества воды | **2022-2024** |
| Реконструкция канализационных коллекторов – 3 км | **108** | Снятие ограничений на подключение абонентов к системе централизованного водоотведения | **2022-2024** |
| Строительство водопроводных очистных сооружений (Средний, Нижний Шахтаум) – 2 объекта | **263** | Улучшение качества воды | **2028-2030** |

| Инфраструктурный проект | Объем средств, млн руб. (в ценах 4 квартала 2022 года) | Ожидаемый результат | Период реализации |
|---|---|---|---|
| Строительство водопровода (мкр. Северный, Новая Тында, Таежный, Новый Таежный) – 24,5 км | **769** | Снятие ограничений на подключение абонентов к системе централизованного водоснабжения | **2025-2027** |
| Строительство канализационных коллекторов – 18 км | **355** | Снятие ограничений на подключение абонентов к системе централизованного водоснабжения | **2022-2024** |
| Строительство канализационных насосных станций (Средний Шахтаум, Новая Тында, Таежный, Юг) – 5 объектов | **28** | Снятие ограничений на подключение абонентов к системе централизованного водоснабжения | **2025-2027** |
| Реконструкция головной канализационной насосной станции – 1 объект | **268** | Снятие ограничений на подключение абонентов к системе централизованного водоснабжения | **2022-2024** |
| Модернизация котельных ЦРММ, АТП, МК-147 (перевод котельных в ЦТП и подключение к котельной КВТК) | **270** | Загрузка мощностей центральной котельной (КВТК-100), снижение тарифа для жителей поселков ЦРММ, АТП, МК-147. Повышение надежности и развитие системы теплоснабжения города. Закрытие неэффективных котельных малой мощности | **2022-2024** |
| Реконструкция ЦТП-12 и строительство внеплощадочных сетей по ул. Кирова | **160** | Обеспечено подключение 8 многоквартирных домов по ул. Кирова (общее количество квартир - 568) | **2022-2024** |
| Модернизация ЦТП-51, ЦТП-53, ЦТП-60, ЦТП-63 | **113** | Снижение энергоемкости, повышение надежности системы теплоснабжения, подключение дополнительных потребителей | **2023-2030** |
| Строительство ЦТП для КРТ-13 | **25** | Развитие коммунальной инфраструктуры. Обеспечение комфортной среды проживания населения | **2025-2027** |
| Строительство теплопровода магистрального – 10,8 км | **489** | Развитие коммунальной инфраструктуры | **2022-2027** |
| Реконструкция теплопровода магистрального – 5,4 км | **268** | Обеспечение рационального и эффективного использование энергоресурсов, улучшение качества предоставляемых услуг | **2022-2024** |
| Газопровод протяженностью 22 км | **195** | Развитие коммунальной инфраструктуры | **2022-2030** |

# Необходимые объекты инфраструктуры для реализации мастер-плана

## Инженерная инфраструктура

| Инфраструктурный проект | Объем средств, млн руб. (в ценах 4 квартала 2022 года) | Ожидаемый результат | Период реализации |
|---|---|---|---|
| **В том числе для ТОП-10*** | | | |
| КРТ, ул. Зеленая.<br><br>Требуется строительство водопровода – 0,6 км, строительство теплопровода – 0,2 км, строительство кабельных ЛЭП – 1 км, строительство ТП мощностью 2х400 кВА – 1 объект | **30,1** | Обеспечение комфортной среды проживания населения, улучшение качества предоставляемых услуг и повышение надежности снабжения | **2022-2025** |
| КРТ, мкр. Северный.<br><br>Требуется водопровода диаметр – 2,6 км, строительство самотечного и напорного коллекторов – 4,5 км, строительство КНС – 1 объект, строительство теплопровода – 1,32 км, строительство кабельных ЛЭП – 2,2 км, строительство ТП мощностью 2х400 кВА – 4 объекта | **220,7** | Обеспечение комфортной среды проживания населения, рационального и эффективного использование энергоресурсов, улучшение качества предоставляемых услуг и повышение надежности снабжения | **2024-2030** |
| КРТ, ул. Дина Рида.<br><br>Требуется строительство водопровода – 2,8 км, строительство теплопровода – 0,31 км, строительство кабельных ЛЭП – 0,7 км, строительство ТП мощностью 2х400 кВА – 1 объект | **105,1** | Обеспечение комфортной среды проживания населения, рационального и эффективного использование энергоресурсов, улучшение качества предоставляемых услуг и повышение надежности снабжения | **2024-2028** |
| КРТ, мкр. Таежный.<br><br>Требуется строительство водопровода – 2,6 км, строительство самотечного коллектора – 0,5 км, строительство теплопровода – 1,17 км, строительство кабельных ЛЭП – 1 км, строительство ТП мощностью 2х400 кВА – 2 объекта | **145** | Обеспечение комфортной среды проживания населения, рационального и эффективного использование энергоресурсов, улучшение качества предоставляемых услуг и повышение надежности снабжения | **2022-2028** |

| Инфраструктурный проект | Объем средств, млн руб. (в ценах 4 квартала 2022 года) | Ожидаемый результат | Период реализации |
|---|---|---|---|
| **В том числе для ТОП-10*** | | | |
| Образовательный центр | **11,2** | Обеспечение комфортной среды проживания населения, улучшение качества предоставляемых услуг и повышение надежности снабжения | **2022-2024** |
| Производство бутилированной воды | **2,9** | Развитие коммунальной инфраструктуры | **2025-2027** |
| Производство МАФов из дерева | **6,8** | Развитие коммунальной инфраструктуры | **2028-2030** |
| Производство паллет из древесных отходов | **2,9** | Развитие коммунальной инфраструктуры | **2028-2030** |
| Производство деревянных панелей и модульных домов | **4,1** | Развитие коммунальной инфраструктуры | **2022-2024** |
| Строительство второй очереди «Усть-Корал» | **129,6** | Обеспечение комфортной среды проживания населения, рационального и эффективного использование энергоресурсов, улучшение качества предоставляемых услуг и повышение надежности снабжения | **2022-2024** |
| Мультипользовательские склады Light Industrial | **46,4** | Обеспечение комфортной среды проживания населения, рационального и эффективного использование энергоресурсов, улучшение качества предоставляемых услуг и повышение надежности снабжения | **2022-2024** |

**10,2 млрд руб.**

Затраты на создание коммунальной инфраструктуры

*Дополнительная информация об обеспеченности площадок ТОП-10 инженерной инфраструктурой указана в разделе 3.1.8. Инвестиционные паспорта.

# Необходимые объекты инфраструктуры для реализации мастер-плана

## Инженерная инфраструктура

**Условные обозначения**

- Городской округ город Тында
- Развитие инженерной инфраструктуры:
  - водопровод
  - водоотведение
  - тепловые сети
  - ЛЭП
  - газопровод распределительный планируемый
- водозабор
- проектируемая станция водоочистки
- реконструируемые канализационные очистные сооружения
- реконструкция котельной с переводом на природный газ
- Подстанция:
  - 220 кВ
  - 110 кВ
  - 35 кВ

- Город Тында обеспечен всеми видами инженерной инфраструктуры, за исключением системы газоснабжения.
- Для улучшения условий проживания горожан предлагается модернизация инженерной инфраструктуры, создание системы газоснабжения города. Предлагается реконструкция канализационных очистных сооружений и размещение водопроводных очистных сооружений.

### Планируемые мероприятия:

**Мероприятия для развития системы газоснабжения:**
- строительство газораспределительной станции на Магистральном газопроводе «Сила Сибири»;
- строительство распределительных газопроводов для газификации потребителей г. Тында.

**Мероприятия для развития системы водоотведения:**
- реконструкция очистных сооружений с увеличением мощности;
- расширение централизованной системы водоотведения;
- сокращение поступления в коллекторы канализации ливневых стоков.

**Мероприятия для развития системы теплоснабжения:**
- модернизация муниципальных котельных, перевод котельных на газовое топливо;
- замена участков тепловых сетей, имеющих значительный физический износ.

**Мероприятия для развития системы водоснабжения:**
- строительство водоочистных сооружений для основных водозаборных сооружений города;
- замена ветхих водопроводных сетей по мере износа объектов;
- реконструкция имеющихся скважин.

**Мероприятия для развития системы электроснабжения:**
- для повышения надежности электроснабжения потребителей планируется строительство ЛЭП 220 кВ Тында – Лопча – Хани – Чара;
- реконструкция ЛЭП 110 кВ.

### Ключевые задачи:

**Обеспечения населения доступом к очищенной питьевой воде**

**2 объекта**
**строительство водопроводных очистных сооружений**

**33,5 км**
**строительство и реконструкция магистральных водоводов**

**Газификация города**

**22 км**
**строительство газопровода**

**1 объект**
**газификация котельных**

**3 объекта**
**перевод угольных котельных в режим центрального теплового пункта**

**Устранение дефицита мощностей канализационных очистных сооружений**

**1 объект**
**реконструкция канализационных очистных сооружений**

**21 км**
**строительство и реконструкция магистральных канализационных коллекторов**

**Целевые показатели к 2030 году:**

**100 %**
**Использования газового топлива вместо угля**

**Суммарный объем затрат на инженерную инфраструктуру**

**10,2 млрд. рублей**

# Необходимые объекты инфраструктуры для реализации мастер-плана

## Газификация

Городской округ город Тында

Газпровод:

- магистральный «Сила Сибири»
- распределительный планируемый

Планируемая газораспределительная станция «Тында»

Котельная реконструируемая с переводом на природный газ

**22 км**

**Строительство газопровода (от центра города до ГРС)**

**Суммарный объем затрат на мероприятия по газификации**

**3,66 млрд. рублей**

**в ценах 2022 года с НДС**

### 1. Строительство Газораспределительной станции (ГРС) и газопровода-отвода»

Объект аналог: «Газопровод-отвод и ГРС Свободный» согласно Региональной программы газификации жилищно-коммунального хозяйства, промышленных и иных организаций Амурской области на 2021 - 2025 годы, утвержденной постановлением Правительства Амурской области от 27 января 2021 года № 34)

**266 700 тыс. руб.**

### 2. Модернизация существующего источника тепловой энергии

Модернизация путем технического перевооружения существующих котлоагрегатов на сжигание природного газа (ТЭО перевода центральной котельной г. Тында на сжигание природного газа), в том числе:

- Модернизация котлоагрегатов КВТС-30, КЕ-25-14С, КВТК-100 на сжигание природного газа;
- Строительство газорегуляторного пункта

**3 027 027 тыс. руб.**

### 3. Строительство газопровода от ГРС до Центральной котельной

Расчет производится по НЦС 81-02-15-2022. Сборник № 15. Наружные сети газоснабжения»*.

Протяженность газопровода 22 км, диаметр 400 мм.

*Таблица 15-01-001. Наружные инженерные сети газоснабжения из стальных изолированных труб, подземная прокладка, разработка сухого грунта в отвал, без креплений. Глубина 2,5 метра.

**370 001 тыс. руб.**

# 1.1. Стратегический мастер-план города Тында Амурской области

## 1.1.7. План реализации мастер-плана (дорожная карта)

# Этапность реализации ключевых проектов

# Этапность реализации территорий комплексного развития

**Снос жилищного фонда до 2025 г.**

Снос аварийного жилого фонда в г. Тында, нарастающим итогом (согласно открытым данным Реформа ЖКХ от 24.04.2022)

**Потребность в жилищном фонде до 2030 г.**

Потребность в новом жилищном строительстве, нарастающим итогом (в связи со сносом, приростом населения и необходимостью улучшения жилищных условий)

**КРТ ул. Зеленая**

**17330 кв. м жилой площади**
- Принятие решения о КРТ, разработка ПСД
- Выкуп и расселение жителей
- Строительство

R = **25** %
При многоэтажной жилой застройке

**КРТ мкр. Таежный**

**33 050 кв. м жилой площади**
- Решение земельно-имущественного вопроса
- Принятие решения о КРТ, разработка ПСД
- Строительство

R = **23** %
При малоэтажной жилой застройке

**КРТ ул. Дина Рида**

**10430 кв. м жилой площади**
- Принятие решения о КРТ, разработка ПСД
- Выкуп и расселение жителей
- Строительство

R = **18** %
При среднеэтажной жилой застройке

**КРТ мкр. Северный**

**81640 кв. м жилой площади**
- Принятие решения о КРТ, разработка ПСД
- Выкуп и расселение жителей
- Строительство

R = **18** %
При многоэтажной, среднеэтажной и малоэтажной жилой застройке

# Детализация этапности КРТ, включая фазирование стадии реализации мероприятий

| | 1 этап | | | | 2 этап | | | 3 этап | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
| **Снос аварийного жилого фонда в г. Тында, нарастающим итогом, кв. м жилой площади** | - | 6956 | 78928 | 81744 | | | | | |
| **Потребность в новом жилищном строительстве, нарастающим итогом, тыс. кв. м жилой площади** | | | | 149,4 | | | 212,1 | | 252,0 |
| **КРТ ул. Зеленая, R = 25%** | | | | | | | | | |
| **Принятие решения о КРТ, разработка ПСД** | + | | | | | | | | |
| **Выкуп и расселение жителей** | | + | | | | | | | |
| **Строительство, тыс. кв. м жилой площади** | | | 10,0 | 7,0 | | | | | |
| **КРТ мкр. Таежный, R = 23%** | | | | | | | | | |
| **Решение земельно-имущественного вопроса** | + | + | | | | | | | |
| **Принятие решения о КРТ, разработка ПСД** | | | + | | | | | | |
| **Строительство, тыс. кв. м жилой площади** | | | | 10,0 | 10,0 | 10,0 | 3,0 | | |
| **КРТ ул. Дина Рида, R = 18%** | | | | | | | | | |
| **Принятие решения о КРТ, разработка ПСД** | | + | | | | | | | |
| **Выкуп и расселение жителей** | | | + | | | | | | |
| **Строительство, тыс. кв. м жилой площади** | | | | 5,0 | 6,0 | | | | |
| **КРТ мкр. Северный, R = 18%** | | | | | | | | | |
| **Принятие решения о КРТ, разработка ПСД** | | | + | | | | | | |
| **Выкуп и расселение жителей** | | | | + | | | | | |
| **Строительство, тыс. кв. м жилой площади** | | | | | 6,0 | 12,0 | 19,0 | 22,0 | 22,0 |

# Механизмы поддержки, напрямую, либо косвенно влияющие на реализацию проектов комплексного развития

## Для муниципалитета

- Федеральный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда»,
- Инфраструктурное меню, включая инфраструктурные кредиты ВЭБ.РФ на городскую инфраструктуру для моногородов, государственно-частное партнерство и концессионные соглашения, прочие меры поддержки.

## Для инвестора

- Финансовая поддержка за счет средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства для предоставления субсидий лицам, заключившим договоры о комплексном развитии территорий жилой застройки в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, юридическим лицам, созданным субъектом Российской Федерации и обеспечивающим реализацию решения о комплексном развитии территории,
- Субсидирование низкомаржинальных проектов, оператором выступает ДОМ.РФ,
- Соглашение о защите и поощрении капитальных вложений (далее – СЗПК),
- Аукционы «за долю» (АО «ДОМ.РФ»). Предлагаемый формат торгов нацелен на сокращение издержек застройщиков и, как следствие, снизит стоимость жилья во вновь возведенных объектах («новостройках»).

## Для жителей

- Льготная ипотека (Дальневосточная ипотека, Семейная ипотека, Ипотека для IT и др.).
- Расселения аварийного жилья и для предоставления жилья отдельным категориям граждан.

---

Норматив стоимости м2 жилья, применяемый при формировании жилищного фонда для расселения аварийного жилья и для предоставления жилья отдельным категориям граждан:

- Гарантии и меры по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, 2022 год - 70 985 руб.
- Программа «Переселение граждан из ветхого жилищного фонда, признанного непригодным для проживания, и (или) жилищного фонда с высоким уровнем износа (более 70%) расположенного в зоне БАМ на территории города Тында, 2022 год – 78 915 руб.

# Источники финансирования ключевых проектов

| ПРОИЗВОДСТВЕННО-ЛОГИСТИЧЕСКИЙ И АГРОПРОМЫШЛЕННЫЙ КЛАСТЕР | | Плантационное выращивание и сбор дикоросов. Производство эко-косметики и БАДов[1] | Швейный цех[2] | Производство бутилированной воды[3] |
|---|---|---|---|---|
| Федеральные программы | Госпрограмма «Развитие сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия» | | | |
| Федеральные проекты | Отдельное мероприятие ФП «Поддержка субъектов МСП в агропромышленном комплексе». Ведомственный проект «Стимулирование инвестиционной деятельности в агропромышленном комплексе» | | | |
| | Льготные займы ФРП РФ в рамках Программа ФРП «Проекты развития» | | | |
| Региональные проекты | Программа ФРАО и ФРП РФ «Проекты развития» (Стандарт Фонда № СФ-03) | | | |

1. **Плантационное выращивание и сбор дикоросов. Производство эко-косметики и БАДов –** льготный заём для юридических лиц в моногородах на инвестиции в основной капитал. Субсидии на производство и реализацию пилотных партий средств производства от Минпромторга РФ. Стимулирование сбыта в рамках программы Фермерских островков от Корпорации МСП.
2. **Швейный цех –** субсидия из регионального бюджета субъекту малого предпринимательства на приобретение оборудования. Льготный заем для юридических лиц в моногородах на инвестиции а основной капитал. Программа ФРАО и ФРП РФ «Проекты развития» (Стандарт Фонда № СФ-03).
3. **Производство бутилированной воды –** проектное кредитование под льготный процент, освобождение или льготы по налогу на прибыль и/или НДС на первые 1-3 года. Гарантии договора с РЖД на закупку части продукции для поездов, следующих по БАМу.

| ПРОИЗВОДСТВЕННО-ЛОГИСТИЧЕСКИЙ И АГРОПРОМЫШЛЕННЫЙ КЛАСТЕР | | Производство малых архитектурных форм[4] | Производство деревянных панелей и модульных домов[5] | Производство пеллет из древесных отходов[6] | Мультипользовательские склады Light Industrial[7] |
|---|---|---|---|---|---|
| Федеральные программы | Госпрограмма «Развитие промышленности и повышение ее конкурентоспособности» | | | | |
| Федеральные проекты | Субсидирование процентной ставки по банковским кредитам в рамках работы с Фабрикой проектного финансирования ВЭБ. РФ. Предэкспортное и экспортное финансирование со стороны ВЭБ. РФ | | | | |
| | Льготные займы ФРП РФ в рамках Программа ФРП «Проекты развития» | | | | |
| | Субсидии на реализацию пилотных проектов в области инжиниринга и промышленного дизайна от Минпромторга России | | | | |
| Региональные проекты | Программа ФРАО и ФРП РФ «Комплектующие изделия» (Стандарт Фонда № СФ-04) | | | | |
| | Программа ФРАО и ФРП РФ «Проекты развития» (Стандарт Фонда № СФ-03) | | | | |

4. **Производство малых архитектурных форм –** льготный лизинг от Федеральной корпорации по развитию малого и среднего предпринимательства. Субсидии на реализацию пилотных проектов в области инжиниринга и промышленного дизайна Минпромторга России. Программа ФРАО и ФРП РФ «Проекты развития» (Стандарт Фонда № СФ-03).
5. **Производство деревянных панелей и модульных домов –** субсидирование процентной ставки по банковским кредитам в рамках работы с Фабрикой проектного финансироования ВЭБ.РФ.
6. **Производство пеллет из древесных отходов –** льготный лизинг от Федеральной корпорации по развитию малого и среднего предпринимательства. Льготные займы ФРП РФ в рамках Программа ФРП «Проекты развития». Программа ФРАО и ФРП РФ «Проекты развития» (Стандарт Фонда № СФ-03).
7. **Мультипользовательские склады Light Industrial –** льготы по налогообложению в первые 3-5 лет реализации проекта. Доступ к внешним кредитным ресурсам по инвестиционной ставке 3-5% годовых.

# Источники финансирования ключевых проектов

| ГОРОДСКИЕ СЕРВИСЫ, КУЛЬТУРНЫЕ ИНДУСТРИИ И ТУРИЗМ | | Образовательный центр[1] | Развитие горнолыжного комплекса «Усть-Корал»[2] |
|---|---|---|---|
| Федеральные программы | Госпрограмма «Научно-технологическое развитие Российской Федерации» | | |
| | Госпрограмма «Социально-экономическое развития Дальневосточного Федерального округа» | | |
| Федеральные проекты | Федеральный проект «Развитие отдельных территорий и центров экономического роста субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа» | | |
| Иные меры поддержки | | | |

1. **Образовательный центр –** грантовые программы для НКО. Государственная программа Российской Федерации «Научно-технологическое развитие Российской Федерации» / Федеральный проект «Цифровая образовательная среда» в рамках НП «Образование».
2. **Горнолыжный комплекс «Усть-Корал»** –

| ТЕРРИТОРИИ КОПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ | | ул. Зелёная | мкр. Северный | ул. Дина Рида | мкр. Таёжный |
|---|---|---|---|---|---|
| Федеральные проекты | Федеральный проект «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» | | | | |
| | Инфраструктурное меню, включая инфраструктурные кредиты ВЭБ.РФ | | | | |
| | Финансовая поддержка за счет средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства | | | | |
| | Субсидирование низкомаржинальных проектов, аукционы «за долю» (АО «ДОМ.РФ») | | | | |

# 1.1. Стратегический мастер-план города Тында Амурской области

## 1.1.8. Инвестиционные паспорта проектов

# Плантационное выращивание и сбор дикоросов. Производство эко-косметики и БАДов

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ

РАСТИТЕЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ

ПЛАНТАЦИОННОЕ ВЫРАЩИВАНИЕ РАСТЕНИЙ

СБОР ДИКОРОСОВ

ПРОИЗВОДСТВО БЫТОВОЙ ХИМИИ

ПРОИЗВОДСТВО ЭКО-КОСМЕТИКИ

ПРОИЗВОДСТВО ЧАЁВ

ПРОИЗВОДСТВО ПРИПРАВ

ПРОИЗВОДСТВО БАДОВ И ДИЕТИЧЕСКИХ БАТОНЧИКОВ

## Маркетинговые показатели проекта

| | |
|---|---|
| Краткое описание продукта | Ягоды, чаи, экстракты, жидкие косметические средства, мыло под зонтичным эко-брендом на основе растительного сырья, выращиваемого плантанционно и принимаемого у населения |
| География потребителей | Дальневосточный федеральный округ, Сибирский федеральный округ, провинция Хэйлунцзя́н (Китай) |
| Доля рынка, % | 0,9% (ДФО) |
| Требования к инициатору проекта | Сбалансированный коллектив молодых специалистов с разносторонним опытом, включающим опыт работы в питомниках лекарственных растений, запуска стартапов в сфере эко-косметики, засушки и консервации растительного сырья и модерирования городских сообществ |

# Плантационное выращивание и сбор дикоросов. Производство экокосметики и БАДов

## Технико-экономические показатели проекта

| | |
|---|---|
| **Отрасль** | **Растениеводство/производство косметики** |
| **Масштаб бизнеса** | **Малый** |
| **Площадь территории, га** | **22,1 га** |
| **Процент застройки территории, %** | **3%** |
| **Площадь застройки, м кв.** | **850 м кв.** |
| **Характеристики требуемого помещения** | **Капитальное одноэтажное строение общей площадью 850 м кв., в котором можно выделить производственную зону, складскую и административную** |
| **Численность рабочих мест/из них базовых** | **25/10** |
| **Необходимые мощности:**<br>▪ **электричество**<br>▪ **газ**<br>▪ **вода** | ▪ **200кВт**<br>▪ **5м3 воды в сутки** |
| **Требуемая величина инвестиционный вложений, млн руб.** | **75,8 млн руб.** |
| **Период планирования, лет** | **10 лет** |

## Показатели экономической эффективности проекта

| | |
|---|---|
| **Выручка за год, млн руб.** | **186,6 млн руб.** |
| **Прибыль за год, млн руб.** | **63,8 млн руб.** |
| **EBITDA, млн руб.** | **81,1 млн руб.** |
| **Чистый операционный доход за год, млн руб.** | **65,4 млн руб.** |
| **Дисконтированный и недисконтированный периоды окупаемости** | **6 лет 9 месяцев/4 года и 9 месяцев** |
| **Чистая приведенная стоимость (NPV), млн руб.** | **5,6 млн руб. на 7 год** |
| **Внутренняя норма доходности (IRR)** | **30%** |
| **Коэффициент процентной нагрузки*** | **-** |
| **Бюджетная эффективность (абсолютная/относительная)**** | **17,3 млн руб./2,1 млн руб.** |

*Коэффициент процентной нагрузки – отношение величины уплачиваемых процентов к чистому операционному доходу.
**Бюджетная эффективность – величина налоговых поступлений всех уровней за период планирования проекта (абсолютная), отнесённая к денежному выражению государственной поддержки, оказанной проекту (относительная).

# Плантационное выращивание и сбор дикоросов. Производство экокосметики и БАДов

## Данные площадки*

| Характеристики территории | Мероприятия |
|---|---|
| № кадастрового участка | Неразграниченная территория |
| Тип собственности | |
| Собственник | |
| Кадастровая стоимость | |
| Категория земель | |
| ВРИ (разрешенный и условно-разрешенный) | |
| Информация об обеспеченности инженерной инфраструктурой | Мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры не требуются |
| Информация об обеспеченности транспортной инфраструктурой | Доступ на территорию обеспечен по автомобильной дороге регионального значения Тында – Первомайское, Схемой территориального планирования Амурской области запланирована реконструкция автомобильной дороги регионального значения Тында - Первомайское |
| Наличие на участке объектов капитального/некапитального строительства | Отсутствуют |
| Наличие на участке зеленых насаждений | |
| Наличие ЗОУИТ | ▪ Приаэродромная территория: 4 подзона<br>▪ Охранная зона линий электропередачи 35 кВ, 110 кВ |

*Дополнительные уточнения о возможности реализации ключевых проектов в соответствии с действующими документами территориального планирования и градостроительного зонирования указаны в Приложении 2.

### Генеральный план

### Генеральный план.
Объекты социальной инфраструктуры

### Опорный план

### Правила землепользования и застройки

# Плантационное выращивание и сбор дикоросов. Производство экокосметики и БАДов

### Опорный план

Условные обозначения*

- Граница населенного пункта
- Иная зона
- ЗОУИТ приаэродромная территория
- ЛЭП 35 кВ

На территории площадки отсутствуют земельные участки, имеются кустарники и деревья

### Генеральный план

Условные обозначения*

- Граница населенного пункта
- Зона рекреационного назначения (существующая)

**Изменения**

Для реализации проекта необходимо изменение действующего генерального плана – установление функциональной зоны сельскохозяйственного использования

### Правила землепользования и застройки

Условные обозначения*

- Граница населенного пункта
- Зона рекреационного назначения (Р-6)

**Изменения**

Для реализации проекта необходимо изменение действующих правил землепользования и застройки – установление территориальной зоны сельскохозяйственного использования СХ-2

*Условные обозначения отражены в границах рассматриваемых территорий

# Швейный цех

ЛОГИСТИЧЕСКИЕ РЕСУРСЫ » ШВЕЙНЫЙ ЦЕХ »

- УВЕЛИЧЕНИЕ РАБОЧИХ МЕСТ
- ТУРИЗМ
- БРЕНДИРОВАННАЯ ПРОДУКЦИЯ (СОВМЕСТНО С ОАО РЖД)

## Маркетинговые показатели проекта

| | |
|---|---|
| **Краткое описание продукта** | **Производство брендированных дорожных сумок-косметичек и других галантерейных товаров** |
| **География потребителей** | **Дальневосточный федеральный округ, Сибирский федеральный округ** |
| **Доля рынка, %** | **2-3% (ДФО)** |
| **Требования к инициатору проекта** | **Малый бизнес из Тынды или других небольших городов БАМ, имеющие компетенции в сфере производства спецоджеды и (или) галантерейных товаров** |

# Швейный цех

## Технико-экономические показатели проекта

| | |
|---|---|
| **Отрасль** | **Производство брендированных дорожных сумок-косметичек и других галантерейных товаров** |
| **Масштаб бизнеса** | **Малый** |
| **Площадь территории, га** | **1,23 га** |
| **Процент застройки территории, %** | **100%** |
| **Площадь застройки, м кв.** | **300 м кв.** |
| **Характеристики требуемого помещения** | **Помещение на первом этаже жилого многоквартирного дома или здания административного назначения** |
| **Численность рабочих мест/из них базовых** | **30/30** |
| **Необходимые мощности:**<br>▪ **электричество**<br>▪ **газ**<br>▪ **вода** | ▪ **200кВт**<br>▪ **5м3 воды в сутки** |
| **Требуемая величина инвестиционный вложений, млн руб.** | **10,3 млн руб.** |
| **Период планирования, лет** | **5 лет** |

## Показатели экономической эффективности проекта

| | |
|---|---|
| **Выручка за год, млн руб.** | **38,9 млн руб.** |
| **Прибыль за год, млн руб.** | **4,9 млн руб.** |
| **EBITDA, млн руб.** | **6,7 млн руб.** |
| **Чистый операционный доход за год, млн руб.** | **5,3 млн руб.** |
| **Дисконтированный и недисконтированный периоды окупаемости** | **2 года и 9 месяцев/2 года и 4 месяца** |
| **Чистая приведенная стоимость (NPV), млн руб.** | **5,4 млн руб. на 5 год** |
| **Внутренняя норма доходности (IRR)** | **39,8%** |
| **Коэффициент процентной нагрузки*** | **-** |
| **Бюджетная эффективность (абсолютная/относительная)**** | **5,7 млн руб./1 млн руб.** |

*Коэффициент процентной нагрузки – отношение величины уплачиваемых процентов к чистому операционному доходу.
**Бюджетная эффективность – величина налоговых поступлений всех уровней за период планирования проекта (абсолютная), отнесённая к денежному выражению государственной поддержки, оказанной проекту (относительная).

# Швейный цех

## Данные площадки*

| Характеристики территории | Мероприятия |
|---|---|
| № кадастрового участка | 28:06:011404:38 |
| Тип собственности | |
| Собственник | |
| Кадастровая стоимость | |
| Категория земель | |
| ВРИ (разрешенный и условно-разрешенный) | |
| Информация об обеспеченности инженерной инфраструктурой | Водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение:<br>▪ точка подключения расположена на существующей сети<br>Электроснабжение:<br>▪ точка подключения - существующие КТП-140 и КТП-211 |
| Информация об обеспеченности транспортной инфраструктурой | Требуется:<br>▪ реконструкция магистральной улицы районного значения – 0,2 км<br>▪ строительство улиц и дорог местного значения – 0,4 км |
| Наличие на участке объектов капитального/некапитального строительства | Нежилое: ул. Киевская, 5 |
| Наличие на участке зеленых насаждений | |
| Наличие ЗОУИТ | ▪ Приаэродромная территория: 3, 4, 5 и 6 подзоны<br>▪ Водоохранная зона<br>▪ Охранная зона тепловых сетей |

*Дополнительные уточнения о возможности реализации ключевых проектов в соответствии с действующими документами территориального планирования и градостроительного зонирования указаны в Приложении 2.

### Генеральный план

### Генеральный план.
Объекты социальной инфраструктуры

### Опорный план

### Правила землепользования и застройки

# Швейный цех

## Опорный план

Условные обозначения*

- Многофункциональная общественно-деловая зона
- Трансформаторная подстанция
- ЗОУИТ Санитарно-защитная зона
- ЗОУИТ приаэродромная территория

На территории площадки расположен земельный участок для эксплуатации производственной базы

## Генеральный план

Условные обозначения*

- Жилая зона (планируемая)

**Изменения**

Для реализации проекта необходимо изменение действующего генерального плана – установление многофункциональной функциональной зоны

## Правила землепользования и застройки

Условные обозначения*

- Жилая малоэтажная зона (Ж-1)

**Изменения**

Для реализации проекта необходимо изменение землепользования и застройки – установление территориальной зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности О-3

*Условные обозначения отражены в границах рассматриваемых территорий

# Производство бутилированной воды

**ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ**

**РАСТИТЕЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ**

**ПРОИЗВОДСТВО БУТИЛИРОВАННОЙ СТОЛОВОЙ ВОДЫ**
(В Т.Ч. В КАЧЕСТВЕ СУВЕНИРНОЙ ПРОДУКЦИИ ПОД БРЕНДОМ БАМ И Т.Д.)

## Маркетинговые показатели проекта

| | |
|---|---|
| **Краткое описание продукта** | **Производство брендированной бутилированной воды** |
| **География потребителей** | **Дальневосточный федеральный округ, Сибирский федеральный округ, РЖД, туристическая отрасль** |
| **Доля рынка, %** | **1-2% (ДФО)** |
| **Требования к инициатору проекта** | **Малый бизнес из Тынды и/или других городов Амурской отрасли** |

# Производство бутилированной воды

## Технико-экономические показатели проекта

| | |
|---|---|
| Отрасль | Малый бизнес по производству и розливу бутилированной минеральной воды |
| Масштаб бизнеса | Малый |
| Площадь территории, га | 0,98 га |
| Процент застройки территории, % | - |
| Площадь застройки, м кв. | 400 м2 |
| Характеристики требуемого помещения | Помещение с доступом воды, отапливаемое, с заведенным электричеством, с возможностью организации производства, временного склада готовой продукции и офисного блока |
| Численность рабочих мест/из них базовых | 14/9 |
| Необходимые мощности:<br>▪ электричество<br>▪ газ<br>▪ вода | ▪ от 25 кВт<br>▪ от 9 до 25 м3 воды в сутки (в зависимости от технологического процесса арендаторов) |
| Требуемая величина инвестиционный вложений, млн руб. | 44,06 млн руб. |
| Период планирования, лет | 5 лет |

## Показатели экономической эффективности проекта

| | |
|---|---|
| Выручка за год, млн руб. | 39,1 млн руб. |
| Прибыль за год, млн руб. | 6,47 млн руб. |
| EBITDA, млн руб. | 8,86 млн руб. |
| Чистый операционный доход за год, млн руб. | 8,93 млн руб. |
| Дисконтированный и недисконтированный периоды окупаемости | 11 месяцев / 10 месяцев |
| Чистая приведенная стоимость (NPV), млн руб. | 22,01 млн руб. на 5 год |
| Внутренняя норма доходности (IRR) | 131,23% |
| Коэффициент процентной нагрузки* | - |
| Бюджетная эффективность (абсолютная/относительная***)** | 23,13 млн руб. |

*Коэффициент процентной нагрузки – отношение величины уплачиваемых процентов к чистому операционному доходу.
**Бюджетная эффективность – величина налоговых поступлений всех уровней за период планирования проекта (абсолютная), отнесённая к денежному выражению государственной поддержки, оказанной проекту (относительная).
***Государственная поддержка проекту не требуется

# Производство бутилированной воды

## Данные площадки*

| Характеристики территории | Мероприятия |
|---|---|
| № кадастрового участка | Неразграниченная территория |
| Тип собственности<br>Собственник<br>Кадастровая стоимость<br>Категория земель<br>ВРИ (разрешенный и условно-разрешенный) | |
| Информация об обеспеченности инженерной инфраструктурой | Электроснабжение:<br>▪ точка подключения - существующая КТП-154<br>Газоснабжение:<br>▪ точка подключения – планируемый газопровод, для Центральной котельной<br>▪ строительство газопровода 90 мм протяженностью 0,5 км, стоимость – 2,9 млн руб.<br><br>Итого: 2,9 млн руб. |
| Информация об обеспеченности транспортной инфраструктурой | Требуется реконструкция улиц и дорог местного значения – 0,6 км |
| Наличие на участке объектов капитального/некапитального строительства | Отсутствуют |
| Наличие на участке зеленых насаждений | |
| Наличие ЗОУИТ | ▪ Приаэродромная территория: 4 подзона |

*Дополнительные уточнения о возможности реализации ключевых проектов в соответствии с действующими документами территориального планирования и градостроительного зонирования указаны в Приложении 2.

## Генеральный план

## Генеральный план.
Объекты социальной инфраструктуры

## Опорный план

## Правила землепользования и застройки

# Производство бутилированной воды

### Опорный план

Условные обозначения*

- Иная зона
- ЗОУИТ приаэродромная территория

### Генеральный план

Условные обозначения*

- Зона производственного использования (планируемая)

**Изменения**

Для реализации проекта имеются все условия

### Правила землепользования и застройки

Условные обозначения*

- Производственная зона (П-1)

**Изменения**

Для реализации проекта имеются все условия

*Условные обозначения отражены в границах рассматриваемых территорий

# Производство малых архитектурных форм

ЛОГИСТИЧЕСКИЕ РЕСУРСЫ (РАСПОЛОЖЕНИЕ НА БАМ)

ЛЕСОЗАГОТОВКА И ЛЕСОПЕРЕРАБОТКА

СТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ

ОТХОДЫ ОТ ПРОИЗВОДСТВ ВДОЛЬ БАМа

→ **ПРОИЗВОДСТВО МАЛЫХ АРХИТЕКТУРНЫХ ФОРМ** → КУЛЬТУРНО-ДОСУГОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ

## Маркетинговые показатели проекта

| | |
|---|---|
| **Краткое описание продукта** | **Производство под заказ деревянных МАФов (скамейки, беседки, ларьки для торговли, киоски)** |
| **География потребителей** | **Республика Саха (Якутия) и Амурская область** |
| **Доля рынка, %** | **Не менее 50% (ДФО)** |
| **Требования к инициатору проекта** | **Малый/Средний бизнес из Тынды и/или других городов Сибирского и Дальневосточного федеральных округов, имеющие опыт в производстве МАФов и (или) детских площадок и (или) садовой мебели под заказа и мелкими сериями** |

# Производство малых архитектурных форм

## Технико-экономические показатели проекта

| | |
|---|---|
| Отрасль | Обработка древесины и производство изделий из дерева |
| Масштаб бизнеса | Малый и Средний |
| Площадь территории, га | 1,4 га |
| Процент застройки территории, % | 52% |
| Площадь застройки, м кв. | 620 м кв. |
| Характеристики требуемого помещения | Объект нового строительства; высота здания – 9-12 м; несущие конструкции – металлокарскас или железобетон; нагрузка на пол – от 1200 кг/м кв.<br><br>Помещение разделено на отдельные блоки по 250-300 м кв., а также складское помещение, кабинет директора, санузел, душевые и комнату для приема пищи |
| Численность рабочих мест/из них базовых | 15/10 |
| Необходимые мощности:<br>▪ электричество<br>▪ газ<br>▪ вода | ▪ от 600 кВт<br>▪ 5м3 воды в сутки |
| Требуемая величина инвестиционный вложений, млн руб. | 26,3 млн руб. |
| Период планирования, лет | 10 лет |

## Показатели экономической эффективности проекта

| | |
|---|---|
| Выручка за год, млн руб. | 61,3 млн руб. |
| Прибыль за год, млн руб. | 8,6 млн руб. |
| EBITDA, млн руб. | 10,2 млн руб. |
| Чистый операционный доход за год, млн руб. | 9,3 млн руб. |
| Дисконтированный и недисконтированный периоды окупаемости | 5 лет / 7 лет и 6 месяцев |
| Чистая приведенная стоимость (NPV), млн руб. | 2,4 млн руб. на 8 год |
| Внутренняя норма доходности (IRR) | 16% |
| Коэффициент процентной нагрузки* | - |
| Бюджетная эффективность (абсолютная/относительная)** | 60 млн руб./4,4 млн руб. |

*Коэффициент процентной нагрузки – отношение величины уплачиваемых процентов к чистому операционному доходу.
**Бюджетная эффективность – величина налоговых поступлений всех уровней за период планирования проекта (абсолютная), отнесённая к денежному выражению государственной поддержки, оказанной проекту (относительная).

# Производство малых архитектурных форм

## Данные площадки*

| Характеристики территории | Мероприятия |
|---|---|
| № кадастрового участка | ▪ Неразграниченные территории<br>▪ 28:06:011503:37<br>▪ 28:06:011503:458<br>▪ 28:06:011503:558<br>▪ 28:06:011503:851 |
| Тип собственности<br>Собственник<br>Кадастровая стоимость<br>Категория земель<br>ВРИ (разрешенный и условно-разрешенный) | |
| Информация об обеспеченности инженерной инфраструктурой | Водоснабжение<br>▪ точка подключения расположена на существующей сети<br>Водоотведение<br>▪ строительство самотечного канализационного коллектора 0,5 км, стоимость – 6,1 млн руб.<br>Электроснабжение<br>▪ точка подключения - на существующей ЛЭП 10 кВ ф. №15<br>▪ строительство ТП 10/0,4 кВ мощностью 100 кВА, стоимость – 0,7 млн руб.<br><br>Итого: 6,8 млн руб. |
| Информация об обеспеченности транспортной инфраструктурой | Мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры не требуются |
| Наличие на участке объектов капитального/некапитального строительства | ▪ 28:06:011503:562<br>▪ Многоквартирный жилой дом (аварийный): ул. Верхне-Набережная, 1<br>▪ Многоквартирный жилой дом: ул. Летная, 3Д; Летная, 3Г<br>▪ ИЖС: Летная, 5В |
| Наличие на участке зеленых насаждений | |
| Наличие ЗОУИТ | ▪ Водоохранная зона<br>▪ Охранная зона тепловых сетей<br>▪ Приаэродромная территория: 4 подзона |

*Дополнительные уточнения о возможности реализации ключевых проектов в соответствии с действующими документами территориального планирования и градостроительного зонирования указаны в Приложении 2.

### Генеральный план

### Генеральный план.
Объекты социальной инфраструктуры

### Опорный план

### Правила землепользования и застройки

# Производство малых архитектурных форм

### Опорный план

Условные обозначения*

- Граница земельных участков
- Зона индивидуальной жилой застройки
- Зона садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ
- ЗОУИТ приаэродромная территория
- ЗОУИТ Санитарно-защитная зона

На территории площадки расположены земельные участки под гаражи и жилые дома

### Генеральный план

Условные обозначения*

- Жилая зона (планируемая)
- Зона рекреационного назначения(существующая)
- Общественно-деловая зона(планируемая)

**Изменения**

Для реализации проекта необходимо изменение действующего генерального плана – установление многофункциональной функциональной зоны

### Правила землепользования и застройки

Условные обозначения*

- Жилая малоэтажная зона (Ж-1)
- Зеленые насаждения общего пользования (Р-1)
- Общественно-деловая зона (ОД-1)

**Изменения**

Для реализации проекта необходимо изменение действующих правил землепользования и застройки – установление территориальной зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности О-3

*Условные обозначения отражены в границах рассматриваемых территорий

# Производство пеллет из древесных отходов

ЛЕСОЗАГОТОВКА И ЛЕСОПЕРЕРАБОТКА

ЛОГИСТИЧЕСКИЕ РЕСУРСЫ (РАСПОЛОЖЕНИЕ НА БАМ)

ОТХОДЫ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА

ПРОИЗВОДСТВО ПЕЛЛЕТ

БЫТОВОЕ ПРИМЕНЕНИЕ

БЛАГОУСТРОЙСТВО ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ

## Маркетинговые показатели проекта

| | |
|---|---|
| Краткое описание продукта | Пеллетное топливо для пеллетных печей в домохозяйствах ИЖС из древесных опилок премиального качества |
| География потребителей | Тында и ближайшие населенные пункты в радиусе не более 500 км (Нерюнгри, Сковородино. Магдачи, Зея) |
| Доля рынка, % | Не менее 25% (ДФО) |
| Требования к инициатору проекта | Малый/Средний бизнес из Тынды и/или других городов Амурской отрасли, имеющий компетенции в сфере производства пеллет и иных видов переработки древесных отходов |

# Производство пеллет из древесных отходов

## Технико-экономические показатели проекта

| | |
|---|---|
| **Отрасль** | **Обработка древесины и производство изделий из дерева** |
| **Масштаб бизнеса** | **Малый и Средний** |
| **Площадь территории, га** | **2,64 га** |
| **Процент застройки территории, %** | **55%** |
| **Площадь застройки, м кв.** | **550 м кв.** |
| **Характеристики требуемого помещения** | **Объект нового строительства; высота здания – 9-12 м; несущие конструкции металлокарскас или железобетон; нагрузка на пол – от 1200 кг/м кв.**<br><br>**Помещение разделено на отдельные блоки по 250-300 м кв., включающие в себя складское/производственное помещение, помещение под офис, санузел, душевые и комнату для приема пищи** |
| **Численность рабочих мест/из них базовых** | **7/6** |
| **Необходимые мощности:**<br>▪ **электричество**<br>▪ **газ**<br>▪ **вода** | ▪ **от 400 кВт**<br>▪ **5м3 воды в сутки** |
| **Требуемая величина инвестиционный вложений, млн руб.** | **22,1 млн руб.** |
| **Период планирования, лет** | **10 лет** |

## Показатели экономической эффективности проекта

| | |
|---|---|
| **Выручка за год, млн руб.** | **20,0 млн руб.** |
| **Прибыль за год, млн руб.** | **9,1 млн руб.** |
| **EBITDA, млн руб.** | **11,7 млн руб.** |
| **Чистый операционный доход за год, млн руб.** | **9,5 млн руб.** |
| **Дисконтированный и недисконтированный периоды окупаемости** | **4 года/ 6 лет и 3 месяца** |
| **Чистая приведенная стоимость (NPV), млн руб.** | **1,9 млн руб. на 7 год** |
| **Внутренняя норма доходности (IRR)** | **19,09%** |
| **Коэффициент процентной нагрузки*** | **-** |
| **Бюджетная эффективность (абсолютная/относительная)**** | **52,3 млн руб./4,7 млн руб.** |

*Коэффициент процентной нагрузки – отношение величины уплачиваемых процентов к чистому операционному доходу.
**Бюджетная эффективность – величина налоговых поступлений всех уровней за период планирования проекта (абсолютная), отнесённая к денежному выражению государственной поддержки, оказанной проекту (относительная).

# Производство пеллет из древесных отходов

## Данные площадки*

| Характеристики территории | Мероприятия |
|---|---|
| № кадастрового участка | Неразграниченная территория |
| Тип собственности | |
| Собственник | |
| Кадастровая стоимость | |
| Категория земель | |
| ВРИ (разрешенный и условно-разрешенный) | |
| Информация об обеспеченности инженерной инфраструктурой | Электроснабжение<br>▪ точка подключения - существующие КТП-157 и КТП-160<br>Газоснабжение<br>▪ точка подключения – планируемый газопровод, для Центральной котельной<br>▪ строительство газопровода 90 мм протяженностью 0,5 км, стоимость – 2,9 млн руб.<br><br>Итого: 2,9 млн руб. |
| Информация об обеспеченности транспортной инфраструктурой | Мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры не требуются |
| Наличие на участке объектов капитального/некапитального строительства | Отсутствуют |
| Наличие на участке зеленых насаждений | |
| Наличие ЗОУИТ | ▪ Водоохранная зона<br>▪ Прибрежная защитная полоса<br>▪ Приаэродромная территория: 4 подзона |

*Дополнительные уточнения о возможности реализации ключевых проектов в соответствии с действующими документами территориального планирования и градостроительного зонирования указаны в Приложении 2.

## Генеральный план

## Генеральный план.
Объекты социальной инфраструктуры

## Опорный план

## Правила землепользования и застройки

# Производство пеллет из древесных отходов

### Опорный план

Условные обозначения*

- Коммунально-складская зона
- ЗОУИТ Санитарно-защитная зона
- ЗОУИТ приаэродромная территория

### Генеральный план

Условные обозначения*

- Зона производственного использования (планируемая)

**Изменения**

Для реализации проекта имеются все условия

### Правила землепользования и застройки

Условные обозначения*

- Производственная зона (П-2)

**Изменения**

Для реализации проекта имеются все условия

*Условные обозначения отражены в границах рассматриваемых территорий

# Производство деревянных панелей и модульных домов

ЛОГИСТИЧЕСКИЕ РЕСУРСЫ (ТРАНЗИТ МЕТАЛЛОЛОМА)

ЛЕСОЗАГОТОВКА И ЛЕСОПЕРЕРАБОТКА

СТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ

ПРОИЗВОДСТВО ПРЕДМЕТОВ ИНТЕРЬЕРА

ПРОИЗВОДСТВО ДЕРЕВЯННЫХ ПАНЕЛЕЙ

ПРОИЗВОДСТВО ВРЕМЕННЫХ МОДУЛЬНЫХ ДОМОВ

## Маркетинговые показатели проекта

| | |
|---|---|
| Краткое описание продукта | Модульные дома для вахтовых поселков с внешней стеной из оцинкованного профиля, внутренней деревянной обрешеткой и утеплением эковатой |
| География потребителей | Дальневосточный федеральный округ, Сибирский федеральный округ.<br>Добывающие организации, организующие для своих нужд вахтовые поселки; строительные компании, реализующие крупные инфраструктурные и девелоперские проекты |
| Доля рынка, % | 2-3% (ДФО) |
| Требования к инициатору проекта | Малый бизнес из Тынды или других небольших городов БАМ, имеющий компетенции в сфере производства металлокаркасов, деревообработки, производства строительных материалов |

# Производство деревянных панелей и модульных домов

## Технико-экономические показатели проекта

| | |
|---|---|
| Отрасль | Производство модульных и каркасных домов |
| Масштаб бизнеса | Средний |
| Площадь территории, га | 4,28 га |
| Процент застройки территории, % | 70% |
| Площадь застройки, м кв. | 1200 м кв. |
| Характеристики требуемого помещения | Капитальное одноэтажное строение общей площадью 1200 м кв., в котором можно выделить производственную складскую и административную зоны. Производственная зона должна быть разделена на три равных по площади участка |
| Численность рабочих мест/из них базовых | 20/15 |
| Необходимые мощности:<br>▪ электричество<br>▪ газ<br>▪ вода | ▪ 200кВт<br>▪ 5м3 воды в сутки |
| Требуемая величина инвестиционный вложений, млн руб. | 65,4 млн руб. |
| Период планирования, лет | 10 лет |

## Показатели экономической эффективности проекта

| | |
|---|---|
| Выручка за год, млн руб. | 144,0 млн руб. |
| Прибыль за год, млн руб. | 45,6 млн руб. |
| EBITDA, млн руб. | 56,2 млн руб. |
| Чистый операционный доход за год, млн руб. | 49,3 млн руб. |
| Дисконтированный и недисконтированный периоды окупаемости | 3 года и 9 месяцев/2 года и 3 месяца |
| Чистая приведенная стоимость (NPV), млн руб. | 62,6 млн руб. на 7 год |
| Внутренняя норма доходности (IRR) | 68,8% |
| Коэффициент процентной нагрузки* | - |
| Бюджетная эффективность (абсолютная/относительная)** | 69,5 млн руб./2-3 млн руб. (в зависимости от меры поддержки) |

*Коэффициент процентной нагрузки – отношение величины уплачиваемых процентов к чистому операционному доходу.
**Бюджетная эффективность – величина налоговых поступлений всех уровней за период планирования проекта (абсолютная), отнесённая к денежному выражению государственной поддержки, оказанной проекту (относительная).

# Производство деревянных панелей и модульных домов

## Данные площадки*

| Характеристики территории | Мероприятия |
|---|---|
| № кадастрового участка | ▪ 28:06:012001:24<br>▪ 28:06:012001:45 |
| Тип собственности<br>Собственник | |
| Кадастровая стоимость | ▪ 10 573 874,09 руб.<br>▪ 3 198 350,00 руб. |
| Категория земель | ▪ Земли населённых пунктов<br>▪ Земли населённых пунктов |
| ВРИ (разрешенный и условно-разрешенный) | ▪ Для эксплуатации промышленной базы<br>▪ Для эксплуатации производственной базы |
| Информация об обеспеченности инженерной инфраструктурой | Электроснабжение<br>▪ точки подключения - на существующих ЛЭП 10 кВ ф. №3<br>▪ строительство воздушной ЛЭП 10 кВ протяженностью 0,2 км<br>▪ строительство ТП 10/0,4 кВ мощностью 160 кВА, стоимость – 1,2 млн руб.<br>Газоснабжение<br>▪ точка подключения – планируемый газопровод, для Центральной котельной<br>▪ строительство газопровода 90 мм протяженностью 0,5 км, стоимость – 2,9 млн руб.<br><br>Итого: 4,10 млн руб. |
| Информация об обеспеченности транспортной инфраструктурой | Мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры не требуются. Доступ на территорию осуществляется по существующей улично-дорожной сети |
| Наличие на участке объектов капитального/некапитального строительства | Нежилое строение, общая площадь – 1120 кв. м |
| Наличие на участке зеленых насаждений | |
| Наличие ЗОУИТ | ▪ Водоохранная зона<br>▪ Прибрежная защитная полоса<br>▪ Охранная зона тепловых сетей<br>▪ Приаэродромная территория: 4 подзона |

*Дополнительные уточнения о возможности реализации ключевых проектов в соответствии с действующими документами территориального планирования и градостроительного зонирования указаны в Приложении 2.

## Генеральный план

## Генеральный план.
Объекты социальной инфраструктуры

## Опорный план

## Правила землепользования и застройки

# Производство деревянных панелей и модульных домов

## Опорный план

Условные обозначения*

- Граница земельных участков
- Коммунально-складская зона
- ЗОУИТ Санитарно-защитная зона
- ЗОУИТ Прибрежная защитная полоса
- ЗОУИТ приаэродромная территория

На территории площадки расположено 2 земельных участков с видом использования «Для эксплуатации промышленной базы», попадающие в прибрежную защитную полосу

## Генеральный план

Условные обозначения*

- Зона производственного использования (планируемая)

**Изменения**

Для реализации проекта необходимо изменение действующего генерального плана. Разработка проекта планировки и межевания. Исключение функциональной зоны из прибрежной защитной полосы и установление производственной зоны в границе всей территории

## Правила землепользования и застройки

Условные обозначения*

- Производственная зона (П-1)

**Изменения**

Для реализации проекта необходимо изменение действующих правил землепользования и застройки. Разработка проекта  планировки и межевания. Исключение из земельного участка прибрежной защитной полосы и последующая корректировка территориальной зоны в правилах землепользования и застройки

*Условные обозначения отражены в границах рассматриваемых территорий

# Мультипользовательские склады Light Industrial

ЛОГИСТИЧЕСКИЕ РЕСУРСЫ (ТРАНЗИТ МЕТАЛЛОЛОМА)

ГОТОВАЯ РАСФАСОВАННАЯ ПРОДУКЦИЯ (ЯГОДЫ)

→ РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ СКЛАДЫ И LIGHT INDUSTRIAL → ПРОИЗВОДСТВО ВРЕМЕННЫХ МОДУЛЬНЫХ ДОМОВ

## Маркетинговые показатели проекта

| | |
|---|---|
| Краткое описание продукта | Мультипользовательские склады в формате Light Industrial, предоставляемые в аренду под размещение складских и производственных предприятий малого и среднего бизнеса, в том числе под опытные производства/стартапы |
| География потребителей | Дальневосточный федеральный округ, Сибирский федеральный округ |
| Доля рынка, % | >1% (ДФО) |
| Требования к инициатору проекта | Малый/Средний бизнес из Тынды и/или других городов Амурской отрасли, имеющие компетенции в сфере строительства, складской логистики, производства |

# Мультипользовательские склады Light Industrial

## Технико-экономические показатели проекта

| | |
|---|---|
| **Отрасль** | **Склады для малого/среднего бизнеса; промышленная площадка для малого производства/стартапов** |
| **Масштаб бизнеса** | **Малый и Средний** |
| **Площадь территории, га** | **1,88 га** |
| **Процент застройки территории, %** | **50%** |
| **Площадь застройки, м кв.** | **0,1 Га (1.000 м2)** |
| **Характеристики требуемого помещения** | **Объект нового строительства; высота здания – 9-12 м; несущие конструкции металлокарскас или железобетон; нагрузка на пол – от 1200 кг/м кв.**<br><br>**Помещение разделено на отдельные блоки по 250 м кв., включающие в себя складское/производственное помещение, помещение под офис, шоурум, санузел, душевые** |
| **Численность рабочих мест/из них базовых** | **25/5** |
| **Необходимые мощности:**<br>▪ **электричество**<br>▪ **газ**<br>▪ **вода** | ▪ **от 100 кВт (в зависимости от технологического процесса арендаторов)**<br>▪ **от 10 5м3 воды в сутки (в зависимости от технологического процесса арендаторов)** |
| **Требуемая величина инвестиционный вложений, млн руб.** | **52,87 млн руб.** |
| **Период планирования, лет** | **10 лет** |

## Показатели экономической эффективности проекта

| | |
|---|---|
| **Выручка за год, млн руб.** | **7, 1 млн руб.** |
| **Прибыль за год, млн руб.** | **4,85 млн руб.** |
| **EBITDA, млн руб.** | **6,33 млн руб.** |
| **Чистый операционный доход за год, млн руб.** | **8,37 млн руб.** |
| **Дисконтированный и недисконтированный периоды окупаемости** | **10 лет и 6 месяцев / 9 лет и 10 месяцев** |
| **Чистая приведенная стоимость (NPV), млн руб.** | **2,00 млн руб.** |
| **Внутренняя норма доходности (IRR)** | **9,53%** |
| **Коэффициент процентной нагрузки*** | **-** |
| **Бюджетная эффективность (абсолютная/относительная***)**** | **12,5 млн руб. / 1-3 млн руб. в зависимости от мер поддержки** |

*Коэффициент процентной нагрузки – отношение величины уплачиваемых процентов к чистому операционному доходу.
**Бюджетная эффективность – величина налоговых поступлений всех уровней за период планирования проекта (абсолютная), отнесённая к денежному выражению государственной поддержки, оказанной проекту (относительная).

# Мультипользовательские склады Light Industrial

## Данные площадки*

| Характеристики территории | Мероприятия |
|---|---|
| № кадастрового участка | ▪ 28:06:011001:3<br>▪ 28:06:011001:187<br>▪ неразграниченные территории |
| Тип собственности<br>Собственник | |
| Кадастровая стоимость | ▪ 91 627,17 руб.<br>▪ 3 856,98 руб. |
| Категория земель | ▪ Земли населённых пунктов<br>▪ Земли населённых пунктов |
| ВРИ (разрешенный и условно-разрешенный) | ▪ Для эксплуатации магазина<br>▪ Коммунальное обслуживание |
| Информация об обеспеченности инженерной инфраструктурой | Водоснабжение<br>▪ точка подключения расположена на существующей сети<br>▪ строительство водопровода диаметром 110-300 мм протяженностью 0,6 км, стоимость – 18,4 млн руб.<br>Электроснабжение<br>▪ точка подключения - существующая КТП-250<br>Газоснабжение<br>▪ точка подключения – планируемый газопровод для Центральной котельной<br>▪ строительство газопровода протяженностью 3,8 км стоимость – 28 млн руб.<br><br>Итого: 46,4 млн руб. |
| Информация об обеспеченности транспортной инфраструктурой | Мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры не требуются. Доступ на территорию осуществляется по существующей улично-дорожной сети |
| Наличие на участке объектов капитального/некапитального строительства | Отсутствуют |
| Наличие на участке зеленых насаждений | |
| Наличие ЗОУИТ | ▪ Приаэродромная территория: 3, 4, 5 и 6 подзоны |

*Дополнительные уточнения о возможности реализации ключевых проектов в соответствии с действующими документами территориального планирования и градостроительного зонирования указаны в Приложении 2.

### Генеральный план

### Генеральный план.
Объекты социальной инфраструктуры

### Опорный план

### Правила землепользования и застройки

# Мультипользовательские склады Light Industrial

### Опорный план

Условные обозначения*

- Граница земельных участков
- Коммунально-складская зона
- ЗОУИТ Санитарно-защитная зона
- ЗОУИТ приаэродромная территория
- Трансформаторная подстанция

На территории площадки расположен земельный участок под эксплуатацию магазина

### Генеральный план

Условные обозначения*

- Зона производственного использования (планируемая)

**Изменения**

Для реализации проекта имеются все условия

### Правила землепользования и застройки

Условные обозначения*

- Производственная зона (П-2)

**Изменения**

Для реализации проекта имеются все условия

*Условные обозначения отражены в границах рассматриваемых территорий

# Образовательный центр

РЕКРЕАЦИОННЫЕ РЕСУРСЫ » ОБЩЕСТВЕННЫЙ ЦЕНТР » ПРИКЛЮЧЕНЧЕСКИЙ И ПОЗНАВАТЕЛЬНЫЙ ТУРИЗМ / ДОСУГОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ

## Маркетинговые показатели проекта

| | |
|---|---|
| Краткое описание продукта | Образовательный центр для организации досуга молодёжи, включая программы дополнительного образования для бизнес-сообщества |
| География потребителей | Дальневосточный федеральный округ, Сибирский федеральный округ |
| Доля рынка, % | - |
| Требования к инициатору проекта | Малый бизнес из Тынды и/или других городов Амурской отрасли; Регистрация в виде НКО (например АНО) с муниципальным и региональным участием |

# Образовательный центр

## Технико-экономические показатели проекта

| | |
|---|---|
| **Отрасль** | **Малый бизнес в сфере образовательных услуг** |
| **Масштаб бизнеса** | **Малый** |
| **Площадь территории, га** | **3 га (1,35 га под размещение объекта, 1,65 га – под благоустройство территории)** |
| **Процент застройки территории, %** | **-** |
| **Площадь застройки, м кв.** | **200 м кв.** |
| **Характеристики требуемого помещения** | **Офисное помещение с доступом воды, отапливаемое, с заведённым электричеством, с возможностью учебных классов и мини-теплицы** |
| **Численность рабочих мест/из них базовых** | **10/5** |
| **Необходимые мощности:**<br>▪ **электричество**<br>▪ **газ**<br>▪ **вода** | ▪ **от 5 кВт**<br>▪ **около 2 м3 воды в сутки**<br>▪ **температурный режим от +18 до +25°С** |
| **Требуемая величина инвестиционный вложений, млн руб.** | **8,4 млн руб.** |
| **Период планирования, лет** | **5 лет** |

## Показатели экономической эффективности проекта

| | |
|---|---|
| **Выручка за год, млн руб.** | **12,8 млн руб.** |
| **Прибыль за год, млн руб.** | **1,12 млн руб.** |
| **EBITDA, млн руб.** | **1,32 млн руб.** |
| **Чистый операционный доход за год, млн руб.** | **1,32 млн руб.** |
| **Дисконтированный и недисконтированный периоды окупаемости** | **7 лет и 6 месяцев/9 лет и 11 месяцев** |
| **Чистая приведенная стоимость (NPV), млн руб.** | **0,54 млн руб. на 10 год** |
| **Внутренняя норма доходности (IRR)** | **9,46%** |
| **Коэффициент процентной нагрузки*** | **-** |
| **Бюджетная эффективность (абсолютная/относительная)*** ** | **9,94 млн руб.** |

*Коэффициент процентной нагрузки – отношение величины уплачиваемых процентов к чистому операционному доходу.
**Бюджетная эффективность – величина налоговых поступлений всех уровней за период планирования проекта (абсолютная), отнесённая к денежному выражению государственной поддержки, оказанной проекту (относительная).
***Государственная поддержка проекту не требуется

# Образовательный центр

## Данные площадки*

| Характеристики территории | Мероприятия |
|---|---|
| № кадастрового участка | I<br>▪ Неразграниченные территории<br>▪ 28:06:010602:726; 28:06:010602:1184<br>II<br>▪ Неразграниченные территории<br>▪ 28:06:010602:108; 28:06:010602:115; 28:06:010602:1184; 28:06:010602:121; 28:06:010602:13; 28:06:010602:726; 28:06:011204:1462; 28:06:011204:171; 28:06:011204:177; 28:06:011204:975; 28:06:011204:978 |
| Информация об обеспеченности инженерной инфраструктурой | I<br>Водоснабжение:<br>▪ общегородской проект «Замена водовода от водозабора «Средний Шахтаум» до нагорных резервуаров г. Тында» 9 км – 343 млн руб.<br>Теплоснабжение:<br>▪ модернизация ЦТП-32 – 1 объект и строительство теплотрассы диаметром 100 мм протяженностью 0,28 км – 5,2 млн руб.<br>▪ электроснабжение<br>▪ точка подключения - на существующей ЛЭП 10 кВ ф. №53<br>▪ строительство ТП 10/0,4 кВ мощностью 160 кВА, стоимость –0,8 млн руб.<br>Итого: 6 млн руб. (дополнительно 343 млн руб. на общегородской проект).<br><br>II<br>Водоснабжение:<br>▪ общегородской проект «Замена водовода от водозабора «Средний Шахтаум» до нагорных резервуаров г. Тында» 9 км – 343 млн руб.<br>Теплоснабжение:<br>▪ модернизация ЦТП-32 – 1 объект и строительство теплотрассы диаметром 100 мм протяженностью 0,28 км – 5,2 млн руб.<br>▪ электроснабжение<br>▪ точка подключения - существующая КТП-164<br>Итого: 5,2 млн руб. (дополнительно 343 млн руб. на общегородской проект).<br><br>▪ мероприятия по КРТ «Образовательный центр. Кинотеатральный комплекс южная и северная» в области водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения-общие на 2 КРТ. |
| Информация об обеспеченности транспортной инфраструктурой | Требуется:<br>▪ строительство магистральной улицы районного значения – 0,4 км<br>▪ реконструкция улиц и дорог местного значения – 0,3 км |
| Наличие ЗОУИТ | ▪ Приаэродромная территория: 3, 4, 5 и 6 подзоны<br>▪ Второй и Третий пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения<br>▪ Охранная зона тепловых сетей |

## Генеральный план

## Генеральный план.
### Объекты социальной инфраструктуры

## Опорный план

## Правила землепользования и застройки

| | |
|---|---|
| Наличие на участке объектов капитального/не капитального строительства | I<br>▪ 28:06:010602:1128; 28:06:010602:1131<br>▪ ИЖС (аварийные): ул. Уральская, 2; ул. Высокогорная, 14; ул. Высокогорная, 10<br>▪ ИЖС: ул. Уральская, 1; ул. Высокогорная, 16; ул. Высокогорная, 13; ул. Высокогорная, 12; ул. Высокогорная, 11<br><br>II<br>▪ 28:06:000000:3968; 28:06:010602:827<br>▪ ИЖС (аварийные): ул. Высокогорная, 3; ул. Высокогорная, 9; ул. Высокогорная, 7<br>▪ ИЖС: ул. Веселая, 19 А; ул. Высокогорная, 6; ул. Высокогорная, 1; ул. Высокогорная, 4; ул. Высокогорная, 2; ул. Высокогорная, 8 |

# Образовательный центр

## Опорный план

Условные обозначения*

- Жилая зона (планируемая)
- Зона специализированной общественно-деловой застройки
- ЗОУИТ санитарно-защитная полоса водопроводных сооружений
- ЗОУИТ приаэродромная территория
- Трансформаторная подстанция

На территории площадки расположены земельные участки под гаражи и жилые дома, а так же неразграниченные территории природных ландшафтов

## Генеральный план

Условные обозначения*

- Жилая зона (планируемая)
- Зона специализированной общественно-деловой застройки
- Зона рекреационного назначения(существующая)

**Изменения**

Для реализации проекта необходимо изменение действующего генерального плана – установление общественно-деловой функциональной зоны

## Правила землепользования и застройки

Условные обозначения*

- Жилая зона (планируемая)
- Зона рекреационного назначения (Р-3)
- Зона рекреационного назначения (Р-4)
- Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (Т-3)

**Изменения**

Для реализации проекта необходимо изменение действующих правил землепользования и застройки – установление территориальной зоны делового, общественного и коммерческого назначения О-1 или О-2

*Условные обозначения отражены в границах рассматриваемых территорий

# Горнолыжный комплекс «Усть-Корал»

РЕКРЕАЦИОННЫЕ РСУРСЫ

ЛОГИСТИЧЕСКИЕ РЕСУРСЫ

ГОРНОЛЫЖНЫЙ КОМПЛЕКС «УСТЬ-КОРАЛ»

ПРИКЛЮЧЕНЧЕСКИЙ ТУРИЗМ

СПОРТИВНЫЙ ТУРИЗМ

ДОСУГОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ

ТУРИСТИЧЕСКАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ГОРОДА

## Маркетинговые показатели проекта

| | |
|---|---|
| Краткое описание продукта | Развитие знакового для всего Тындинского округа рекреационного комплекса |
| География потребителей | Нерюнгри (Республика Саха (Якутия), Благовещенск, Сковородино |
| Пропускная способность | 60 чел./час |
| Требования к инициатору проекта | Управляющая компания, обладающая устойчивыми экономическими связями между организациями - производителями туристских услуг, государственными и некоммерческими институтами поддержки туристской деятельности в регионе |

# Горнолыжный комплекс «Усть-Корал»

## Технико-экономические показатели проекта

| | |
|---|---|
| Отрасль | Туризм и рекреация |
| Масштаб бизнеса | Малый |
| Площадь территории, га | 9,7 га (4,93 га – под размещение объектов капитального строительства, 4,77 га – под устройство горнолыжных склонов) |
| Процент застройки территории, % | 5,5% |
| Площадь застройки, м кв. | ▪ Гостиница - 800 м кв.<br>▪ Дома для проживания – 500 м кв.<br>▪ Ресторан 400 м кв.<br>▪ Кафе - 600 м кв.<br>▪ Кафе на вершине – 300 м кв.<br>▪ Общественно-административный блок – 2000 м кв.<br>▪ Здание горнолыжной школы – 1000 м кв. |
| Численность рабочих мест/из них базовых | 70/70 |
| Требуемая величина инвестиционный вложений, млн руб. | 550,0 млн руб., в т.ч. 175,0 млн руб. – на объекты инфраструктуры второй очереди |
| Период планирования, лет | 3 года |

## Показатели экономической эффективности проекта

| | |
|---|---|
| Выручка за год, млн руб. | 307,1 млн руб. |
| Прибыль за год, млн руб. | 99,2 млн руб. |
| EBITDA, млн руб. | 2854,9 млн руб. |
| Чистый операционный доход за год, млн руб. | 3896,1 млн руб. |
| Дисконтированный и недисконтированный периоды окупаемости | 7 лет |
| Чистая приведенная стоимость (NPV), млн руб. | 80,0 |
| Внутренняя норма доходности (IRR) | 13% |

## Технико-экономические показатели проекта

| | |
|---|---|
| Характеристики требуемого помещения | ▪ Гостиница - 2 этажа, общая площадь 1280 м кв., номерной фонд - 35 номеров, мест для размещения - 62.<br>▪ Ресторан – 2 этажа, общая площадь 640 м кв., площадь зала - 250 м кв., посадочных мест – 100.<br>▪ Кафе с парковочным местом на 30 автомобилей - 1 этаж, общая площадь 480 м кв., площадь зала - 160 м кв., посадочных мест – 80.<br>▪ Кафе на вершине – 1 этаж, общая площадь – 240 м кв., площадь зала - 120 м кв., посадочных мест – 60.<br>▪ Общественно-административный блок (пункт проката, кафе быстрого питания, торговля предметами экипировки и сувенирной продукцией, хранение спортивного инвентаря, медицинский пункт, административные и хозяйственные помещения, общественные туалеты) – 2 этажа, общая площадь – 3200 м кв.<br>▪ Горнолыжная школа на 100 мест (административно-хозяйственный блок, хранение спортивного инвентаря, тренерские, классы, спортивный зал, тренажерный зал) – 2 этажа, общая площадь – 1600 м кв. |
| Необходимые мощности:<br>▪ электричество<br>▪ газ<br>▪ вода | Инженерная инфраструктура:<br>▪ строительство водопровода диаметром 90 мм (2 нитки), протяженностью 1,5 км (точка подключения расположена у ЦТП-53)<br>▪ строительство водопровода диаметром 110 мм, протяженностью 1,4 км (точка подключения расположена у ЦТП-33)<br>▪ строительство самотечной канализации диаметром 160 мм, протяженностью 0,6 км (точка подключения расположена у ЦТП-33)<br>▪ устройство септика заводской готовности – 1 шт. (4 куб. м)<br>▪ реконструкция теплотрассы 0,38 км<br>▪ строительство 0,46 км, диаметр 80-100 мм.<br><br>Транспортная инфраструктура:<br>▪ строительство подъезда протяженностью 1,4 км |

# Горнолыжный комплекс «Усть-Корал»

## Данные площадки*

| Характеристики территории | Мероприятия |
|---|---|
| № кадастрового участка | ▪ Неразграниченные территории<br>▪ 28:06:010602:1212<br>▪ 28:06:010602:183<br>▪ 28:06:010602:213<br>▪ 28:06:010602:814<br>▪ 28:06:010603:334<br>▪ 28:06:012201:13<br>▪ 28:06:012201:14<br>▪ 28:06:012201:9<br>▪ 28:06:012201:10<br>▪ 28:06:010602:200<br>▪ 28:06:010602:122<br>▪ 28:06:010602:107 |
| Тип собственности<br>Собственник | |
| Кадастровая стоимость | ▪ -<br>▪ 432628,56<br>▪ 81239,25<br>▪ 279488,22<br>▪ 116851,35<br>▪ 2326546,53<br>▪ 29803,3<br>▪ 29481,6<br>▪ -<br>▪ -<br>▪ -<br>▪ -<br>▪ - |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| ВРИ (разрешенный и условно-разрешенный) | ▪ -<br>▪ Для индивидуального жилищного строительства<br>▪ Для эксплуатации горнолыжной трассы<br>▪ Для строительства индивидуального жилого дома<br>▪ Для эксплуатации капитального гаража<br>▪ Спорт<br>▪ Для строительства горнолыжной трассы «Северная»<br>▪ Для строительства горнолыжной трассы «Восточная»<br>▪ Для эксплуатации телекоммуникационного узла сети передач данных и телекоммуникационного узла «Центральная земная станция спутниковой связи VSAT»<br>▪ Для строительства комплекса по обслуживанию горнолыжного комплекса «Усть-Корал»<br>▪ Для строительства капитального гаража<br>▪ Для эксплуатации капитального гаража<br>▪ Для эксплуатации капитального гаража |

## Генеральный план

## Генеральный план.
### Объекты социальной инфраструктуры

## Опорный план

## Правила землепользования и застройки

*Дополнительные уточнения о возможности реализации ключевых проектов в соответствии с действующими документами территориального планирования и градостроительного зонирования указаны в Приложении 2.

# Горнолыжный комплекс «Усть-Корал»

## Данные площадки*

| Характеристики территории | Мероприятия |
|---|---|
| Информация об обеспеченности инженерной инфраструктурой | Требуется:<br>▪ реконструкция водовода от водозабора «Средний Шахтаум» до нагорных резервуаров г. Тында – 9 км<br>▪ строительство самотечного коллектора – 0,5 км<br>Водоснабжение (Усть-Корал, гора):<br>▪ точка подключения расположена у ЦТП-53. Общий перепад высот составляет 560-630 м над уровнем моря (70 м)<br>▪ строительство водопровода диаметром 90 мм (2 нитки) протяженностью 1,5 км, стоимость – 36,59 млн. руб. (для 110 мм)<br>Водоотведение (Усть-Корал, гора):<br>▪ устройство септика заводской готовности – 1 шт. (4 куб. м). Вывоз на КОС г. Тында, стоимость – 1,5 млн. руб. (проект-аналог Гринлос-Аква на 5 чел.*12=60 чел. 300 л*12=3,5 куб. м) |
| Информация об обеспеченности транспортной инфраструктурой | Водоснабжение (Усть-Корал, кемпинг):<br>▪ точка подключения расположена у ЦТП-33. Общий перепад высот составляет 520-537 м над уровнем моря (17 м);<br>▪ строительство водопровода диаметром 110 мм протяженностью 1,4 км, стоимость – 34,15 млн. руб.<br>Водоотведение (Усть-Корал, кемпинг):<br>▪ точка подключения расположена у ЦТП-33. Общий перепад высот составляет 520-537 м над уровнем моря (17 м)<br>▪ строительство самотечной канализации диаметром 160 мм протяженностью 0,6 км, стоимость – 7,35 млн. руб.<br>Теплоснабжение (Усть-Коралл, кемпинг):<br>▪ точка подключения ЦТП-33<br>▪ реконструкция теплотрассы 0,38 км, строительство 0,46 км, диаметр 80-100 мм, стоимость – 52,4 млн. руб. |
| Наличие на участке объектов капитального/некапитального строительства | ▪ ИЖС (аварийные): ул. Уральская, 7<br>▪ ИЖС: ул. Уральская, 11<br>▪ Многоквартирный жилой дом: ул. Уральская, 11 |
| Наличие на участке зеленых насаждений | |
| Наличие ЗОУИТ | ▪ Приаэродромная территория: 3, 4, 5 и 6 подзоны<br>▪ Второй и Третий пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения |

## Генеральный план

## Генеральный план.
Объекты социальной инфраструктуры

## Опорный план

## Правила землепользования и застройки

*Дополнительные уточнения о возможности реализации ключевых проектов в соответствии с действующими документами территориального планирования и градостроительного зонирования указаны в Приложении 2.

# Горнолыжный комплекс «Усть-Корал»

## Опорный план

Условные обозначения*

- Граница земельных участков
- Многофункциональная общественно-деловая зона
- Зона индивидуальной жилой застройки
- Трансформаторная подстанция
- ЗОУИТ приаэродромная территория
- ЗОУИТ Санитарно-защитная зона

На территории площадки расположены земельные участки: для строительства горнолыжной трассы, для строительства жилого дома, эксплуатации капитального гаража, спорта

## Генеральный план

Условные обозначения*

- Жилая зона (планируемая)
- Зона рекреационного назначения (существующая)

**Изменения**

Для реализации проекта необходимо изменение действующего генерального плана, помимо рекреационной функциональной зоны необходимо установление многофункциональной либо общественно-деловой функциональной зоны

## Правила землепользования и застройки

Условные обозначения*

- Жилая малоэтажная зона (Ж-1)
- Зона рекреационного назначения (Р-2)
- Зона рекреационного назначения (Р-3)

**Изменения**

Для реализации проекта необходимо изменение действующих правил землепользования и застройки – установление общественно деловой зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения О-2 на территории определенной для сферы услуг

*Условные обозначения отражены в границах рассматриваемых территорий

# Территория комплексного развития, ул. Зелёная

© https://www.freepik.com/free-photo/daylight-analog-city-landscape-with-buildings_31261473.htm

## Технико-экономические показатели проекта

| | |
|---|---|
| **Площадь территории, га** | **5,28 га** |
| **Площадь нового строительства** | **17 330 кв. м (многоэтажная)** |
| **Площадь сноса** | **496 кв. м** |
| **Затраты бюджета** | **158,00 млн руб.** |
| **Затраты инвестора** | **1 836,82 млн руб.** |

# Территория комплексного развития, ул. Зелёная

## Данные площадки*

| Характеристики территории | Мероприятия |
|---|---|
| № кадастрового участка | 66 земельных участков (характеристика в Приложении № 1) |
| Информация об обеспеченности инженерной инфраструктурой | Водоснабжение:<br>▪ точка подключения расположена на существующей сети по ул. Зеленая<br>▪ строительство водопровода диаметром 110-160 мм протяженностью 0,6 км<br>▪ объем водопотребления 213,04 куб. м/сут<br>▪ стоимость – 15,4 млн руб.<br>Водоотведение:<br>▪ точка подключения расположена на существующих сетях<br>▪ объем водоотведения 176,56 куб. м/сут<br>Теплоснабжение:<br>▪ точка подключения расположена на существующей сети, ул. Зеленая<br>▪ строительство теплопровода диаметром 100 мм протяженностью 0,2 км<br>▪ объем теплопотребления 1,5 Гкал/ч<br>▪ стоимость – 3,7 млн. руб.<br>Электроснабжение:<br>▪ точка подключения - существующий распределительный пункт РТП-4<br>▪ строительство кабельных ЛЭП 10 кВ протяженностью 1 км<br>▪ строительство ТП 10/0,4 кВ мощностью 2х400 кВА<br>электрическая нагрузка – 510 кВт<br>стоимость – 11 млн руб. |

### Генеральный план

### Генеральный план.
Объекты социальной инфраструктуры

### Опорный план

### Правила землепользования и застройки

*Дополнительные уточнения о возможности реализации территории комплексного развития в соответствии с действующими документами территориального планирования и градостроительного зонирования указаны в Приложении 2.

# Территория комплексного развития, ул. Зелёная

## Данные площадки*

| Характеристики территории | Мероприятия |
|---|---|
| Информация об обеспеченности транспортной инфраструктурой | Требуется строительство:<br>▪ магистральной улицы районного значения – 0,2 км<br>▪ улицы местного значения – 0,2 км |
| Информация об обеспеченности социальной инфраструктурой | Строительство объектов социальной инфраструктуры местного значения не требуется |
| Наличие на участке объектов капитального/некапитального строительства | 29 объектов капитального строительства (характеристика в Приложении № 1) |
| Наличие на участке зеленых насаждений | |
| Наличие ЗОУИТ | ▪ Охранная зона тепловых сетей<br>▪ Приаэродромная территория: 3, 4, 5 и 6 подзоны |

## Генеральный план

## Генеральный план.
Объекты социальной инфраструктуры

## Опорный план

## Правила землепользования и застройки

*Дополнительные уточнения о возможности реализации территории комплексного развития в соответствии с действующими документами территориального планирования и градостроительного зонирования указаны в Приложении 2.

# Территория комплексного развития, ул. Зелёная

## Опорный план

Условные обозначения*

- Граница земельных участков
- Многофункциональная общественно-деловая зона
- Зона индивидуальной жилой застройки
- Жилая зона
- ЗОУИТ Санитарно-защитная зона
- ЗОУИТ приаэродромная территория
- Трансформаторная подстанция
- Центральные тепловой пункт
- Теплопровод распределительный
- Следственный комитет
- Объект торговли

## Генеральный план

Условные обозначения*

- Жилая зона (планируемая)
- Зона рекреационного назначения (существующая)
- Общественно-деловая зона (планируемая)

**Изменения**

Для реализации проекта необходимо изменение действующего генерального плана – установление зоны многоэтажной жилой застройки, либо смешанной и общественно-деловой функциональной зоны. Внесение изменений в Генеральный план для территорий КРТ возможно на основе разработки мастер-плана КРТ

## Правила землепользования и застройки

Условные обозначения*

- Жилая малоэтажная зона (Ж-1)
- Зеленые насаждения общего пользования (Р-1)
- Общественно-деловая зона (ОД-1)

**Изменения**

Для реализации проекта на карте градостроительного зонирования необходимо отобразить границы территорий комплексного развития, а в градостроительных регламентах установить расчетные показатели для территориальных зон в границе КРТ. На карте градостроительного зонирования возможно установление территориальной зоны Ж-4, либо Ж-3, либо О-1. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки для территорий КРТ возможно на основе разработки мастер-плана КРТ

*Условные обозначения отражены в границах рассматриваемых территорий

# Территория комплексного развития, мкр. Северный

© https://unsplash.com/photos/UFkeBRdmwsc

## Технико-экономические показатели проекта

| | |
|---|---|
| **Площадь территории, га** | **31,4 га** |
| **Площадь нового строительства** | **81 640 кв. м (многоэтажная)** |
| **Площадь сноса** | **5 512 кв. м** |
| **Затраты бюджета** | **1 397,5 млн руб.** |
| **Затраты инвестора** | **7 415,05 млн руб.** |

# Территория комплексного развития, мкр. Северный

## Данные площадки*

| Характеристики территории | Мероприятия |
|---|---|
| № кадастрового участка | 35 земельных участков (характеристика в Приложении № 1) |
| Информация об обеспеченности инженерной инфраструктурой | Водоснабжение:<br>▪ точка подключения расположена на существующей сети, ул. Северная Объездная дорога<br>▪ строительство водопровода диаметром 110-200 мм протяженностью 2,6 км<br>▪ объем водопотребления 1003,55 куб. м/сут<br>▪ стоимость – 64,7 млн руб.<br>▪ общегородской проект «Замена водовода от водозабора «Средний Шахтаум» до нагорных резервуаров г. Тында» 9 км – 343 млн руб.<br>Водоотведение:<br>▪ точка подключения расположена на проектируемой сети, ул. ул. Северная Объездная дорога<br>▪ строительство самотечного и напорного коллекторов диаметром 160-300 мм протяженностью 4,5 км<br>▪ строительство КНС – 1 объект<br>▪ объем водоотведения 831,71 куб. м/сут<br>▪ стоимость – 79,4 млн. руб.<br>Теплоснабжение:<br>▪ точка подключения расположена на проектной сети, от ЦТП на Трасса А-360<br>▪ строительство теплопровода диаметром 100-250 мм протяженностью 1,32 км<br>▪ объем теплопотребления 7,5 Гкал/ч<br>▪ стоимость – 41,6 млн. руб.<br>Электроснабжение:<br>▪ точки подключения - на существующих ЛЭП 10 кВ ф. №13 и ф. №4<br>▪ строительство кабельных ЛЭП 10 кВ протяженностью 2,2 км<br>▪ строительство ТП 10/0,4 кВ мощностью 2х400 кВА – 4 объекта<br>▪ электрическая нагрузка – 2130 кВт<br>▪ стоимость – 35 млн руб.<br><br>Итого: 220,7 млн руб. (дополнительно 343 млн руб. на общегородской проект) |

## Генеральный план

## Генеральный план.
Объекты социальной инфраструктуры

## Опорный план

## Правила землепользования и застройки

*Дополнительные уточнения о возможности реализации территории комплексного развития в соответствии с действующими документами территориального планирования и градостроительного зонирования указаны в Приложении 2.

# Территория комплексного развития, мкр. Северный

## Данные площадки*

| Характеристики территории | Мероприятия |
|---|---|
| Информация об обеспеченности транспортной инфраструктурой | Требуется строительство:<br>▪ улиц местного значения – 4,2 км<br>▪ магистральной улицы районного значения – 0,8 км |
| Информация об обеспеченности социальной инфраструктурой | Требуется строительство 2-х детских садов, суммарной мощностью на 320 мест (общегородской проект – 399,5 млн. руб.) |
| Наличие на участке объектов капитального/некапитального строительства | 149 объектов капитального строительства (характеристика в Приложении № 1) |
| Наличие на участке зеленых насаждений | |
| Наличие ЗОУИТ | ▪ Приаэродромная территория: 3, 4, 5 и 6 подзоны<br>▪ Второй и Третий пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения |

## Генеральный план

## Генеральный план.
Объекты социальной инфраструктуры

## Опорный план

## Правила землепользования и застройки

*Дополнительные уточнения о возможности реализации территории комплексного развития в соответствии с действующими документами территориального планирования и градостроительного зонирования указаны в Приложении 2.

# Территория комплексного развития, мкр. Северный

## Опорный план

Условные обозначения*

- Граница земельных участков
- Многофункциональная общественно-деловая зона
- Зона индивидуальной жилой застройки
- ЗОУИТ ЗСО второго пояса источника питьевого водоснабжени
- ЗОУИТ Санитарно-защитная зона
- ЗОУИТ приаэродромная территория
- Трансформаторная подстанция
- ЛЭП 35 кВ
- Остановочный пункт
- Спортивное сооружение
- Объект торговли

## Генеральный план

Условные обозначения*

- Жилая зона (планируемая)
- Зона рекреационного назначения (существующая)
- Общественно-деловая зона(планируемая)
- Улицы и дороги местного значения (планируемая)
- Магистральная улица районного значения (планируемая)

**Изменения**

Для реализации проекта необходимо изменение действующего генерального плана – установление зоны среднеэтажной, либо многоэтажной жилой застройки, либо смешанной и общественно-деловой функциональной зоны. Внесение изменений в Генеральный план для территорий КРТ возможно на основе разработки мастер-плана КРТ

## Правила землепользования и застройки

Условные обозначения*

- Жилая малоэтажная зона (Ж-1)
- Зеленые насаждения общего пользования (Р-1)
- Общественно-деловая зона (ОД-1)

**Изменения**

Для реализации проекта на карте градостроительного зонирования необходимо отобразить границы территорий комплексного развития, а в градостроительных регламентах установить расчетные показатели для территориальных зон в границе КРТ. На карте градостроительного зонирования возможно установление территориальной зоны Ж-4, либо Ж-3, либо О-1. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки для территорий КРТ возможно на основе разработки мастер-плана КРТ

*Условные обозначения отражены в границах рассматриваемых территорий

# Территория комплексного развития, ул. Дина Рида

## Технико-экономические показатели проекта

| | |
|---|---|
| **Площадь территории, га** | **3,87 га** |
| **Площадь нового строительства** | **10 430 кв. м (среднеэтажный)** |
| **Площадь сноса** | **1 712 кв. м** |
| **Затраты бюджета** | **586,0 млн руб.** |
| **Затраты инвестора** | **1 149,72 млн руб.** |

# Территория комплексного развития, ул. Дина Рида

## Данные площадки*

| Характеристики территории | Мероприятия |
|---|---|
| № кадастрового участка | 11 земельных участков (характеристика в Приложении № 1) |
| Информация об обеспеченности инженерной инфраструктурой | Водоснабжение:<br>▪ точка подключения расположена на существующей сети, недалеко от ЦТП-36, ул. 8 марта<br>▪ строительство водопровода диаметром 110-300 мм протяженностью 2,8 км<br>▪ объем водопотребления 127,90 куб. м/сут<br>▪ стоимость – 89,4 млн руб.<br>▪ общегородской проект «Строительство водопроводных очистных сооружений (Нижний Шахтаум)» – 31 млн руб.<br>Водоотведение:<br>▪ точка подключения расположена на существующих сетях<br>▪ объем водоотведения 106,0 куб. м/сут<br>Теплоснабжение:<br>▪ точка подключения расположена на существующей сети, от ЦТП-36, 8 марта<br>▪ строительство теплопровода диаметром 100 мм протяженностью 0,31 км<br>▪ объем теплопотребления 0,9 Гкал/ч<br>▪ стоимость – 5,7 млн. руб.<br>Электроснабжение:<br>▪ точка подключения - существующий распределительный пункт РТП-3<br>▪ строительство кабельных ЛЭП 10 кВ протяженностью 0,7 км<br>▪ строительство ТП 10/0,4 кВ мощностью 2х400 кВА<br>▪ электрическая нагрузка – 300 кВт<br>▪ стоимость – 10 млн руб.<br><br>Итого: 105,10 млн руб. (дополнительно 31 млн руб. на общегородской проект) |
| Информация об обеспеченности транспортной инфраструктурой | Требуется реконструкция магистральной улицы районного значения – 0,45 км |

### Генеральный план

### Генеральный план.
Объекты социальной инфраструктуры

### Опорный план

### Правила землепользования и застройки

*Дополнительные уточнения о возможности реализации территории комплексного развития в соответствии с действующими документами территориального планирования и градостроительного зонирования указаны в Приложении 2.

# Территория комплексного развития, ул. Дина Рида

## Данные площадки*

| Характеристики территории | Мероприятия |
|---|---|
| Информация об обеспеченности социальной инфраструктурой | Строительство объектов социальной инфраструктуры местного значения не требуется |
| Наличие на участке объектов капитального/некапитального строительства | 29 объектов капитального строительства (характеристика в Приложении № 1) |
| Наличие на участке зеленых насаждений | |
| Наличие ЗОУИТ | ▪ Приаэродромная территория: 3, 4, 5 и 6 подзоны<br>▪ Охранная зона тепловых сетей<br>▪ Второй и Третий пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения |

## Генеральный план

## Генеральный план.
Объекты социальной инфраструктуры

## Опорный план

## Правила землепользования и застройки

*Дополнительные уточнения о возможности реализации территории комплексного развития в соответствии с действующими документами территориального планирования и градостроительного зонирования указаны в Приложении 2.

# Территория комплексного развития, ул. Дина Рида

## Опорный план

Условные обозначения*

- Граница земельных участков
- Коммунально-складская зона
- Зона транспортной инфраструктуры
- Зона индивидуальной жилой застройки
- Зона садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ
- ЗОУИТ ЗСО второго пояса источника питьевого водоснабжения
- ЗОУИТ приаэродромная территория
- Теплопровод распределительный
- Объект торговли
- Дошкольная образовательная организация

## Генеральный план

Условные обозначения*

- Жилая зона (планируемая)
- Зона производственного использования

**Изменения**

Для реализации проекта необходимо изменение действующего генерального плана – установление зоны среднеэтажной жилой застройки, либо смешанной и общественно-деловой функциональной зоны. Внесение изменений в Генеральный план для территорий КРТ возможно на основе разработки мастер-плана КРТ

## Правила землепользования и застройки

Условные обозначения*

- Жилая малоэтажная зона (Ж-1)
- Зона производственного использования (П-1)

**Изменения**

Для реализации проекта на карте градостроительного зонирования необходимо отобразить границы территорий комплексного развития, а в градостроительных регламентах установить расчетные показатели для территориальных зон в границе КРТ. На карте градостроительного зонирования возможно установление территориальной зоны Ж-3, либо Ж-2. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки для территорий КРТ возможно на основе разработки мастер-плана КРТ

*Условные обозначения отражены в границах рассматриваемых территорий

# Территория комплексного развития, мкр. Таёжный

## Технико-экономические показатели проекта

| | |
|---|---|
| **Площадь территории, га** | **13,9 га** |
| **Площадь нового строительства** | **33 050 кв. м (малоэтажный)** |
| **Площадь сноса** | **0 кв. м** |
| **Затраты бюджета** | **526,0 млн руб.** |
| **Затраты инвестора** | **3 297,76 млн руб.** |

# Территория комплексного развития, мкр. Таёжный

## Данные площадки*

| Характеристики территории | Мероприятия |
|---|---|
| № кадастрового участка | 28:06:000000:3809<br>(характеристика в Приложении № 1) |
| Информация об обеспеченности инженерной инфраструктурой | Водоснабжение:<br>▪ точка подключения расположена на существующей сети, недалеко от ЦТП-36, ул. 8 Марта<br>▪ строительство водопровода диаметром 110-300 мм протяженностью 2,6 км<br>▪ объем водопотребления 406,46 куб. м/сут<br>▪ стоимость – 83,6 млн руб.<br>▪ общегородской проект «Строительство водопроводных очистных сооружений (Нижний Шахтаум)» – 31 млн руб.<br>Водоотведение:<br>▪ точка подключения расположена на существующей сети, ул. Шульца<br>▪ строительство самотечного коллектора диаметром 160-200 мм протяженностью 0,5 км<br>▪ объем водоотведения 336,86 куб. м/сут<br>▪ стоимость – 5,8 млн руб.<br>Теплоснабжение:<br>▪ точка подключения расположена на существующей сети, ул. 8 марта<br>▪ строительство теплопровода диаметром 100-200 мм протяженностью 1,17 км<br>▪ объем теплопотребления 2,8 Гкал/ч<br>▪ стоимость – 38,6 млн. руб.<br>Электроснабжение:<br>▪ точка подключения - существующий распределительный пункт РТП-4<br>▪ строительство кабельных ЛЭП 10 кВ протяженностью 1 км<br>▪ строительство ТП 10/0,4 кВ мощностью 2х400 кВА – 2 объекта<br>▪ электрическая нагрузка – 830 кВт<br>▪ стоимость – 17 млн руб.<br><br>Итого: 145 млн руб. (дополнительно 31 млн руб. на общегородской проект) |

### Генеральный план

### Генеральный план.
Объекты социальной инфраструктуры

### Опорный план

### Правила землепользования и застройки

*Дополнительные уточнения о возможности реализации территории комплексного развития в соответствии с действующими документами территориального планирования и градостроительного зонирования указаны в Приложении 2.

# Территория комплексного развития, мкр. Таёжный

## Данные площадки*

| Характеристики территории | Мероприятия |
|---|---|
| Информация об обеспеченности транспортной инфраструктурой | Требуется реконструкция улицы местного значения – 1,1 км |
| Информация об обеспеченности социальной инфраструктурой | Требуется строительство общеобразовательной школы (общегородской проект – 495 млн. руб.) |
| Наличие на участке объектов капитального/некапитального строительства | 1 нежилой объект (характеристика в Приложении № 1) |
| Наличие на участке зеленых насаждений | |
| Наличие ЗОУИТ | ▪ Приаэродромная территория: 3, 4, 5 и 6 подзоны<br>▪ Второй и Третий пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения |

## Генеральный план

## Генеральный план.
Объекты социальной инфраструктуры

## Опорный план

## Правила землепользования и застройки

*Дополнительные уточнения о возможности реализации территории комплексного развития в соответствии с действующими документами территориального планирования и градостроительного зонирования указаны в Приложении 2.

# Территория комплексного развития, мкр. Таёжный

### Опорный план

Условные обозначения*

- Иная зона
- ЗОУИТ ЗСО второго пояса источника питьевого водоснабжения

### Генеральный план

Условные обозначения*

- Жилая зона (планируемая)
- Улицы и дороги местного значения (планируемая)
- Магистральная улица районного значения (планируемая)

**Изменения**

Для реализации проекта имеются все условия

### Правила землепользования и застройки

Условные обозначения*

- Жилая зона (Ж-2)
- ЗОУИТ приаэродромная территория

**Изменения**

Для реализации проекта на карте градостроительного зонирования необходимо отобразить границы территорий комплексного развития, а в градостроительных регламентах установить расчетные показатели для территориальных зон в границе КРТ

*Условные обозначения отражены в границах рассматриваемых территорий

# 1.2. Рекомендации по внесению изменений в действующие документы стратегического и пространственного развития

## 1.2.1. Рекомендации по внесению изменений в Схему территориального планирования

# Схема территориального планирования Амурской области

Схема территориального планирования Амурской области утверждена постановлением Правительства Амурской области от 30.12.2011 № 985 «Об утверждении схемы территориального планирования Амурской области».

Постановлением Правительства Амурской области от 09.11.2022 № 1081 схема территориального планирования Амурской области изложена в новой редакции и не требует внесения дополнительных изменений.

# 1.2. Рекомендации по внесению изменений в действующие документы стратегического и пространственного развития

## 1.2.2. Рекомендации по внесению изменений в Стратегию социально-экономического развития

# Стратегия социально-экономического развития города Тынды на период до 2030 года

## Стратегия СЭР, утверждённая 21.12.2019 № 39-НПА

Разработка стратегии социально-экономического развития направлена на определение стратегических целей, приоритетов развития социума и экономики. Именно стратегия определяет миссию города, формулирует видение руководства города и городского сообщества, каким городу быть в будущем. Результатом стратегии являются прогнозируемые качественные и количественные показатели, в том числе демографические, экономические, инфраструктурные, социальные, экологические. Для достижения прогнозируемых показателей, которыми характеризуется желаемое качество жизни и качество среды, органу местного самоуправления необходимо совершить действия по преобразованию существующей среды за счет местного бюджета, а также посредством создания условий для привлечения инвестиций (в том числе из федерального и регионального бюджета, внебюджетных источников) в процессы этих преобразований.

Стратегия социально-экономического развития муниципального образования города Тынды на период до 2030 года утверждена решением Тындинской городской Думы от 21.12.2019 (далее также – Стратегия СЭР города Тынды).

Миссия города Тынды – город комфортный для жизни, привлекательный для бизнеса.

Стратегическая цель – развитие качественной среды жизнеобеспечения путем создания благоприятных условий для жизни населения и деятельности хозяйствующих субъектов на основе сбалансированного и эффективного управления.

Основные приоритеты развития: устойчивое развитие экономического пространства, комфортная городская среда, развитый человеческий капитал, эффективное управление.

Для достижения стратегической цели и соответствия обозначенным направлениям развития в Стратегии СЭР города Тынды выбран целевой сценарий, который предполагает значительное улучшение инвестиционной привлекательности, существенную модернизацию социальной сферы, рост благосостояния горожан, удовлетворение потребностей, создание условий для диверсификации экономики.

План мероприятий по реализации Стратегии социально-экономического развития муниципального образования города Тынды на период до 2030 года утвержден постановлением Администрации города Тынды от 28.12.2019 № 2740.

Интеграция положений Мастер-плана развития города Тынды в Стратегию СЭР города Тынды позволит внедрить идеологию целевой гипотезы социально-экономического и пространственного развития. В связи с чем предлагается при внесении изменений в Стратегию СЭР города Тынды скорректировать значения целевых показателей и основные направления развития, а также дополнить перечень объектов инфраструктуры, необходимый для реализации проектных решений Мастер-плана.

# Стратегия социально-экономического развития города Тынды на период до 2030 года

## Стратегия СЭР, утверждённая 21.12.2019 № 39-НПА

**Статья 14. Улично-дорожная сеть**

- пункт 1 изложить в следующей редакции:
  1. Перечень автомобильных дорог общего пользования, предназначенных для решения вопросов местного значения включает 196 улиц и дорог. Общая протяженность дорог в городе Тынде составляет 120,39 километров, в том числе 78,89 километров с твердым покрытием. Общая протяженность освещенных частей улиц - 70,56 километров. Около 70% протяженности улично-дорожной сети не соответствуют нормативным требованиям к транспортно-эксплуатационному состоянию.

- пункт 2 изложить в следующей редакции:
  2. Уровень благоустройства города остается низким. Только 65,5 процентов дорог имеют усовершенствованное покрытие. Около 35% протяженности улично-дорожной сети оснащено ливневой канализацией.

- пункт 3 изложить в следующей редакции:
  3. Всего на территории города расположено 9 искусственных сооружений, из которых 1 путепровод, 4 автомобильных моста, 3 пешеходных моста и 1 насыпь через трубы большого диаметра. Дорога федерального значения А-360 «Лена» является единственной трассой, пересекающей станционные пути и реку Тында, ведущей в центральный район города Тынды и на север, что является небезопасным в случае чрезвычайных ситуаций. Отсутствие альтернативного мостового перехода через р. Тынду негативно влияет на скорость доставки пассажиров и грузов.

**Статья 15. Пассажирский транспорт общего пользования**

- дополнить пунктом 2:
  2. Пассажиропоток за последние 5 лет достаточно постоянен и колеблется в пределах 10%. Наихудший показатель наблюдается в 2020 году, что связано с пандемийными ограничениями.

- дополнить пунктом 3:
  3. Более 80% застроенной территории Северного, Восточного и Центрального районов города находятся в зоне нормативной пешеходной доступности до остановочных пунктов. Наименее комфортным для жителей, с точки зрения использования общественного транспорта являются Железнодорожный район.
  Нумерацию пункта 2 изменить на 4.

# Стратегия социально-экономического развития города Тынды на период до 2030 года

## Стратегия СЭР, утверждённая 21.12.2019 № 39-НПА

**Статья 16. Жилищный фонд**

- пункт 2 изложить в следующей редакции:
  2. Жилищный фонд города на 1 января 2022 года составил 916,2 тыс. кв. метров общей площади (таблица 10). При численности населения 32,9 тыс. человек жилищная обеспеченность на 1 человека равна 27,8 кв. метров (среднеобластной показатель - 26,5 кв. метров на 1 человека).
  4. Всего за период с 2013 по 2016 годы на территории города введено в эксплуатацию 46,7 тыс. кв. метров жилья. Снижение объема жилищного фонда в 2017 году на 0,78 процента по сравнению с показателем 2016 года, объясняется ликвидацией аварийного фонда, а также невысоким уровнем жилищного строительства. Однако за счет сокращения численности населения уровень жилищной обеспеченности в 2017 году практически не изменился. Небольшой рост жилищной обеспеченности к 2022 году объясняется незначительным превышением объема введенного в эксплуатацию жилого фонда над объемом ликвидируемого аварийного жилого фонда и снижением численности населения.

- пункт 4, пункт 5 изложить в следующей редакции:
  4. За анализируемый период более 720 семей приобрели комфортное жилье. В связи с массовым переселением граждан на протяжении 2013-2017 годов, в городе остро стоит вопрос ликвидации пустующих, непригодных для проживания аварийных помещений.
  5. В структуре жилищного фонда по этажности большую часть жилищного фонда – 46% составляют многоэтажные дома (9 этажей и выше), на втором месте – малоэтажная жилая застройка (1-4 этажа) – 27%, на третьем месте – среднеэтажные дома (5-8 этажей) – 20%. В личной собственности граждан находится 7% индивидуального жилищного фонда.

- пункт 7, абзац 1 изложить в следующей редакции:
  7. В городе преобладает капитальная застройка. Несмотря на реализацию мероприятий по переселению граждан в комфортное жилье, еще около 14% (124,1 тыс. кв. метров) жилищного фонда города находится в аварийном состоянии либо признано непригодным для проживания. Данный фонд в основном представлен 1 и 2-х этажными домами, не соответствующими нормативным требованиям, предъявляемым к состоянию жилищного фонда.

**Динамика жилищного фонда за период 2013-2021 годов**

| № п/п | Наименование показателя | 2013 г. | 2014 г. | 2015 г. | 2016 г. | 2017 г. | 2018 г. | 2019 г. | 2020 г. | 2021 г. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 1. | Общая площадь жилищного фонда, тыс. кв. м. | 870,3 | 893 | 914,4 | 917 | 909,8 | 910,9 | 911,7 | 912,8 | 916,2 |
| 2. | Жилищная обеспеченность, кв. м./чел. | 25,47 | 26,4 | 27,3 | 27,6 | 27,5 | 27,6 | 27,5 | 27,8 | 27,8 |

# Стратегия социально-экономического развития города Тынды на период до 2030 года

## Стратегия СЭР, утверждённая 21.12.2019 № 39-НПА

**Статья 17. Инженерная инфраструктура**

- пункт 5 изложить в следующей редакции:
  5. Газоснабжение города осуществляется сжиженным газом. Генеральной схемой газоснабжения и газификации Амурской области предусмотрена газификация города Тында природным сетевым газом в объеме потребности коммунально-бытовых потребителей и населения.

**Статья 30. Ожидаемые результаты реализации Стратегии**

- Таблицу 17 изложить в новой редакции

**Целевые показатели социально-экономического развития города Тынды на период до 2030 года**

| № п/п | Наименование показателя | 2018 г. | 2021 г. | 2025 г. | 2030 г. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| **Население** | | | | | |
| 1. | Среднегодовая численность населения на конец года, человек | 32990 | 32785 | 32968 | 38100 |
| 2. | Естественный прирост (убыль) населения, человек | -17 | -142 | -32 | -20 |
| 3. | Миграционный прирост (убыль) населения, человек | -124 | -75 | -47 | -42 |
| **Труд и занятость** | | | | | |
| 4. | Среднесписочная численность работников (без внешних совместителей), человек | 19469 | 18279 | 18374 | 19832 |
| 5. | Среднемесячная заработная плата одного работника по крупным и средним предприятиям, рублей | 64055,6 | 82159,2 | 90916,9 | 109100,3 |
| 6. | Уровень зарегистрированной безработицы (общее количество зарегистрированных безработных к экономически активному населению), % | 1 | 1,1 | 0,7 | 0,7 |

# Стратегия социально-экономического развития города Тынды на период до 2030 года

## Стратегия СЭР, утверждённая 21.12.2019 № 39-НПА

**Статья 30. Ожидаемые результаты реализации Стратегии**

**Целевые показатели социально-экономического развития города Тынды на период до 2030 года**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Основные экономические показатели** | | | | | |
| 7. | Объем промышленного производства по крупным и средним предприятиям, млн. рублей | 2221,93 | 3671 | 4258,3 | 5109,9 |
| 8. | Инвестиции в основной капитал, млн. рублей | 13913,2 | 14371,5 | 18288 | 37400 |
| 9. | Оборот розничной торговли, млн. рублей | 9502,6 | 5719,2 | 7022,8 | 8427,4 |
| 10. | Оборот общественного питания, млн. рублей | 354,3 | 116,5 | 135,1 | 162,1 |
| 11. | Число малых и средних предприятий, включая микропредприятия (на конец года), ед | 1371 | 1232 | 1357 | 1432 |
| **Жилищно-коммунальное хозяйство** | | | | | |
| 12. | Общая площадь жилищного фонда города, тыс. кв. метров | 910,9 | 916,1 | 927 | 1086 |
| 13. | Ввод в эксплуатацию жилищного фонда за счет реализации механизма комплексного развития территории, тыс. кв. м | - | - | 32 | 110 |
| 14. | Обеспеченность населения жильем, кв. метров на 1 жителя | 27,7 | 27,8 | 28,1 | 28,5 |
| 15. | Ликвидировано ветхого и аварийного жилищного фонда, тыс. кв. метров | 0 | 0,24 | 66,86 | 14,9 |
| 16. | Доля протяженности автомобильных дорог общего пользования местного значения, не отвечающих нормативным требованиям, в общей протяженности автомобильных дорог общего пользования местного значения, % | 72,9 | 69,8 | 46 | 15 |

# Стратегия социально-экономического развития города Тынды на период до 2030 года

## Стратегия СЭР, утверждённая 21.12.2019 № 39-НПА

**Статья 30. Ожидаемые результаты реализации Стратегии**

**Целевые показатели социально-экономического развития города Тынды на период до 2030 года**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Развитие социальной сферы** | | | | | |
| 17. | Доля детей в возрасте от 1 до 6 лет, охваченных услугами дошкольного образования в муниципальных образовательных учреждениях, в общей численности детей в возрасте от 1 до 6 лет, % | 71,99 | 84,98 | 84,98 | 84,98 |
| 18. | Доля обучающихся в муниципальных общеобразовательных учреждениях, занимающихся во вторую (третью) смену, в общей численности обучающихся в муниципальных общеобразовательных учреждениях, % | 7,8 | 19,3 | 3,2 | 0 |
| 19. | Уровень фактической обеспеченности клубами и учреждениями клубного типа от нормативной потребности, % | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 20. | Уровень фактической обеспеченности библиотеками от нормативной потребности, % | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 21. | Доля населения, систематически занимающегося физической культурой и спортом, в общей численности населения, % | 27,3 | 39,7 | 55 | 61 |
| **Бюджетная сфера** | | | | | |
| 22. | Доходы бюджета, всего, млн. рублей в том числе: | 1539,21 | 2269,5 | 1869,6 | 1974,3 |
| 23. | Налоговые и неналоговые доходы | 455,37 | 565,5 | 643,5 | 735 |
| 24. | налоговые доходы | 373,89 | 446,5 | 552,5 | 635,4 |
| 25. | неналоговые доходы | 81,48 | 119 | 91 | 98,3 |
| 26. | Расходы бюджета | 1607,36 | 2274,9 | 1887,7 | 1994,3 |
| 27. | Дефицит (профицит) бюджета, млн. рублей | -68,15 | -5,4 | -18,1 | -20 |

# Стратегия социально-экономического развития города Тынды на период до 2030 года

## Стратегия СЭР, утверждённая 21.12.2019 № 39-НПА

**Статья 34. Территориальное развитие**

- подпункт 2 пункта 2 изложить в следующей редакции:
  2)приведение правил землепользования и застройки территории города Тынды в соответствие с генеральным планом и градостроительными требованиями, установление территорий, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории;
  подпункт 3 пункта 2 изложить в следующей редакции:
  3) разработка и утверждение программ комплексного развития транспортной инфраструктуры и социальной инфраструктуры городского округа, а также приведение в соответствие с генеральным планом;

- дополнить пункт 2 подпунктом 4 изложить:
  4) разработка проекта-планировки и межевания улично-дорожной сети города;

- нумерацию подпункта 4 пункта 2 изменить на 5).
- нумерацию подпункта 5 пункта 2 изменить на 6).
- нумерацию подпункта 6 пункта 2 изменить на 7).

**Статья 35. Модернизация жилищно-коммунального комплекс**

- пункт 2 изложить в следующей редакции:
  1) осуществление взаимодействия с ресурсоснабжающими и управляющими организациями по выполнению работ, обеспечивающих качественное и надежное функционирование жилищно-коммунального хозяйства;
  2) капитальный ремонт, замена, строительство сетей тепловодоснабжения, водоотведения и сооружений на них;
  3) проведение технического обследования сетей тепловодоснабжения и канализации;
  4) реконструкция очистных сооружений с увеличением дополнительной мощности 3,5 тыс. куб. метров в сутки;
  5) замена отработавших нормативный срок эксплуатации трансформаторов на энергосберегающие;
  6) установка систем и приборов учета электроэнергии с дистанционным снятием показаний;
  7) возмещение теплоснабжающим организациям части затрат, возникших в связи с оказанием коммунальных услуг, в части расходов на приобретение и транспортировку топлива;
  8) приобретение специализированной техники;
  9) перевод малых котельных в режим центральных тепловых пунктов
  10) газификация города

# Стратегия социально-экономического развития города Тынды на период до 2030 года

## Стратегия СЭР, утверждённая 21.12.2019 № 39-НПА

**Статья 36. Обеспечение доступным и качественным жильем населения**

- подпункт 1 пункта 2 изложить в следующей редакции:
  1) признание жилого фонда аварийным и непригодным для проживания в установленном законом порядке;
- подпункт 3 пункта 2 изложить в следующей редакции:
  3) участие в государственных программах обеспечения жилыми помещениями граждан, проживающих в жилищном фонде, признанном аварийными и непригодным для проживания;
- подпункт 6 пункта 2 изложить в следующей редакции:
  6) ликвидация пустующего аварийного и непригодного для проживания жилищного фонда;
- дополнить пункт 2 подпунктом 7:
  7) содействие привлечению на территорию инвесторов в целях реализации механизма комплексного развития территории.

**Статья 37. Развитие транспортной системы**

- подпункт 1 пункта 2 изложить в следующей редакции:
  1) оптимизация маршрутной сети, минимизация дублирования маршрутов, обновление подвижного состава общественного пассажирского транспорта, осуществление регулярного контроля за соблюдением расписания движения транспортных средств;
- подпункт 3 пункта 2 удалить
  нумерацию подпунктов 4, 5, 6 пункта 2 изменить на 3,4,5 соответственно
  подпункт 6 пункта 2 изложить в следующей редакции:
  6) обеспечение наземными пешеходными переходами в непосредственной близости от всех остановочных пунктов;
- подпункт 7 пункта 2 изложить в следующей редакции:
  7) оборудование пешеходной инфраструктуры вблизи всех социально-значимых объектов: школы, детские сады, поликлиники и т.д.
- нумерацию пункта 7 изменить на 8
- пункт 2 дополнить подпунктом 9:
  9) реализация согласованной политики по развитию парковочного пространства в городе (установление норм по минимальной обеспеченности парковочными местами для постоянного и временного хранения индивидуальных транспортных средств; повышение оборачиваемости мест размещения транспортных средств и снижение нагрузки на улично-дорожную сеть);
- пункт 3 изложить в следующей редакции:
  3. Ожидаемые результаты: поддержание в надлежащем техническом состоянии улично-дорожной сети, увеличение протяженности автомобильных дорог, соответствующей нормативным требованиям к транспортно-эксплуатационному состоянию, повышение безопасности дорожного движения, увеличение доли населения города, обеспеченного услугами транспорта общего пользования.

# Стратегия социально-экономического развития города Тынды на период до 2030 года

## Стратегия СЭР, утверждённая 21.12.2019 № 39-НПА

**Статья 38. Благоустройство**

- подпункт 7 пункта 2 изложить в следующей редакции:
  7) реализация мероприятий по созданию парков и скверов, предусмотренных генеральным планом города, а также эффективное управления озелененными территориями общего пользования;

- подпункт 10 пункта 2 изложить в следующей редакции:
  10) Обеспечение рационального природопользования, предотвращение и снижение негативного воздействия на окружающую среду, возмещение и ликвидация накопленного вреда окружающей среде и обеспечение экологической безопасности;

- дополнить пункт 2 подпунктом 11:
  11) реализация мероприятий, связанных с благоустройством туристического центра;
  дополнить пункт 2 подпунктом 12:
  12) обеспечение жителей города озелененными территориями общего пользования в соответствии нормативами градостроительного проектирования;
  дополнить пункт 2 подпунктом 13:
  13) создание условий, стимулирующих органы местного самоуправления к повышению качества планирования и реализации программ и мероприятий по благоустройству;
  дополнить пункт 2 подпунктом 14:
  14) создание и утверждение дизайн-кода города;
  дополнить пункт 2 подпунктом 15:
  15) создание и утверждение архитектурно-художественного стандарта развития индивидуальной жилой застройки;

- пункт 3 Ожидаемые результаты изложить в следующей редакции:
  3. Ожидаемые результаты: улучшение комфортности проживания и досуга, повышение ответственности жителей к объектам благоустройства, достижения экологического благополучия, сохранение окружающей среды и здоровья жителей города. Формирование эстетически привлекательной и уникальной городской среды, способствующей раскрытию туристического потенциала и формированию бренда города Тында.

# План социально-экономического развития муниципального образования город Тында

## Проект Плана социально-экономического развития

**Ожидаемые конечный результаты реализации Плана**

| № п/п | Наименование показателя | 2018 г. | 2019 г. | 2020 г. | 2021 г. | 2022 г. | 2023 г. | 2024 г. | 2025 г. | 2030 г. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| **Население** | | | | | | | | | | |
| 1. | Среднегодовая численность населения на конец года, человек | 32990 | 33049 | 33032 | 32 667[1] | 32612 | 32476 | 32393 | 32015 | 31415 |
| 2. | Естественный прирост (убыль) населения, человек | -17 | -34 | -131 | -146[2] | -82 | -51 | -32 | -50 | -30 |
| 3. | Миграционный прирост (убыль) населения, человек | -124 | -56 | 75 | -75[3] | -78 | -62 | -47 | -80 | -70 |
| **Труд и занятость** | | | | | | | | | | |
| 4. | Среднесписочная численность работников (без внешних совместителей), человек | 19469 | 19056 | 18435 | 18394[4] | 18190 | 18127 | 18097 | 18600 | 18600 |
| 5. | Среднемесячная заработная плата одного работника по крупным и средним предприятиям, рублей | 64055,60 | 68794,40 | 73206,40 | 82159,20 | 79290,80 | 82858,88 | 90916,91 | 83784,50 | 100541,40 |
| 6. | Уровень зарегистрированной безработицы (общее количество зарегистрированных безработных к экономически активному населению), % | 1,0 | 0,8 | 1,6 | 0,9[5] | 0,8 | 0,7 | 0,7 | 0,9 | 0,9 |

Несоответствие данных

1. Среднегодовая численность постоянного населения за 2021 год составила 32 785 человек. Источник: http://gorod.tynda.ru/doklad-mera-o-rezultatah-deyatelnosti/doklad-mera-goroda-tyndy-za-2021-god/
2. Не совпадает с показателями для муниципальных образований (Росстат), 2021 год.
3. Не совпадает с показателями для муниципальных образований (Росстат), 2021 год.
4. Прогноз СЭР города Тында на 2022-2024 год, оценка 2021 г. Источник: http://gorod.tynda.ru/finansy/proekty-po-formirovaniyu-i-ispolneniyu-byudzheta-i-materialy-k-nim/materialy-k-proektu-npa-o-gorodskom-byudzhete-na-2022-god-i-planovyj-period-2023-i-2024-godov/postanovlenie-ot-11-11-2021-2664-_odobrenie-prognoza-ser_na-2022-god/
5. Прогноз СЭР города Тында на 2022-2024 год, оценка 2021 г. Источник: http://gorod.tynda.ru/finansy/proekty-po-formirovaniyu-i-ispolneniyu-byudzheta-i-materialy-k-nim/materialy-k-proektu-npa-o-gorodskom-byudzhete-na-2022-god-i-planovyj-period-2023-i-2024-godov/postanovlenie-ot-11-11-2021-2664-_odobrenie-prognoza-ser_na-2022-god/

# План социально-экономического развития муниципального образования город Тында

## Проект Плана социально-экономического развития

**Ожидаемые конечный результаты реализации Плана**

| № п/п | Наименование показателя | 2018 г. | 2019 г. | 2020 г. | 2021 г. | 2022 г. | 2023 г. | 2024 г. | 2025 г. | 2030 г. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| **Основные экономические показатели** | | | | | | | | | | |
| 7. | Объем промышленного производства по крупным и средним предприятиям, млн. рублей | 2221,93 | 1961,21 | 2210,82 | 5 449,88[6] | 2368,13 | 2446,28 | 2534,34 | 2886,72 | 3464,06 |
| 8. | Инвестиции в основной капитал, млн. рублей | 13913,20 | 8603,42 | 15124,27 | 6 326,01[7] | 10683,51 | 12156,64 | 13700,89 | 8795,93 | 10555,11 |
| 9. | Оборот розничной торговли (без учета малых предприятий), млн. рублей | - | 1441,80 | 1523,98 | 2084,80[8] | 2145,26 | 2205,33 | 2256,05 | 2251,58 | 2418,37 |
| 10. | Оборот общественного питания (без учета малых предприятий), млн. рублей | - | 47,95 | 39,32 | 48,80[9] | 49,33 | 49,88 | 50,46 | 50,75 | 52,78 |
| 11. | Число субъектов малых и средних предприятий, самозанятых (на конец года), ед | 1365 | 1371 | 1485 | 1800[10] | 1750 | 1700 | 1600 | 1600 | 1600 |
| **Жилищно-коммунальное хозяйство** | | | | | | | | | | |
| 12. | Общая площадь жилищного фонда города, тыс. кв. метров | 910,90 | 910,90 | 912,60 | 917,16[11] | 921,75 | 924,35 | 924,35 | 924,35 | 924,35 |
| 13. | Обеспеченность населения жильем, кв. метров на 1 жителя | 27,7 | 27,6 | 27,6 | 28,1[12] | 28,3 | 28,5 | 28,5 | 28,9 | 29,4 |
| 14. | Ликвидировано ветхого и аварийного жилищного фонда, тыс. кв. метров | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,24 | 0,00 | 1,50 | 15,00 | 16,40 | 49,20 |
| 15. | Доля протяженности автомобильных дорог общего пользования местного значения, не отвечающих нормативным требованиям, в общей протяженности автомобильных дорог общего пользования местного значения, % | 72,9 | 76,1 | 61,9 | 61,2 | 58,7 | 55,4 | 53,5 | 51,6 | 37,2 |

Несоответствие данных

6. Прогноз СЭР города Тында на 2022-2024 год, оценка 2021 г. Источник: http://gorod.tynda.ru/finansy/proekty-po-formirovaniyu-i-ispolneniyu-byudzheta-i-materialy-k-nim/materialy-k-proektu-npa-o-gorodskom-byudzhete-na-2022-god-i-planovyj-period-2023-i-2024-godov/postanovlenie-ot-11-11-2021-2664-_odobrenie-prognoza-ser_na-2022-god/
7. Не совпадает с показателями для муниципальных образований (Росстат), 2021 год.
8. Не совпадает с показателями для муниципальных образований (Росстат), 2021 год.
9. Не совпадает с показателями для муниципальных образований (Росстат), 2021 год.
10. Не совпадает с данными: http://gorod.tynda.ru/doklad-mera-o-rezultatah-deyatelnosti/doklad-mera-goroda-tyndy-za-2021-god/
11. Не совпадает по значениям: значение за 2021 год - 916,145 тыс. кв. м в соответствии с "Данными для расчета и присвоения индекса качества городской среды, а также для определения уровня качества городской среды городов, расположенных на территории субъектов Российской Федерации по г. Тында (Амурская область)».
12. Не совпадает: обеспеченность - 27,8 кв. м на человека.

# План социально-экономического развития муниципального образования город Тында

## Проект Плана социально-экономического развития

**Ожидаемые конечный результаты реализации Плана**

| № п/п | Наименование показателя | 2018 г. | 2019 г. | 2020 г. | 2021 г. | 2022 г. | 2023 г. | 2024 г. | 2025 г. | 2030 г. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| **Развитие социальной сферы** | | | | | | | | | | |
| 16. | Доля детей в возрасте от 1 до 6 лет, охваченных услугами дошкольного образования в муниципальных образовательных учреждениях, в общей численности детей в возрасте от 1 до 6 лет, % | 71,99 | 72,78 | 83,70 | 84,98 | 84,98 | 84,98 | 84,98 | 84,98 | 84,98 |
| 17. | Доля обучающихся в муниципальных общеобразовательных учреждениях, занимающихся во вторую (третью) смену, в общей численности обучающихся в муниципальных общеобразовательных учреждениях, % | 7,8 | 5,4 | 37,5 | 19,3 | 18,9 | 12,6 | 8,6 | 3,2 | 0,0 |
| 18. | Уровень фактической обеспеченности клубами и учреждениями клубного типа от нормативной потребности, % | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| 19. | Уровень фактической обеспеченности библиотеками от нормативной потребности, % | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| 20. | Доля населения, систематически занимающегося физической культурой и спортом, в общей численности населения, % | 27,0 | 30,1 | 36,0 | 39,7 | 44,7 | 50,3 | 56,1 | 57,0 | 70,0 |
| **Бюджетная сфера** | | | | | | | | | | |
| 21. | Доходы бюджета, всего, млн. рублей в том числе: | 1539,21 | 1492,36 | 1791,10 | 2269,52 | 1862,27 | 1923,72 | 1728,86 | 1870,90 | 1538,40 |
| 22. | Налоговые и неналоговые доходы | 455,37 | 494,53 | 501,42 | 565,50 | 602,23 | 613,19 | 643,46 | 643,50 | 655,50 |
| 22.1 | налоговые доходы | 373,89 | 407,86 | 422,47 | 455,36[13] | 502,19 | 531,86 | 562,08 | 562,10 | 585,40 |
| 22.2 | неналоговые доходы | 81,48 | 86,67 | 78,95 | 110,14[14] | 100,04 | 81,33 | 81,38 | 81,40 | 70,10 |
| 23. | Расходы бюджета | 1607,36 | 1514,14 | 1797,44 | 2274,89 | 1887,98 | 1929,27 | 1746,95 | 1889,0 | 1526,00 |
| 24. | Дефицит (профицит) бюджета, млн. рублей | -68,15 | -21,78 | -6,34 | -5,37 | -25,71 | -5,55 | -18,09 | -18,10 | 12,40 |

Несоответствие данных

13. Не совпадает с данными Отчета об исполнении бюджета города Тынды за 2021 год.
14. Не совпадает с данными Отчета об исполнении бюджета города Тынды за 2021 год.

# Информация о необходимых объектах инфраструктуры

## Необходимые для реализации мастер-плана объекты с описанием инфраструктурных потребностей

| № | Инфраструктурный проект | Объем средств, млн руб. (в ценах 4 квартала 2022 года) | Срок реализации (период) | Ожидаемый результат |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Социальная инфраструктура | | | | |
| 1 | Горнолыжный курорт Усть-Корал | 550 | 2024 | Создание 70 рабочих мест. Повышение уровня обеспеченности населения объектами физической культуры и массового спорта |
| 2 | Благоустройство стадиона «БАМ» | 48 | 2024 | Повышение уровня привлекательности значимых городских объектов, создание комфортной и безопасной среды на прилегающей территории |
| 3 | Благоустройство тропы здоровья | 90 | 2024 | Повышение уровня обеспеченности населения озелененными территориями общего пользования |
| 4 | Образовательный центр | 15 | 2024 | Создание 10 рабочих мест. Организация программ переобучения и повышения квалификации |
| 5 | Строительство учреждения дополнительного образования на 250 мест | 295,4 | 2029-2030 | Повышение уровня обеспеченности населения объектами дополнительного образования |
| 6 | Строительство детского сада на 160 мест (КРТ микрорайона Северный) | 224,5 | 2029-2030 | Обеспечение территории КРТ объектами социальной инфраструктуры. Обеспечение территориальной доступности в соответствии с требованиями МНГП |
| 7 | Организация мест дополнительного образования (размещение мест в спортивной школе при Усть-Корале, Лыжной базе, ФОКе с ледовой ареной, IT-кубе) | 40 | 2023-2025 | Повышение уровня обеспеченности населения объектами дополнительного образования |
| 8 | Строительство дворца культуры с библиотекой и краеведческим музеем | 379,3 | 2023-2025 | Создание условий для организации досуга и обеспечения услугами организаций культуры |
| 9 | Строительство физкультурно-оздоровительного комплекса с 2 спортивными залами и стрелковым тиром | 5,7 | 2026-2028 | Повышение уровня обеспеченности населения объектами физической культуры и массового спорта |
| 10 | Строительство детского лагеря | 449 | 2026-2028 | Организация и обеспечение отдыха и оздоровления детей |
| 11 | Реконструкция крытого хоккейного корта под физкультурно-оздоровительный комплекс с плавательными бассейнами (основной и малый) | 300 | 2022-2030 | Повышение уровня обеспеченности населения объектами физической культуры и массового спорта |
| 12 | Реконструкция городского рынка | 342 | 2024 | Создание условий для развития торговли |
| 13 | Строительство детского кафе (ул. Амурская) | 7,1 | 2024 | Увеличение числа мест проведения досуга детьми |
| 14 | Создание зон отдыха у воды (ул. Верхненабережная, ул. Озерная) | 90 | 2024-2025 | Повышение уровня обеспеченности населения озелененными территориями общего пользования, благоустройство мест околоводной рекреации |

# Информация о необходимых объектах инфраструктуры

## Необходимые для реализации мастер-плана объекты с описанием инфраструктурных потребностей

| № | Инфраструктурный проект | Объем средств, млн руб. (в ценах 4 квартала 2022 года) | Срок реализации (период) | Ожидаемый результат |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 15 | Строительство и благоустройство туристического причала | 30,7 | 2025 | Повышение уровня обеспеченности населения озелененными территориями общего пользования, благоустройство мест околоводной рекреации |
| 16 | Мероприятия туристического кода | 214* (реализация возможна за счет выделения средств из федерального бюджета) | 2022-2024 | Повышение уровня привлекательности центральной части города |
| 17 | Благоустройство парка "Багульник" | 166* (реализация возможна за счет выделения средств из федерального бюджета) | 2023 | Повышение уровня привлекательности центральной части города |
| 18 | Строительство общеобразовательной школы на 800 мест (микрорайон Таежный) | 495 | 2026-2028 | Обеспечение территории КРТ объектами социальной инфраструктуры |
| 19 | Строительство общеобразовательной школы на 500 мест (ул. Семилетки) | 350,8 | 2029-2030 | Повышение уровня обеспеченности населения общеобразовательными организациями, организация обучения в одну смену с учетом прироста численности населения до 38,1 тыс.человек |
| 20 | Строительство детского сада на 160 мест, микрорайон Северный | 175 | 2023-2025 | Обеспечение территории КРТ объектами социальной инфраструктуры. Обеспечение территориальной доступности в соответствии с требованиями МНГП |
| 21 | Строительство детского сада на 160 мест, ул. Семилетки | 175 | 2029-2030 | Обеспечение территориальной доступности в соответствии с требованиями МНГП. Повышение уровня обеспеченности населения дошкольными образовательными организациями с учетом прироста численности населения до 38,1 тыс.человек |
| 22 | Строительство детского сада на 160 мест, ул. Строительная | 175 | 2023-2025 | Обеспечение территориальной доступности в соответствии с требованиями МНГП |
| 23 | Строительство музыкальной школы на 250 мест (ул. Спортивная) | 18 | 2026-2028 | Повышение уровня обеспеченности населения объектами дополнительного образования |
| 24 | Организация мест дополнительного образования на базе планируемых школ | 10 | 2026-2030 | Повышение уровня обеспеченности населения объектами дополнительного образования |
| 25 | Строительство уличной спортивной площадки для массовых занятий спортом (ул. Красная Пресня) | 2 | 2023-2025 | Повышение уровня обеспеченности населения объектами физической культуры и массового спорта |
| 26 | Строительство скейт-площадки на площади 25-летия БАМа (ул. Красная Пресня) | 6,1 | 2023-2025 | Повышение уровня обеспеченности населения объектами физической культуры и массового спорта |

# Информация о необходимых объектах инфраструктуры

## Необходимые для реализации мастер-плана объекты с описанием инфраструктурных потребностей

| № | Инфраструктурный проект | Объем средств, млн руб. (в ценах 4 квартала 2022 года) | Срок реализации (период) | Ожидаемый результат |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 27 | Строительство водно-спортивного комплекса с площадью зеркала воды 400 кв. м | 120 | 2023-2025 | Повышение уровня обеспеченности населения объектами физической культуры и массового спорта |
| 28 | Строительство физкультурно-оздоровительного комплекса на 80 ЕПС (ул. Комсомольская) | 8 | 2026-2030 | Повышение уровня обеспеченности населения объектами физической культуры и массового спорта с учетом прироста численности населения до 38,1 тыс.человек |
| 29 | Строительство физкультурно-оздоровительного комплекса на 80 ЕПС (ул. 2-я Автомобилистов) | 8 | 2026-2030 | Повышение уровня обеспеченности населения объектами физической культуры и массового спорта с учетом прироста численности населения до 38,1 тыс.человек |
| 30 | Строительство физкультурно-оздоровительного комплекса на 80 ЕПС (ул. Якутская) | 8 | 2026-2030 | Повышение уровня обеспеченности населения объектами физической культуры и массового спорта с учетом прироста численности населения до 38,1 тыс.человек |
| 31 | Дополнительное обустройство комплексного маршрута по объектам туристического интереса и культурного наследия | 370 | 2025-2030 | Обеспечение связанности территории |
| 32 | Лугопарк в пойме реки Тында | 250 | 2025-2030 | Повышение уровня обеспеченности населения озелененными территориями общего пользования, благоустройство мест околоводной рекреации |
| Транспортная инфраструктура | | | | |
| 1 | Реконструкция магистральных улиц общегородского значения - 4,5 км | 1306 | 2023-2025 | Сокращение затрат времени на осуществление транспортных корреспонденций. Повышение безопасности дорожного движения |
| 2 | Реконструкция магистральных улиц районного значения - 10,5 км | 695 | 2023-2025 | Сокращение затрат времени на осуществление транспортных корреспонденций. Повышение безопасности дорожного движения |
| 3 | Реконструкция магистральных улиц районного значения - 1 км | 65 | 2026-2030 | Сокращение затрат времени на осуществление транспортных корреспонденций. Повышение безопасности дорожного движения |
| 4 | Реконструкция существующих мостовых сооружений - 3 объекта | 750 | 2026-2030 | Сокращение затрат времени на осуществление транспортных корреспонденций. Повышение безопасности дорожного движения |
| 5 | Реконструкция улиц и дорог местного значения - 16 км | 910 | 2023-2025 | Развитие локальной улично-дорожной сети на территориях малоэтажной жилой застройки, многоэтажной жилой застройки, общественно-деловой застройки, коммунально-складских территориях, производственных территорий |
| 6 | Реконструкция улиц и дорог местного значения - 14 км | 761 | 2026-2030 | Развитие локальной улично-дорожной сети на территориях малоэтажной жилой застройки, многоэтажной жилой застройки, общественно-деловой застройки, коммунально-складских территориях, производственных территорий |
| 7 | Строительство велосипедных дорожек - 29 км | 430 | 2026-2030 | Создание благоприятных условий для немоторизированных способов передвижения |
| 8 | Строительство магистральных улиц общегородского значения - 0,5 км | 90 | 2026-2030 | Сокращение затрат времени на осуществление транспортных корреспонденций. Повышение безопасности дорожного движения |

# Информация о необходимых объектах инфраструктуры

## Необходимые для реализации мастер-плана объекты с описанием инфраструктурных потребностей

| № | Инфраструктурный проект | Объем средств, млн руб. (в ценах 4 квартала 2022 года) | Срок реализации (период) | Ожидаемый результат |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 9 | Строительство магистральных улиц районного значения - 12 км | 935 | 2023-2025 | Сокращение затрат времени на осуществление транспортных корреспонденций. Повышение безопасности дорожного движения |
| 10 | Строительство магистральных улиц районного значения - 2 км | 183 | 2026-2030 | Сокращение затрат времени на осуществление транспортных корреспонденций. Повышение безопасности дорожного движения |
| 11 | Строительство мостового перехода через р. Тында - 1 объект | 1500 | 2023-2025 | Сокращение затрат времени на осуществление транспортных корреспонденций. Повышение безопасности дорожного движения |
| 12 | Строительство пешеходного моста - 2 объекта | 180 | 2026-2030 | Создание благоприятных условий для немоторизированных способов передвижения |
| 13 | Строительство улиц и дорог местного значения - 41 км | 3312 | 2023-2025 | Развитие локальной улично-дорожной сети на территориях малоэтажной жилой застройки, многоэтажной жилой застройки, общественно-деловой застройки, коммунально-складских территориях, производственных территорий |
| 14 | Строительство улиц и дорог местного значения - 17 км | 1338 | 2026-2030 | Развитие локальной улично-дорожной сети на территориях малоэтажной жилой застройки, многоэтажной жилой застройки, общественно-деловой застройки, коммунально-складских территориях, производственных территорий |
| 15 | Строительство остановочных пунктов - 32 объекта | 21 | 2023-2030 | Увеличение показателя индекса качества городской среды |
| В том числе для ТОП-10 | | | | |
| | Образовательный центр: строительство магистральной улицы районного значения 0,4 км; реконструкция улиц и дорог местного значения 0,3 км | | | Обеспечение транспортной доступности проектируемой территории |
| | Производство бутилированной воды: реконструкция улиц и дорог местного значения 0,6 км | | | Обеспечение транспортной доступности проектируемой территории |
| | Швейный цех: реконструкция магистральной улицы районного значения 0,2 км; строительство улиц и дорог местного значения 0,4 км | | | Обеспечение транспортной доступности проектируемой территории |
| | Строительство второй очереди «Усть-Корал»: строительство магистральной улицы районного значения 0,5 км | | | Обеспечение транспортной доступности проектируемой территории |
| | Плантационная площадка для выращивания дикоросов и продукции сельского хозяйства: строительство магистральной улицы районного значения – 3 км | | | Обеспечение транспортной доступности проектируемой территории |
| | КРТ, ул. Зеленая: строительство магистральной улицы районного значения –0,2 км; строительство улицы местного значения – 0,2 км | | | Обеспечение транспортной доступности проектируемой территории |

# Информация о необходимых объектах инфраструктуры

## Необходимые для реализации мастер-плана объекты с описанием инфраструктурных потребностей

| № | Инфраструктурный проект | Объем средств, млн руб. (в ценах 4 квартала 2022 года) | Срок реализации (период) | Ожидаемый результат |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | КРТ, мкр. Северный: строительство улиц местного значения 4,2 км; строительство магистральной улицы районного значения 0,8 км | | | Обеспечение транспортной доступности проектируемой территории |
| | КРТ, мкр. Таежный: реконструкция улицы местного значения – 1,1 км | | | Обеспечение транспортной доступности проектируемой территории |
| | КРТ, ул. Дина Рида: реконструкция магистральной улицы районного значения –0,45 км | | | Обеспечение транспортной доступности проектируемой территории |
| Инженерная инфраструктура | | | | |
| 1 | Строительство ГРС, строительство газопровода распределительного высокого давления до центральной котельной– 22 км, реконструкция Центральной котельной с переводом на природный газ | 4700 | 2022-2023 | Обеспечение ключевых проектов-драйверов экономики, улучшение экологической ситуации и повышение качества жизни населения |
| 2 | Реконструкция магистральной улицы районного значения и строительство водопровода, КРТ ул. Дина Рида | 502,5 | | Увеличение показателя индекса качества городской среды |
| 3 | Строительство магистральной улицы районного значения и строительство улицы местного значения, КРТ ул. Зеленая | 158 | | Увеличение показателя индекса качества городской среды |
| 4 | Трансформация жилой среды. КРТ мкр. Северный | 655 | | Увеличение показателя индекса качества городской среды |
| 5 | Реконструкция улицы местного значения, строительство теплопровода магистрального и строительство водопровода, КРТ ул. Дина Рида | 495 | | Увеличение показателя индекса качества городской среды |
| 6 | Реконструкция канализационных очистных сооружений – 1 объект | 338 | 2022-2024 | Снятие ограничений на подключение абонентов к системе централизованного водоотведения |
| 7 | Замена водовода от водозабора «Средний Шахтаум» до нагорных резервуаров г. Тында (9 км) | 343 | 2022-2024 (2023) | Исключение потерь, улучшение качества воды |
| 8 | Реконструкция канализационных коллекторов – 3 км | 108 | 2022-2024 | Снятие ограничений на подключение абонентов к системе централизованного водоотведения |
| 9 | Строительство водопроводных очистных сооружений (Средний, Нижний Шахтаум) – 2 объекта | 263 | 2028-2030 | Улучшение качества воды |

# Информация о необходимых объектах инфраструктуры

## Необходимые для реализации мастер-плана объекты с описанием инфраструктурных потребностей

| № | Инфраструктурный проект | Объем средств, млн руб. (в ценах 4 квартала 2022 года) | Срок реализации (период) | Ожидаемый результат |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 10 | Строительство водопровода (мкр. Северный, Новая Тында, Таежный, Новый Таежный) – 24,5 км | 769 | 2025-2027 | Снятие ограничений на подключение абонентов к системе централизованного водоснабжения |
| 11 | Строительство канализационных коллекторов – 18 км | 355 | 2022-2024 | Снятие ограничений на подключение абонентов к системе централизованного водоотведения |
| 12 | Строительство канализационных насосных станций (Средний Шахтаум, Новая Тында, Таежный, Юг) – 5 объектов | 28 | 2025-2027 | Снятие ограничений на подключение абонентов к системе централизованного водоотведения |
| 13 | Реконструкция головной канализационной насосной станции – 1 объект | 268 | 2022-2024 | Снятие ограничений на подключение абонентов к системе централизованного водоотведения |
| 14 | Модернизация котельных ЦРММ, АТП, МК-147 (перевод котельных в ЦТП и подключение к котельной КВТК) | 270 | 2022-2024 | Загрузка мощностей центральной котельной (КВТК-100), снижение тарифа для жителей поселков ЦРММ, АТП, МК-147. Повышение надежности и развитие системы теплоснабжения города. Закрытие неэффективных котельных малой мощности. |
| 15 | Реконструкция ЦТП-12 и строительство внеплощадочных сетей по ул. Кирова | 160 | 2022-2024 | Обеспечено подключение 8 многоквартирных домов по ул. Кирова (общее количество квартир - 568) |
| 16 | Модернизация ЦТП-51, ЦТП-53, ЦТП-60, ЦТП-63 | 113 | 2023-2030 | Снижение энергоемкости, повышение надежности системы теплоснабжения, подключение дополнительных потребителей |
| 17 | Строительство ЦТП для КРТ-13 | 25 | 2025-2027 | Развитие коммунальной инфраструктуры. Обеспечение комфортной среды проживания населения. |
| 18 | Строительство теплопровода магистрального – 10,8 км | 489 | 2022-2027 | Развитие коммунальной инфраструктуры |
| 19 | Реконструкция теплопровода магистрального – 5,4 км | 268 | 2022-2024 | Обеспечение рационального и эффективного использование энергоресурсов, улучшение качества предоставляемых услуг |
| 20 | Газопровод протяженностью 32 км | 195 | 2022-2030 | Развитие коммунальной инфраструктуры |
| В том числе для ТОП-10 | | | | |
| | Образовательный центр<br>Требуется модернизация ЦТП-32 и строительство теплопровода 0,3 км, Строительство ТП 10/0,4 кВ (замена водовода от водозабора «Средний Шахтаум» до нагорных резервуаров г. Тында 9 км, – дополнительно 343 млн руб. на общегородской проект). | 6,0 | 2022-2024 | Обеспечение комфортной среды проживания населения, рационального и эффективного использование энергоресурсов, улучшение качества предоставляемых услуг и повышение надежности снабжения |
| | Производство бутилированной воды. Требуется строительство газопровода- 0,5 км | 2,9 | 2025-2027 | Развитие коммунальной инфраструктуры |

# Информация о необходимых объектах инфраструктуры

## Необходимые для реализации мастер-плана объекты с описанием инфраструктурных потребностей

| № | Инфраструктурный проект | Объем средств, млн руб. (в ценах 4 квартала 2022 года) | Срок реализации (период) | Ожидаемый результат |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | Производство МАФов из дерева<br>Требуется строительство теплотрассы 0,1 км;<br>самотечного канализационного коллектора 0,5 км;<br>Строительство ТП 10/0,4 кВ | 6,8 | 2028-2030 | Развитие коммунальной инфраструктуры |
| | Производство паллет из древесных отходов<br>Требуется строительство газопровода - 0,5 км | 2,9 | 2028-2030 | Развитие коммунальной инфраструктуры |
| | Строительство второй очереди «Усть-Корал»<br>Требуется строительство водопровода 2,9 км, устройство септика заводской готовности, строительство самотечного канализационного коллектора 0,6 км, строительство теплопровода 0,8 км, строительство КЛ 10 кВ 0,2 км, ТП 10/0,4 кВ | 129,6 | 2022-2024 | Обеспечение комфортной среды проживания населения, рационального и эффективного использование энергоресурсов, улучшение качества предоставляемых услуг и повышение надежности снабжения |
| | Мультипользовательские склады Light Industrial с витринными шоурумами новых производств<br>Требуется строительство водопровода – 0,6 км, строительство газопровода-3,8 км | 46,4 | 2022-2024 | Обеспечение комфортной среды проживания населения, рационального и эффективного использование энергоресурсов, улучшение качества предоставляемых услуг и повышение надежности снабжения |
| | КРТ, мкр. Северный<br>Требуется строительство водопровода 2,6 км, строительство канализационных коллекторов-4,5 км, строительство КНС-1 объект, строительство теплопровода 1,3 км<br>Строительство КЛ 10 кВ 2,2 км, ТП 10/0,4 кВ – 4 объекта<br>(замена водовода от водозабора «Средний Шахтаум» до нагорных резервуаров г. Тында 9 км, – дополнительно 343 млн руб. на общегородской проект) | 220,7 | 2024-2030 | Обеспечение комфортной среды проживания населения, рационального и эффективного использование энергоресурсов, улучшение качества предоставляемых услуг и повышение надежности снабжения |

# Информация о необходимых объектах инфраструктуры

## Необходимые для реализации мастер-плана объекты с описанием инфраструктурных потребностей

| № | Инфраструктурный проект | Объем средств, млн руб. (в ценах 4 квартала 2022 года) | Срок реализации (период) | Ожидаемый результат |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | КРТ, ул. Дина Рида<br>Требуется строительство водопровода – 2,8 км, строительство теплопровода 0,3 км, строительство КЛ 10 кВ 0,7 км, строительство ТП 10/0,4 кВ<br>(строительство водопроводных очистных сооружений (Нижний Шахтаум) – дополнительно 31 млн руб. на общегородской проект) | 105,1 | 2024-2028 | Обеспечение комфортной среды проживания населения, рационального и эффективного использование энергоресурсов, улучшение качества предоставляемых услуг и повышение надежности снабжения |
| | КРТ, мкр. Таежный<br>Требуется строительство водопровода 2,6 км, строительство самотечного канализационного коллектора 0,5 км, строительство теплопровода – 1,2 км<br>Строительство КЛ 10 кВ 1 км, ТП 10/0,4 кВ – 2 объекта<br>(строительство водопроводных очистных сооружений (Нижний Шахтаум) – дополнительно 31 млн руб. на общегородской проект) | 145 | 2022-2028 | Обеспечение комфортной среды проживания населения, рационального и эффективного использование энергоресурсов, улучшение качества предоставляемых услуг и повышение надежности снабжения |
| | КРТ, ул. Зеленая<br>Требуется строительство водопровода 0,6 км, строительство теплопровода 0,2 км, строительство КЛ 10 кВ 1 км, ТП 10/0,4 кВ | 30,1 | 2022-2025 | Обеспечение комфортной среды проживания населения, улучшение качества предоставляемых услуг и повышение надежности снабжения |

# 1.2. Рекомендации по внесению изменений в действующие документы стратегического и пространственного развития

## 1.2.3. Рекомендации по внесению изменений в Генеральный план

# Рекомендации по внесению изменений в Генеральный план города Тынды

## Генеральный план, утверждённый 04.06.2009 № 530

Действующий Генеральный план города Тынды утвержден решением Тындинской городской Думы от 04.06.2009 № 530 и действует в редакции от 15 декабря 2015 года, принятой решением Тындинской городской Думы № 343-Р-ТГД-VI.

Генеральный план города Тынды предусматривает пространственное развитие муниципального образования до 2025 года. Общая численность населения к 2025 году прогнозировалась на уровне 45,0 тыс. человек.

При этом запланированные мероприятия в сфере промышленности, сельского хозяйства, экологии, физической культуры и спорта, образования, здравоохранения, бытового обслуживания, социального обслуживания не реализованы, а мероприятия в сфере транспорта, жилищно-коммунального хозяйства и инженерной инфраструктуры реализованы не в полном объеме. Планировочная структура, предусмотренная действующим Генеральным планом, не получила своего развития. Запланированные Генеральным планом мероприятия не актуализированы в соответствии с национальными целями развития Российской Федерации, утвержденными указом Президента Российской Федерации от 21.07.2020 № 474, не в полной мере учитывают мероприятия Схемы территориального планирования Амурской области, а также государственных региональных программ.

Кроме того, решения Генерального плана не синхронизированы с мероприятиями, предусмотренными Стратегией социально-экономического развития города Тынды, и показателями Местных нормативов градостроительного проектирования.

Состав текстовой и графической части Генерального плана необходимо привести в соответствие с требованиями Градостроительного кодекса, а также привести в соответствие с Требованиями к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации № 10 от 9 января 2018 г.

Также утверждаемой части действующего генерального плана содержатся объекты, в отношении которых в соответствии с действующим законодательством у органов местного самоуправления городского округа отсутствуют полномочия по их созданию, поэтому они не могут относиться к объектам местного значения городского округа.

Объекты, предназначенные для обработки, утилизации, обезвреживания, размещения твердых коммунальных отходов, которые в силу положений Федерального закона от 06.10.1999 № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» (далее также – Федеральный закон № 184-ФЗ) подлежат отнесению к объектам регионального значения, так как необходимы для осуществления предусмотренных пунктом 7.2 части 2 статьи 26.3 указанного федерального закона полномочий органов государственной власти субъекта Российской Федерации по решению вопроса организации деятельности по накоплению (в том числе раздельному накоплению), сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию и захоронению твердых коммунальных отходов.

Таким образом из утверждаемой части Генерального плана необходимо исключить Таблицу 12 к Положению о территориальном планировании города Тынды (городского округа) Генерального плана города Тынды (городского округа) Мероприятия по охране окружающей среды. Также необходимо исключить из утверждаемой части Генерального плана Таблицу 13 Мероприятия по предотвращению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и Таблицу 14 Мероприятия по земельному фонду.

При выполнении корректировки Генерального плана необходимо учитывать решения мастер-плана.

# Рекомендации по внесению изменений в Генеральный план города Тынды

## Генеральный план от 04.06.2009 № 530

Условные обозначения

- Зона специального назначения
- Зона сельскохозяйственного использования
- Зона рекреационного назначения
- Зона производственного использования
- Жилая зона
- Общественно-деловая зона
- Зона инженерной и транспортной инфраструктуры

## Генеральный план, в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 09.01.2018 № 10

Условные обозначения

**Существующий**

- Жилые зоны
- Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)
- Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)
- Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)
- Зона смешанной и общественно-деловой застройки
- Общественно-деловые зоны
- Многофункциональная общественно-деловая зона
- Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур
- Зона инженерной инфраструктуры
- Зона транспортной инфраструктуры
- Зона садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ
- Производственная зона сельскохозяйственных предприятий
- Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)
- Зона отдыха
- Лесопарковая зона
- Зона кладбищ

**Планируемый**

- Жилые зоны
- Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)
- Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)
- Зона смешанной и общественно-деловой застройки
- Общественно-деловые зоны
- Многофункциональная общественно-деловая зона
- Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур
- Зона инженерной инфраструктуры
- Зона транспортной инфраструктуры
- Зона садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ
- Производственная зона сельскохозяйственных предприятий
- Зоны рекреационного назначения
- Зона отдыха
- Зона складирования и захоронения отходов

# Рекомендации по внесению изменений в Генеральный план города Тынды

## Корректировка места размещения объектов специального назначения

В проекте генерального плана при размещении объекта регионального значения, в соответствии с Территориальной схемой обращения с отходами Амурской области, – «Место накопления отходов (мусороперегрузочная станция)» необходимо учесть режим использования шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома «Тында», в границах которой установлен запрет размещения объектов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц. В связи с наличием ограничений размещения данного объекта на территории 28:06:012401:24, мастер-планом предлагается его размещение на участке 28:06:011801:2, на котором сегодня находится золошлакоотвал (после газификации города необходимость в таком объекте, как золошлакоотвал становится неактуальной).

Территориальной схемой обращения с отходами Амурской области также предусмотрен Мусоросортировочный комплекс, оснащённый оборудованием для термического обезвреживания отходов г. Тында на земельном участке на 45 км в северо-западном направлении по автомобильной дороге Тында- Хорогочи.

# Рекомендации по внесению изменений в Генеральный план города Тынды

## Генеральный план от 04.06.2009 № 530

## Генеральный план, в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 09.01.2018 № 10

Необходимо внести изменения в действующий генеральный план с учетом сложившейся на данный момент земельно-имущественной ситуации, мероприятий мастер плана*, стратегии социально-экономического развития и вступивших в силу требований к оформлению и ведению градостроительной документации указанных в Градостроительном кодексе, приказе Минэкономразвития России от 09.01.2018 №10 «Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 07.12.2016 № 793», приказе Минрегиона России от 26.05.2011 № 244 «Об утверждении Методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов» и прочих нормирующих документов принятых и изменённых с момента утверждения генерального плана г. Тында.

*Уточнение возможности реализации проектов комплексного развития территорий (в рамках первоочередных ТОП-10 и всех выделенных участков комплексного развития) представлено в Приложении 2.

# 1.2. Рекомендации по внесению изменений в действующие документы стратегического и пространственного развития

## 1.2.4. Рекомендации по внесению изменений в правила землепользования и застройки

# Рекомендации по внесению изменений в Правила землепользования и застройки города Тынды

## Правила землепользования и застройки, утверждённые 15.12.2015 № 344-Р-ТГД-VI

Мастер-план как документ, содержащий выраженную градостроительную компоненту, необходимо учитывать при разработке документов градостроительного зонирования. Правила землепользования и застройки муниципального образования являются документом градостроительного зонирования, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений. Правила землепользования и застройки как документ, необходимый для упорядочения градостроительной деятельности и оптимизации землепользования и застройки на территории муниципального образования, формирует общие принципы и направления развития муниципального образования. Правила землепользования и застройки напрямую влияют на благосостояние жителей, качество и комфорт жизни, на инвестиционную привлекательность территории муниципального образования.

Градостроительное регулирование постоянно совершенствуется. Необходимым условием эффективности использования правил землепользования и застройки является их своевременная актуализация.

Правила землепользования и застройки города Тынды (городского округа) утверждены решением Тындинской городской Думы от 15.12.2015 № 344-Р-ТГД-VI (далее также – Правила землепользования и застройки).

**Оценка соответствия Порядка применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений требованиям федерального законодательства и предложения по его корректировке**

Перечень вопросов, подлежащих урегулированию в Порядке применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений в составе проекта правил землепользования и застройки муниципального образования, определен действующим федеральным законодательством.

В соответствии с частью 2 статьи 30 Градостроительного кодекса РФ порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения:

- о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
- об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
- о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

Порядок применения Правил землепользования и застройки представлен в Разделе I. Анализ показал, что в целом структура Раздела I отвечает требованиям, установленным частью 2 статьи 30 Градостроительного кодекса РФ, вместе с тем, выявлены случаи несоответствия его содержания вышеуказанным требованиям законодательства. В частности, Глава 2 содержит излишнюю и неактуальную информацию.

1. Сложившаяся правоприменительная практика в области градостроительной деятельности свидетельствует об отсутствии необходимости подробного закрепления всех процедур градостроительного регулирования в правилах землепользования и застройки. Целесообразно установление укрупненной типологии процедур, непосредственно связанных с данным документом. Указанный подход не используется действующей редакцией Правил землепользования и застройки.

Также, несмотря на определенное законодательством содержание порядка применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений, в Правилах землепользования и застройки содержатся нормы, не являющиеся предметом их правового регулирования и дублирующие нормы федерального законодательства, а также положения, не соответствующие требованиям федерального законодательства.

Правила землепользования и застройки содержат положения, которые не входят в предмет правового регулирования. Их содержание в полном объеме раскрыто в федеральном законодательстве (Земельный кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ).

# Рекомендации по внесению изменений в Правила землепользования и застройки города Тынды

## Правила землепользования и застройки, утверждённые 15.12.2015 № 344-Р-ТГД-VI

Дублирование нормы федерального законодательства не целесообразно. Более того, это является нарушением компетенции органов местного самоуправления, которые не наделены правом осуществлять правовое регулирование по некоторым вопросам.

Таким образом, предлагаемые к исключению, положения Правил землепользования и застройки:

- Статья 7. «Образование и предоставление земельных участков, восстановление нарушенного права на земельный участок»;
- Статья 8. «Основания для изъятия земель для государственных и муниципальных нужд города Тынды»;
- Статья 9. «Особенности определения размера возмещения в связи с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд»;
- Статья 10. «Резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд города Тынды»;
- Статья 11. «Публичные сервитуты на территории города Тынды»;
- Статья 12. «Развитие застроенных территорий»;
- Статья 13. «Государственный земельный надзор, муниципальный и общественный земельный контроль»;
- Статья 14. «Застройщики. Заказчики»;
- Статья 15. «Проектная документация»;
- Статья 16. «Разрешение на строительство»;
- Статья 17. «Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию»;
- Статья 18. «Строительный контроль и государственный строительный надзор».

2. Отдельные положения Правил землепользования и застройки не соответствуют действующему законодательству:

- ряд понятий, используемых в Правилах землепользования и застройки, в том числе закрепленных в статье 1 Правил землепользования и застройки (градостроительная деятельность, градостроительный регламент, объект капитального строительства, деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории (в настоящее время такого определения законодательством не предусмотрено) и др.);
- положения части 3 статьи 4 Порядка применения правил землепользования и застройки противоречат части 1 статьи 18 Градостроительного кодекса РФ, относя генеральный план к нормативным правовым актам в области землепользования и застройки;
- положения части 1 статьи 5 Порядка применения правил землепользования и застройки противоречат положениям статьи 32 Закона Амурской области от 05.12.2006 № 259-ОЗ «О регулировании градостроительной деятельности в Амурской области», относя полномочия по утверждению Правил землепользования и застройки к Тындинской городской Думе;
- положения Главы 4 Порядка применения правил землепользования и застройки необходимо привести в соответствии с действующим законодательством;
- положения статьи 24 Порядка применения правил землепользования и застройки необходимо дополнить положениями, исключающими проведения публичных слушаний или общественных обсуждений;
- положения Главы 6 Порядка применения правил землепользования и застройки необходимо привести в соответствии с действующим законодательством, в том числе, основания для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки; определение круга лиц, которые могут обратиться с предложениями о внесении изменений в Правила землепользования; сроки подготовки и продолжительность публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки и др.

Из Правил землепользования и застройки предлагается исключить положения, несоответствующие действующему законодательству.

**Оценка соответствия Карты градостроительного зонирования требованиям федерального законодательства и предложения по ее корректировке**

Согласно части 4 статьи 30 Градостроительного кодекса РФ, на карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон.
1. Состав территориальных зон и требования к их отображению должны соответствовать Градостроительному кодексу РФ, Земельному кодексу РФ.
2. В соответствии с частью 2 статьи 85 Земельного кодекса РФ, частью 4 статьи 30 Градостроительного кодекса РФ границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

# Рекомендации по внесению изменений в Правила землепользования и застройки города Тынды

## Правила землепользования и застройки, утверждённые 15.12.2015 № 344-Р-ТГД-VI

В результате анализа данных Единого государственного реестра недвижимости (далее также – ЕГРН), выявлены наложения и пересечения границ земельных участков с границами территориальных зон, которые необходимо устранить. Примеры наложения и пересечения границ земельных участков с границами территориальных зон представлены ниже.

Примеры наложения и пересечения границ земельных участков с границами территориальных зон

**Предложения по внесению изменений в Карту градостроительного зонирования.**

Правилами землепользования и застройки на территории города установлено 25 видов территориальных зон: 4 – жилых; 4 – общественно-деловых; 2 – производственно-коммунальных; 5 – инженерной и транспортной инфраструктуры; 6 – рекреационного назначения; 2 – сельскохозяйственного использования; 2 – специального назначения.

Предлагается укрупнение видов территориальных зон в границах городского округа, имеющих однородное функциональное использование территории и набор видов разрешенного использования, содержащихся в градостроительных регламентах таких территориальных зон. Например, предлагается объединить в единую территориальную зону следующие территориальные зоны:

- зону обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (О-3) и общественно-деловую зону специального вида (О-4);
- зону зеленых насаждений общего пользования (Р-1), зону лесопарков (Р-5) и зону сложившихся природных ландшафтов (Р-6).

Зону объектов внешнего автомобильного транспорта (Т-2) и зону городского автомобильного транспорта (Т-3) предлагается скорректировать на зону объектов внешнего автомобильного транспорта и улично-дорожной сети (Т-2), предполагающую размещение линейных объектов и зону инженерной инфраструктуры (Т-3) для размещения прочих объектов транспортной инфраструктуры в соответствии с перечнем видов разрешенного использования для территориальной зоны Т-3 в действующей редакции.

На основании вышеизложенного, состав сведений карты градостроительного зонирования, в том числе перечень территориальных зон, предлагаемых к установлению на территории городского округа, предлагается пересмотреть.

Кроме того, стоит отметить, что в данных Единого государственного реестра недвижимости частично внесены территориальные зоны на город Тында, однако данные по территориальным зонам, внесенным в ЕГРН, не соответствуют действующим правилам землепользования и застройки.

# Рекомендации по внесению изменений в Правила землепользования и застройки города Тынды

## Правила землепользования и застройки, утверждённые 15.12.2015 № 344-Р-ТГД-VI

**Оценка соответствия Градостроительных регламентов и порядка их применения требованиям федерального законодательства и предложения по их корректировке**

В соответствии со ст. 1 Градостроительного кодекса РФ под градостроительным регламентом понимаются устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

Порядок применения градостроительных регламентов содержится в статье 31 Правил землепользования и застройки и в целом соответствует требованиям законодательства, за исключением части 5 статьи 31, регламентирующей установление градостроительных регламентов в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1. Согласно части 6 статьи 30 Градостроительного кодекса РФ в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:
1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;
4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

В случае изменения состава территориальных зон на карте градостроительного зонирования, потребуется корректировка градостроительных регламентов.

Анализ Правил землепользования и застройки выявил, что виды разрешенного использования, установленные Правилами землепользования и застройки, не соответствуют Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (ред. от 23.06.2022), в частности вид разрешенного использования «Объекты гаражного назначения» (код 2.7.1), «Развлечения» (код 4.8) и др. А также используются общие виды, предусмотренные для группы видов разрешенного использования земельных участков. Если общий вид разрешенного использования указывается в качестве основного вида, то это означает возможность осуществления любой хозяйственной деятельности, предусмотренной входящим в его состав видов разрешенного использования земельных участков. Предлагается в градостроительных регламентах детализировать группу видов, указывая отдельные виды разрешенного использования земельных участков, входящие в состав группы.

# Рекомендации по внесению изменений в Правила землепользования и застройки города Тынды

## Правила землепользования и застройки, утверждённые 15.12.2015 № 344-Р-ТГД-VI

**Условные обозначения**

- Ж-1, Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Ж-2, Зона застройки малоэтажными жилыми домами
- Ж-3, Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
- Ж-4, Зона застройки многоэтажными жилыми домами
- О-1, Зона делового, общественного и коммерческого назначения
- О-2, Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения
- О-3, Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности
- О-4, Общественно-деловая зона специального вида
- П-1, Зона производственная
- П-2, Зона коммунально-складская
- Р-1, Зона зеленых насаждений общего пользования
- Р-2, Зона плоскостных спортивных сооружений
- Р-3, Зона городских лесов
- Р-4, Зона зеленых насаждений специального назначения
- Р-5, Зона лесопарков
- Р-6, Зона сложившихся природных ландшафтов
- СХ-1, Зона личных подсобных хозяйств и огородов
- СХ-2, Зона сельскохозяйственных предприятий
- Сп-1, Зона захоронений
- Сп-2, Зона складирования отходов
- Т-1, Зона железнодорожного транспорта
- Т-2, Зона внешнего автомобильного транспорта
- Т-3, Зона городского автомобильного транспорта
- Т-4, Зона воздушного транспорта

Предлагается объединить в единую территориальную зону следующие территориальные зоны:

- зону обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (О-3) и общественно-деловую зону специального вида (О-4);
- зону зеленых насаждений общего пользования (Р-1), зону лесопарков (Р-5) и зону сложившихся природных ландшафтов (Р-6);
- зону объектов внешнего автомобильного транспорта (Т-2) и зону городского автомобильного транспорта (Т-3) предлагается скорректировать на зону объектов внешнего автомобильного транспорта и улично-дорожной сети (Т-2), предполагающую размещение линейных объектов и зону инженерной инфраструктуры (Т-3) для размещения прочих объектов транспортной инфраструктуры в соответствии с перечнем видов разрешенного использования для территориальной зоны Т-3 в действующей редакции.

# Рекомендации по внесению изменений в Правила землепользования и застройки города Тынды

## Фрагмент действующих правил землепользования и застройки

**Несоответствие территориальных зон границам земельных участков**

**Условные обозначения**

Граница земельных участков

Общественно-деловая зона (ОД-1)

**Несоответствие территориальных зон использованию участков**

Для зоны О-1 действующими Градостроительными регламентами не предусмотрен вид разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства».

| Кадастровый номер | Вид использования |
|---|---|
| 28:06:010602:116 | Для эксплуатации жилого дома |
| 28:06:010602:5 | Под приусадебный участок |
| 28:06:010602:205 | Для эксплуатации квартиры № 3 с прилегающим участком |

Необходимо внести изменения в правила землепользования и застройки, с учетом сложившейся на данный момент земельно-имущественной ситуации, мероприятий мастер-плана, Градостроительного кодекса, Земельного кодекса РФ и прочих нормативно-правовых документов, действующих на данный момент.

# Рекомендации по внесению изменений в Правила землепользования и застройки города Тынды

## Фрагмент с портала Росреестра демонстрирующий отсутствие полного состава территориальных зон

Необходимо внести изменения в правила землепользования и застройки в части градостроительных регламентов, привести состав зон на портале Росреестра в соответствии с утверждёнными правилами.

| Территориальные зоны действующих ПЗЗ | Территориальные зоны действующих ПЗЗ Портал Росреестр |
|---|---|
| О-1, Зона делового, общественного и коммерческого назначения | Зона рекреационного назначения |
| О-2, Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения | Общественно-деловая зона |
| О-3, Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности | Иная зона |
| О-4, Общественно-деловая зона специального вида | Жилая зона |
| П-1, Зона производственная | Зона сельскохозяйственного использования |
| П-2, Зона коммунально-складская | Производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур |
| Р-1, Зона зеленых насаждений общего пользования | |
| Р-2, Зона плоскостных спортивных сооружений | |
| Р-3, Зона городских лесов | |
| Р-4, Зона зеленых насаждений специального назначения | |
| Р-5, Зона лесопарков | |
| Р-6, Зона сложившихся природных ландшафтов | |
| СХ-1, Зона личных подсобных хозяйств и огородов | |
| СХ-2, Зона сельскохозяйственных предприятий | |
| Сп-1, Зона захоронений | |
| Сп-2, Зона складирования отходов | |
| Т-1, Зона железнодорожного транспорта | |
| Т-2, Зона внешнего автомобильного транспорта | |
| Т-3, Зона городского автомобильного транспорта | |
| Т-4, Зона воздушного транспорта | |

# Рекомендации по внесению изменений в Правила землепользования и застройки города Тынды

## Выделение территорий комплексного развития на карте градостроительного зонирования

КРТ

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории (данный раздел предусмотрен в случае осуществления деятельности по комплексному развитию территории)

**Для объектов социальной инфраструктуры местного значения**

| № п/п | Вид объекта | Расчетная плотность населения территории, человек/га | Вид объекта | Обеспеченность объектами | | Территориальная доступность объектов |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | потребность в мощности объекта на 10 га территории объектов жилого назначения | потребность в территории для размещения объекта на 10 га территории объектов жилого назначения, кв. м | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| | | | | | | |

**Для объектов транспортной инфраструктуры местного значения**

| № п/п | Вид объекта | Обеспеченность объектами | | Территориальная доступность объектов транспортной инфраструктуры, м |
|---|---|---|---|---|
| | | Расчетный показатель | Ед. изм. | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | | | | |

**Для объектов коммунальной инфраструктуры местного значения**

| № п/п | Вид объекта | Расчетный показатель | Ед. изм. | Значение |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | | | | |

# Рекомендации по внесению изменений в Правила землепользования и застройки города Тынды

## Территории ключевых проектов, для реализации которых необходимо внесение изменений в действующую документацию

**Условные обозначения**

- Городской округ город Тында

Зоны:
- стабилизации
- трансформации
- уплотнения
- резервные территории

Ключевые инвестиционные площадки:
- городские сервисы, культурные индустрии и туризм
- обеспечивающая инфраструктура и городская среда
- производственно-логистический кластер

**94 га**
**Площадь инвестиционных площадок ключевых проектов**

| № | Первоочередные проекты, в т.ч. территории комплексного развития |
|---|---|
| **Производственно-логистический кластер** | |
| 3 | Производство бутилированной воды |
| 5 | Производство пеллет из древесных отходов |
| 7 | Мультипользовательские склады Light Industrial |
| **Городские сервисы, культурные индустрии и туризм** | |
| 9 | Рекреационная инфраструктура: Строительство второй очереди горнолыжного комплекса «Усть-Корал» |
| **Жилая среда** | |
| 10 | 10.1. КРТ ул. Зелёная<br>10.2. КРТ мкр. Северный<br>10.3. КРТ ул. Дина Рида<br>10.4. КРТ мкр. Таёжный |

| № | Первоочередные проекты, на территории которых необходимо внесение изменений в градостроительную документацию |
|---|---|
| **Производственно-логистический кластер** | |
| 1 | Плантационное выращивание и сбор дикоросов. Производство эко-косметики и БАДов |
| 2 | Швейный цех |
| 4 | Производство малых архитектурных форм |
| 6 | Производство деревянных панелей и модульных домов |
| **Городские сервисы, культурные индустрии и туризм** | |
| 8 | Образовательный центр |

Часть территорий ключевых проектов не соответствуют утвержденной градостроительной документации и для их реализации необходима корректировка Генерального плана и Правил землепользования и застройки.
Для реализации комплексного развития территорий необходимо в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, в обязательном порядке установить территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте. В отношении таких территорий заключается один или несколько договоров о комплексном развитии.

# 1.3. Рекомендации по внесению изменений в нормативы градостроительного проектирования

## 1.3.1. Рекомендации по внесению изменений в региональные нормативы градостроительного проектирования (РНГП)

# Региональные нормативы градостроительного проектирования Амурской области

## РНГП, утверждённые постановлением Правительства Амурской области от 20.12.2019 № 749

Региональные нормативы градостроительного проектирования Амурской области утверждены постановлением Правительства Амурской области от 20.12.2019 № 749 (далее также – РНГП). Внесение изменений не требуется.

# 1.3. Рекомендации по внесению изменений в нормативы градостроительного проектирования

## 1.3.1. Рекомендации по внесению изменений в местные нормативы градостроительного проектирования (МНГП)

# Местные нормативы градостроительного проектирования

## МНГП, утверждённые решением Тындинской городской Думы от 27.06.2019 № 142-Р-ТГД-VII

Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования являются механизмом пространственной проекции стратегических приоритетов развития территории в Генеральный план города Тынды.

Местные нормативы градостроительного проектирования города Тынды утверждены решением Тындинской городской Думы от 27.06.2019 № 142-Р-ТГД-VII (далее – МНГП города Тынды).

Требования к подготовке местных нормативов градостроительного проектирования установлены статьями 29.2, 29.4 Градостроительного кодекса РФ. В соответствии с частью 5 статьи 29.4 Градостроительного кодекса РФ подготовка местных нормативов градостроительного проектирования осуществляется с учетом:

1) социально-демографического состава и плотности населения на территории муниципального образования;

2) стратегии социально-экономического развития муниципального образования и плана мероприятий по ее реализации (при наличии);

3) предложений органов местного самоуправления и заинтересованных лиц.

Анализ МНГП города Тынды показал, что структура документа отвечает требованиям, установленным частью 5 статьи 29.2 Градостроительного кодекса РФ, однако необходимо актуализировать значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения городского округа и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения (далее – расчетные показатели).

**Объекты в области физической культуры и спорта**

В действующих местных нормативах показатель по уровню обеспеченности крытыми бассейнами общего пользования сильно завышен, это потребует строительства дополнительно нескольких бассейнов, что несопоставимо с бюджетными возможностями города, и возможностью финансирования из региональных, федеральных и иных источников. Необходимо скорректировать (уменьшить) данный показатель.

**Жилищное строительство**

Жилищное строительство не относится к объектам местного значения, однако, согласно Методическим рекомендациям по подготовке МНГП объекты жилищного строительства, в том числе жилого фонда социального использования, включены в перечень рекомендованных областей и объектов регионального, местного значения, подлежащих нормированию. Это позволяет включать расчетные показатели в области жилищного строительства в основную часть местных нормативов градостроительного проектирования города Тынды.

Наиболее значимым показателем для планирования развития жилых территорий в действующих нормативах является уровень обеспеченности общим размером жилых зон, га на 1000 человек, позволяющий определить численность населения и, соответственно, потребность в размещении инфраструктурных объектов. Однако, необходимо уточнить разделение по типам застройки в соответствии с классификацией приказа Министерства экономического развития Российской Федерации № 10 от 9 января 2018 г. и классификатором видов разрешенного использования.

Кроме того, рекомендуем ввести дифференциацию показателя в зависимости от размера планировочного элемента. Также необходимо скорректировать среднюю жилищную обеспеченность в соответствии с целевым показателем Стратегии социально-экономического развития города Тында до 2030 года.

Для создания комфортных условий проживания граждан, обеспечения пешеходной доступности до объектов повседневного использования, важно закрепить в МНГП долю нежилых помещений в 1-х этажах жилых зданий в пределах планировочного элемента не менее 5% от жилой площади, минимальную высоту нежилых 1-х этажей жилых многоквартирных зданий при новом строительстве.

Кроме того, для повышения инвестиционной привлекательности жилищного строительства необходимо предусмотреть возможность уменьшения уровня обеспеченности жилыми зонами, применительно к территориям, в границах которых предусматривается деятельность по комплексному развитию территории.

Необходимо скорректировать показатель территориальной доступности озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары, набережные): предусмотреть необходимость размещения в зоне пешеходной 10-ти минутной доступности хотя бы до одного из видов объектов (парки, сады, скверы, бульвары, набережные).

# Местные нормативы градостроительного проектирования

## МНГП, утверждённые решением Тындинской городской Думы от 27.06.2019 № 142-Р-ТГД-VII

**Расчетные показатели по развитию застроенных территорий**

В связи с тем, что договоры о развитии застроенной территории заключались на основании ГК РФ в редакции, действовавшей до 30.12.2020, а с указанной даты заключаются договоры о комплексном развитии территорий, необходимо исключить либо скорректировать данный пункт.

Кроме того, расчетные показатели для территорий, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории, в соответствии с Градостроительным кодексом, устанавливаются в Правилах землепользования и застройки.

# 1.4. Рекомендации по внесению изменений в правила благоустройства

# Правила благоустройства территории

## Правила благоустройства территории, утвержденные Тындинской городской Думы от 02.07.2022 № 529-Р-ТГД-VII

Правила благоустройства территории муниципального образования играют важную роль в облике города, определяя основные принципы и подходы к содержанию территории и организации благоустройства, площадок различного назначения, пешеходных связей и доступности таких объектов для населения.

В условиях глобализации благоустройство – это актуальное и важное направление устойчивого развития территорий, призванное обеспечить безопасность и благоприятные условия жизнедеятельности человека.

Правила благоустройства территории города Тынды утверждены решением Тындинской городской Думы от 02.07.2022 № 529-Р-ТГД-VII (далее также – Правила благоустройства).

**Оценка соответствия Правил благоустройства требованиям федерального законодательства и предложения по их корректировке**

Согласно Федеральному закону от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее также – Федеральный закон № 131-ФЗ) утверждение правил благоустройства территории муниципального образования относится к вопросам местного значения.

Правила благоустройства территории муниципального образования являются муниципальным правовым актом, устанавливающим на основе законодательства Российской Федерации и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации требования к благоустройству и элементам благоустройства территории муниципального образования, перечень мероприятий по благоустройству территории муниципального образования, порядок и периодичность их проведения.

Вопросы, регулируемые правилами благоустройства муниципального образования, определены статьей 45.1 Федерального закона № 131-ФЗ.

В целях оказания методического содействия органам местного самоуправления при разработке ими в рамках реализации полномочий, предусмотренных Федеральным законом № 131-ФЗ, правил благоустройства территории муниципального образования, приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29.12.2021 № 1042/пр утверждены Методические рекомендации по разработке норм и правил по благоустройству территорий муниципальных образований. В Методических рекомендациях изложены основные принципы и подходы, рекомендуемые к применению при подготовке норм и правил благоустройства территорий муниципальных образований в целях формирования комфортной, современной, безопасной и привлекательной городской среды.

Анализ Правил благоустройства показал, что, в целом, содержание Правил благоустройства отвечает требованиям, установленным статьей 45.1 Федерального закона № 131-ФЗ, а также основным принципам, предусмотренным в Методических рекомендациях.

Исходя из положений, предусмотренных пунктом 4.6 Методических рекомендаций, требования к доступности городской среды для маломобильных групп населения распространяются, в том числе, на организацию специализированных детских и спортивных площадок для детей с ограниченными возможностями.

В связи с чем, является целесообразным дополнение части 2 «Детские площадки» и части 3 «Детские игровые и спортивные площадки» статьи 16 «Виды площадок, размещаемых на территории города. Основные требования» информацией по размещению инклюзивных детских и спортивных площадок для детей с ограниченными возможностями.

В Правила благоустройства предлагается включить раздел «Велосипедные коммуникации», направленный на организацию движения, стоянки и хранения велосипедов в соответствии с пунктами 10.2, 10.3, 15.19, 15.20, 15.21 Методических рекомендаций.

В целях обеспечения привлекательности архитектурно-художественного облика муниципального образования в состав Правил благоустройства рекомендуется включить положения по созданию дизайн-кода города Тынды, колористические решения внешнего вида фасадов, требования к средствам размещения рекламных конструкций, теплым остановкам и информационным системам.

При внесении изменений рекомендуется создание зоны туристического центра с особыми параметрами: освещения, благоустройства, информационных конструкций, систем индивидуальной мобильности. Границы зоны предполагается взять из материалов концепции туристического развития для города Тында, а также предполагается включение в эту территорию гостевого маршрута из материалов мастер-плана.

Все городские пешеходные маршруты дополнительно необходимо оборудовать информационными стендами системы городской навигации, разработанными в единой стилистике.

# Правила благоустройства территории

## Правила благоустройства территории, утвержденные Тындинской городской Думы от 02.07.2022 № 529-Р-ТГД-VII

Вдоль городских пешеходных маршрутов на территории кварталов в пределах уличного фронта рекомендуется размещение комплексов уличных тренажеров, устройство летних кафе при капитальных объектах общественного питания и других элементов, не нарушающих визуальный образ территории, права собственников и право пользования данными территориями всеми категориями граждан.

Устройство покрытий пешеходных улиц рекомендуется выполнять из штучных материалов, возможно устройство выдвижных боллардов для ограничения движения автомобильного транспорта.

На территории улично-дорожной сети рекомендуется размещать организованные площадки для кратковременного отдыха с элементами городской мебели.

На архитектурно выразительных, имеющих историческую эстетическую и культурную ценность объектах, предлагается размещение архитектурного освещения.

Так же рекомендуется дополнить правила благоустройства приложениями с графическим отображением предложенных выше и имеющимися в существующей редакции, пунктов правил требующих иллюстраций.

# 1.5. Рекомендации по внесению изменений в прочие документы

# Прочие документы

## Рекомендации по обновлению и разработке документов

После завершения разработки и утверждения Генерального плана города Тында потребуется обновление Программы комплексного развития социальной, транспортной и коммунальной инфраструктур.

Кроме того, для упорядочения преобразования территорий смешанной индивидуальной и аварийной малоэтажной многоквартирной (в том числе двухквартирной) жилой застройкой необходимо разработать проект планировки и межевания улично-дорожной сети города, а также архитектурно-художественный стандарт и типовые проекты для территорий индивидуальной и малоэтажной жилой застройки.

Для запуска реализации комплексного развития территории на первоначальном этапе необходимо принять решения о комплексном развитии территорий.

# Приложения

## Приложение 1. Инвестиционные паспорта. Характеристика земельных участков и объектов капитального строительства территорий КРТ

# КРТ ул. Зелёная

## Данные по земельным участкам

| № п/п | Кадастровый номер земельного участка | Адрес | Вид разрешённого использования | Площадь, кв. м |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 28:06:000000:4365 | Тында, ул. Зеленая | для строительства многоквартирного жилого дома | 3337 |
| 2 | 28:06:000000:81 | Тында, ул. Зеленая, западнее жилого дома № 3"А" | Для эксплуатации нестационарного объекта общественного питания | 282 |
| 3 | 28:06:011101:655 | Тында, ул. Зеленая | для установки и эксплуатации нестационарного торгового объекта | 117 |
| 4 | 28:06:011101:60 | Тында, ул. Октябрьская | для эксплуатации магазина | 103 |
| 5 | 28:06:011101:1183 | Тында | Для эксплуатации магазина | 574 |
| 6 | 28:06:011101:335 | Тында, ул. Октябрьская, д. 51 кв.1 | Для эксплуатации квартиры | 1001 |
| 7 | 28:06:011101:344 | Тында, ул. Октябрьская, д. 51-1 | Для эксплуатации квартиры | 418 |
| 8 | 28:06:011101:343 | Тында, ул. Октябрьская, д. 49 кв.2 | Для эксплуатации квартиры | 143 |
| 9 | 28:06:011101:1186 | Тында, ул. Аямовская | Земельные участки (территории) общего пользования | 168 |
| 10 | 28:06:011101:1185 | Тында, ул. Аямовская | Для эксплуатации жилого дома | 221 |
| 11 | 28:06:011101:1111 | Тында, ул. Аямовская | для эксплуатации жилого дома | 204 |
| 12 | 28:06:011101:1110 | Тында, ул. Аямовская | для эксплуатации жилого дома | 389 |
| 13 | 28:06:011101:1300 | Тында, ул. Октябрьская | - | 1202 |
| 14 | 28:06:011101:58 | Тында, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала, граница которого проходит по пер. Зеленый - ул. 2-я Пятилетка- проезд - ул. Советская | Отдельно стоящий гараж | 38 |
| 15 | 28:06:011101:72 | Тында, ул. Аямовская, южнее жилого дома № 51, блок № 1, строение 2 | Для эксплуатации капитального гаража | 32 |
| 16 | 28:06:011101:347 | Тында, ул. Октябрьская | Для эксплуатации капитального гаража | 30 |
| 17 | 28:06:011101:211 | Тында, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала | Для строительства капитального гаража | 39 |
| 18 | 28:06:011101:32 | Тында, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала | Для эксплуатации капитального гаража | 36 |
| 19 | 28:06:011101:74 | Тында, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала | Для строительства капитального гаража | 30 |
| 20 | 28:06:011101:25 | Тында, ул. Аямовская, юго-западнее  жилого дома №51, блок №1, строение №5 | Для эксплуатации капитального гаража | 43,12 |
| 21 | 28:06:011101:225 | Тында, ул. Октябрьская, западнее жилого дома №26, блок №6, строение №1 | Для эксплуатации капитального гаража | 25 |
| 22 | 28:06:011101:1178 | Тында, ул. Аямовская | для размещения отдельно стоящего гаража | 27 |
| 23 | 28:06:011101:15 | Тында, ул. Октябрьская, западнее жилого дома №26, блок №6, строение №7 | Для эксплуатации капитального гаража | 30 |
| 24 | 28:06:011101:339 | Тында, ул. Аямовская | Для эксплуатации капитального гаража | 27 |
| 25 | 28:06:011101:336 | Тында | Для эксплуатации капитального гаража | 28 |
| 26 | 28:06:011101:61 | Тында, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала, граница которого проходит по пер. Зеленый - ул. 2-я Пятилетка- проезд - ул. Советская | Для эксплуатации капитального гаража | 40 |
| 27 | 28:06:011101:40 | Тында | Для эксплуатации капитального гаража | 56 |
| 28 | 28:06:011101:342 | Тында, ул. Аямовская | Для эксплуатации капитального гаража | 25 |
| 29 | 28:06:011101:346 | Тында, ул. Аямовская | Для эксплуатации капитального гаража | 25 |
| 30 | 28:06:011101:226 | Тында, ул. Октябрьская | Для строительства капитального гаража | 49,79 |
| 31 | 28:06:011101:57 | Тында, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала, граница которого проходит по пер. Зеленый - ул. 2-я Пятилетка- проезд - ул. Советская | Для строительства капитального гаража | 33 |
| 32 | 28:06:011101:18 | Тында, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала, граница которого проходит по пер. Зеленый - ул. 2-я Пятилетка- проезд - ул. Советская | Для эксплуатации капитального гаража | 34 |
| 33 | 28:06:011101:17 | Тында, ул. Октябрьская, в районе д. № 26 | Для эксплуатации капитального гаража | 33 |
| 34 | 28:06:011101:48 | Тында, ул. Октябрьская, западнее жилого дома № 26, блок № 1, строение 1 | Для эксплуатации капитального гаража | 29,95 |
| 35 | 28:06:011101:20 | Тында, ул. Октябрьская | Для эксплуатации капитального гаража | 30 |
| 36 | 28:06:011101:201 | Тында, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала, граница которого проходит по пер. Зеленый - ул. 2-я Пятилетка- проезд - ул. Советская | Для эксплуатации капитального гаража | 29 |
| 37 | 28:06:011101:207 | Тында, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала, граница которого проходит по пер. Зеленый - ул. 2-я Пятилетка- проезд - ул. Советская | Для строительства капитального гаража | 30 |
| 38 | 28:06:011101:51 | Тында, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала | для размещения постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок | 30,45 |
| 39 | 28:06:011101:210 | Тында, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала, граница которого проходит по пер. Зеленый - ул. 2-я Пятилетка- проезд - ул. Советская | для эксплуатации капитального гаража | 30 |
| 40 | 28:06:011101:53 | Тында | для эксплуатации капитального гаража | 35 |
| 41 | 28:06:011101:37 | Тында, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала, граница которого проходит по пер. Зеленый - ул. 2-я Пятилетка- проезд - ул. Советская | для эксплуатации капитального гаража | 37 |

# КРТ ул. Зелёная

## Данные по земельным участкам

| № п/п | Кадастровый номер земельного участка | Адрес | Вид разрешённого использования | Площадь, кв. м |
|---|---|---|---|---|
| 42 | 28:06:011101:33 | Тында, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала, граница которого проходит по пер. Зеленый - ул. 2-я Пятилетка- проезд - ул. Советская | Для эксплуатации капитального гаража | 36 |
| 43 | 28:06:011101:230 | Тында, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала, граница которого проходит по пер. Зеленый - ул. 2-я Пятилетка- проезд - ул. Советская | Для строительства капитального гаража | 30 |
| 44 | 28:06:011101:641 | Тында, ул. Октябрьская | Для эксплуатации административного здания с гаражом | 3736 |
| 45 | 28:06:011101:643 | Тында, ул. Школьная, район ЦТП № 26 | для строительства здания офиса | 962 |
| 46 | 28:06:011101:1298 | Тында, ул. Школьная | Отдельно стоящий гараж | 43 |
| 47 | 28:06:011101:677 | Тында, ул. Школьная,  район ЦТП №26 | для установки и эксплуатации металлического гаража | 21 |
| 48 | 28:06:011101:639 | Тында, ул. Школьная, район ЦТП №26 | для установки и эксплуатации металлического гаража | 19 |
| 49 | 28:06:011101:334 | Тында | Для эксплуатации металлического гаража | 19 |
| 50 | 28:06:011101:640 | Тында, ул. Школьная, севернее жилого дома № 29, блок №1, строение 8 | для установки и эксплуатации металлического гаража | 15 |
| 51 | 28:06:011101:661 | Тында, ул. Школьная, севернее ТП № 61 | Отдельно стоящий гараж | 90 |
| 52 | 28:06:011101:65 | Тында, ул. Школьная, северо-западнее жилого дома №29 | Открытая площадка для размещения лифтового оборудования | 707 |
| 53 | 28:06:011101:219 | Тында, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала, граница которого проходит по пер. Зеленый - ул. 2-я Пятилетка- проезд - ул. Советская | Объект капитального строительства, предназначенный для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 520,65 |
| 54 | 28:06:011101:8 | Тында, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала, граница которого проходит по пер. Зеленый - ул. 2-я Пятилетка- проезд - ул. Советская | Для эксплуатации ЦТП-26 | 787,6 |
| 55 | 28:06:011101:64 | Тында, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала, граница которого проходит по пер. Зеленый - ул. 2-я Пятилетка- проезд - ул. Советская | Для эксплуатации технического помещения в здании ЦТП и ТП-61 | 104,29 |
| 56 | 28:06:011101:345 | Тында, ул. 2 Пятилетка, д. 77 | Для эксплуатации жилого дома | 1253 |
| 57 | 28:06:011101:356 | Тында, ул. Школьная, северо-восточнее жилого дома №29 | для эксплуатации некапитального сооружения павильона с остановкой | 57 |
| 58 | 28:06:010702:1 | Тында, земельный участок расположен в кадастровом квартале, граница которого проходит по ул. 2-а Пятилетка - пер. Зеленому -  границе лесного массива - проезду | Для размещения капитального гаража | 40 |
| 59 | 28:06:011101:688 | Тында, ул. Школьная,  западнее жилого дома № 29 | для эксплуатации капитального гаража | 35 |
| 60 | 28:06:011101:12 | Тында, ул. Октябрьская, д. 74 | для эксплуатации жилого дома | 1121 |
| 61 | 28:06:011101:14 | Тында | Для эксплуатации капитального гаража | 45,9 |
| 62 | 28:06:011101:10 | Тында, ул. Школьная, д. 29 | Для эксплуатации капитального гаража | 29 |
| 63 | 28:06:011101:341 | Тында, ул. Школьная | Для эксплуатации капитального гаража | 29 |
| 64 | 28:06:011101:6 | Тында, ул. Школьная, р-н д. 29 | Для эксплуатации капитального гаража | 26 |
| 65 | 28:06:011101:340 | Тында, ул. Школьная | Для эксплуатации капитального гаража | 29 |
| 66 | 28:06:011101:1090 | Тында, ул. Октябрьская, д. 72 | для эксплуатации индивидуального жилого дома | 1206 |

# КРТ ул. Зелёная

## Данные по существующим объектам капитального строительства на территории

| № п/п | Наименование объекта | Адрес объекта | Этажность | Площадь общая, кв. м | Площадь жилая, кв. м | Пригодность для эксплуатации | Подключение к централизованным системам коммунальной инфраструктуры ("+" - есть подключение, "-" - подключение отсутствует) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | Водоснабжение | Водоотведение | Теплоснабжение |
| 1 | Нежилое, магазин запчастей Магазин "Автоключ" | Тында, ул. Аямовская, 55 | 2 | 154,8 | - | Пригодный для эксплуатации | + | + | + |
| 2 | Нежилое, магазин Союз | Тында, ул. Аямовская, 55а | 2 | 50,3 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 3 | Нежилое, хозяйственный корпус | Тында | 1 | 123,7 | - | - | - | - | - |
| 4 | Нежилое, хозяйственный корпус | Тында | 1 | 70,46 | - | - | - | - | - |
| 5 | Многоквартирный жилой дом | Тында, ул. Октябрьская, 51 | 1 | 174 | 106 | Нерригодный для эксплуатации (аварийный) | + | + | + |
| 6 | Многоквартирный жилой дом | Тында, ул. Аямовская, 53 | 1 | 197 | 159 | Нерригодный для эксплуатации (аварийный) | + | + | + |
| 7 | Многоквартирный жилой дом | Тында, ул. Октябрьская, 49 | 1 | 303 | 242 | Нерригодный для эксплуатации (аварийный) | + | + | + |
| 8 | Многоквартирный жилой дом | Тында, ул. Аямовская, 51 | 1 | 208 | 187 | Пригодный для эксплуатации | + | + | + |
| 9 | Многоквартирный жилой дом | Тында, ул. Октябрьская, 47 | 1 | 177 | 33 | Нерригодный для эксплуатации (аварийный) | + | + | + |
| 10 | Нежилое, следственный комитет | Тында, Школьная улица, 35 | 2 | 1 253 | - | Пригодный для эксплуатации | + | + | + |
| 11 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Октябрьская, 78 | 1 | 114 | 103 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 12 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Октябрьская, 76 | 1 | 199 | 159 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 13 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Октябрьская, 74 | 1 | 39 | 35 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 14 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Октябрьская, 72 | 1 | 73 | 37 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 15 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Октябрьская | 1 | 54 | 49 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 16 | Индивидуальн ый жилой дом | Тында, ул. 2 Пятилетка | 1 | 81 | 73 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 17 | Нежилое | Тында, ул. Аямовская | - | 23,6 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 18 | Нежилое | Тында, ул. Октябрьская | - | 34 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 19 | Нежилое | Тында, ул Аямовская | - | 23,4 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 20 | Нежилое | Тында, ул. Октябрьская | - | 299,24 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 21 | Нежилое | Тында, ул. Октябрьская | - | 379,39 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |

# КРТ ул. Зелёная

## Данные по существующим объектам капитального строительства на территории

| № п/п | Наименование объекта | Адрес объекта | Этажность | Площадь общая, кв. м | Площадь жилая, кв. м | Пригодность для эксплуатации | Подключение к централизованным системам коммунальной инфраструктуры ("+" - есть подключение, "-" - подключение отсутствует) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | Водоснабжение | Водоотведение | Теплоснабжение |
| 22 | Нежилое | Тында, ул. Школьная | - | 21.6 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 23 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. 2 Пятилетка, 77 | - | 81 | 83 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 24 | Нежилое, амурский бройлер | Тында, Школьная улица, 29 | - | 43,04 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 25 | Нежилое | Тында, ул Аямовская/Октябрьская | - | 34.3 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 26 | Нежилое | Тында, ул. Аямовская/Октябрьская | - | 30 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 27 | Нежилое | Тында, ул. Аямовская/Октябрьская | - | 41,92 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 28 | Нежилое | Тында, ул. Аямовская | - | 27,1 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 29 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Аямовская, 57а | - | 75,32 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |

# КРТ мкр. Северный

## Данные по земельным участкам

| № п/п | Кадастровый номер земельного участка | Адрес | Вид разрешённого использования | Площадь, кв. м |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 28:06:011404:102 | Тында, ул. Родниковая, 10 | Для эксплуатации индивидуального жилого дома с хоз. постройками | 1749 |
| 2 | 28:06:010603:26 | Тында, ул. Родниковая, 8 | для эксплуатации жилого дома | 702 |
| 3 | 28:06:010603:30 | Тында, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала, граница которого проходит по ул. Победы - ул. Корчагина - ул. Родниковая - ул. Северная Объездная | Для эксплуатации боулинг-клуба | 1915 |
| 4 | 28:06:010603:24 | Тында, ул. Победы, 38 | Для эксплуатации индивидуального жилого дома | 1623,87 |
| 5 | 28:06:010603:18 | Тында, ул. Корчагина, 14 | Для эксплуатации жилого дома | 400,37 |
| 6 | 28:06:010603:53 | Тында, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала | Для строительства индивидуального жилого дома | 600 |
| 7 | 28:06:010603:258 | Тында, ул. Родниковая, 17 | для строительства индивидуального жилого дома | 805 |
| 8 | 28:06:010603:474 | Тында, ул. Техническая | под индивидуальный жилой дом | 734 |
| 9 | 28:06:010603:473 | Тында, ул. Техническая | под индивидуальный жилой дом | 400 |
| 10 | 28:06:010603:338 | Тында, ул. Инженерная | для размещения индивидуального жилого дома | 625 |
| 11 | 28:06:010603:337 | Тында, ул. Инженерная | для размещения индивидуального жилого дома | 625 |
| 12 | 28:06:010603:346 | Тында, ул. Инженерная | Для индивидуального жилищного строительства | 1249 |
| 13 | 28:06:010603:27 | Тында, ул. Ударников, 9Ж | Для эксплуатации индивидуального жилого дома | 742,51 |
| 14 | 28:06:010603:4 | Тында, ул. Корчагина, 36 | Для эксплуатации жилого дома | 438.95 |
| 15 | 28:06:010603:21 | Тында, ул. Корчагина, 42 | Для эксплуатации индивидуального жилого дома с хозяйственными постройками | 459 |
| 16 | 28:06:010603:470 | Тында, ул. Инженерная | Индивидуальный жилой дом | 862 |
| 17 | 28:06:010603:466 | Тында, ул. Майская | Индивидуальный жилой дом | 1324 |
| 18 | 28:06:010603:464 | Тында, ул. Майская | Для индивидуального жилищного строительства | 500 |
| 19 | 28:06:010603:56 | Тында, ул. Энергостроителей, 128/2 | Для эксплуатации квартиры | 163 |
| 20 | 28:06:010603:32 | Тында, ул. Энергостроителей, 124, кв. 3 | Для эксплуатации квартиры жилого дома | 1498 |
| 21 | 28:06:010603:257 | Тында, ул. Энергостроителей, 1 "А" | для эксплуатации котельной | 2204 |
| 22 | 28:06:010603:256 | Тында, ул. Энергостроителей, 1 "А" | для эксплуатации магазина | 504 |
| 23 | 28:06:010603:326 | Тында, ул. Энергостроителей | для размещения жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры | 609 |
| 24 | 28:06:010603:325 | Тында, ул. Энергостроителей | для размещения жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры | 400 |
| 25 | 28:06:010603:59 | Тында, ул. Энергостроителей, 104/1 | Для эксплуатации квартиры | 426 |

# КРТ мкр. Северный

## Данные по земельным участкам

| № п/п | Кадастровый номер земельного участка | Адрес | Вид разрешённого использования | Площадь, кв. м |
|---|---|---|---|---|
| 26 | 28:06:010603:22 | Тында, ул. Энергостроителей, 30 | Для эксплуатации индивидуального жилого дома с прилегающим участком | 261 |
| 27 | 28:06:010603:268 | Тында, ул. Энергостроителей, 24 | Земли населенных пунктов | 699 |
| 28 | 28:06:010603:60 | Тында, ул. Энергостроителей, 39 | Для эксплуатации жилого дома | 430 |
| 29 | 28:06:010603:46 | Адрес ориентира: Тында, ул. Энергостроителей, дом 47, участок находиться в км на север от ориентира (Жилой дом) | Для эксплуатации индивидуального жилого дома | 376 |
| 30 | 28:06:010603:48 | Тында, ул. Энергостроителей, 52 | Для эксплуатации индивидуального жилого дома | 312 |
| 31 | 28:06:010603:64 | Тында, ул. Энергостроителей, 54 | Для эксплуатации индивидуального жилого дома | 206 |
| 32 | 28:06:010603:309 | Тында, ул. Энергостроителей, 58 | для эксплуатации жилого дома | 579 |
| 33 | 28:06:010603:62 | Тында, ул. Энергостроителей, 66 | Для эксплуатации квартиры жилого дома | 1097 |
| 34 | 28:06:000000:4468 | Тында, ул. Инженерная | Земли населенных пунктов | 2274 |
| 35 | 28:06:010701:338 | Тында, ул. Лесхозовская, 1 | Под производственной базой | 22823 |

# КРТ мкр. Северный

## Данные по существующим объектам капитального строительства на территории

| № п/п | Наименование объекта | Адрес объекта | Этажность | Площадь общая, кв. м | Площадь жилая, кв. м | Пригодность для эксплуатации | Подключение к централизованным системам коммунальной инфраструктуры ("+" - есть подключение, "-" - подключение отсутствует) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | Водоснабжение | Водоотведение | Теплоснабжение |
| 1 | Индивидуальной жилой застройки | Тында, ул. Родниковая, 11 | 1 | 174 | 157 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 2 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Родниковая, 9 | 1 | 294 | 118 | Непригодный для эксплуатации (аварийный) | - | - | - |
| 3 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Родниковая, 1 | 1 | 143 | 129 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 4 | Многоквартирный жилой дом | Тында, ул. Родниковая, 5 | 1 | 377 | 339 | Пригодный для эксплуатации | + | - | - |
| 5 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Родниковая, 8 | 1 | 272 | 245 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 6 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Победы, 38 | 1 | 146 | 131 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 7 | Многоквартирный жилой дом | Тында, ул. Родниковая, 13 | 1 | 400 | 360 | Пригодный для эксплуатации | + | - | - |
| 8 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Родниковая, 15 | 1 | 206 | 185 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 9 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Январская, 1 | 1 | 99 | 89 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 10 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Январская | 1 | 145 | 131 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 11 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Павла Корчагина, 58 | 1 | 35 | 32 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 12 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Павла Корчагина, 58Б | 1 | 38 | 34 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 13 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Ударников, 9Ж | 1 | 18 | 16 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 14 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Майская, 5 | 1 | 121 | 109 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 15 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Майская, 5А | 1 | 263 | 237 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 16 | Индивидуальн ый жилой дом | Тында, ул. Майская, 10 | 1 | 119 | 107 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 17 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Майская, 12 | 1 | 96 | 86 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |

# КРТ мкр. Северный

## Данные по существующим объектам капитального строительства на территории

| № п/п | Наименование объекта | Адрес объекта | Этажность | Площадь общая, кв. м | Площадь жилая, кв. м | Пригодность для эксплуатации | Подключение к централизованным системам коммунальной инфраструктуры ("+" - есть подключение, "-" - подключение отсутствует) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | Водоснабжение | Водоотведение | Теплоснабжение |
| 18 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Майская, 7 | 1 | 119 | 107 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 19 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Майская, 4 | 1 | 75 | 68 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 20 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Майская, 6 | 1 | 56 | 50 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 21 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Энергостроителей, 129 | 1 | 113 | 102 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 22 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Энергостроителей, 126 | 1 | 189 | 170 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 23 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Энергостроителей, 125 | 1 | 107 | 96 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 24 | Многоквартирный жилой дом | Тында, ул. Энергостроителей, 108А | 1 | 171 | 154 | Пригодный для эксплуатации | + | - | - |
| 25 | Многоквартирный жилой дом | Тында, ул. Энергостроителей, 108 | 1 | 223 | 201 | Пригодный для эксплуатации | + | - | - |
| 26 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Энергостроителей, 90 | 1 | 79 | 71 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 27 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Энергостроителей, 91 | 1 | 45 | 41 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 28 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Энергостроителей, 92 | 1 | 50 | 45 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 29 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Энергостроителей, 93 | 1 | 65 | 59 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 30 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Энергостроителей, 95 | 1 | 66 | 49 | Непригодный для эксплуатации (аварийный) | - | - | - |
| 31 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Энергостроителей, 99 | 1 | 99 | 89 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 32 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул Энергостроителей, ПДУ-99 | 1 | 40.8 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 33 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Энергостроителей, 38 | 1 | 74 | 67 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 34 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Энергостроителей, 44 | 1 | 49 | 44 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 35 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Энергостроителей, 47А | 1 | 48 | 43 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |

# КРТ мкр. Северный

## Данные по существующим объектам капитального строительства на территории

| № п/п | Наименование объекта | Адрес объекта | Этажность | Площадь общая, кв. м | Площадь жилая, кв. м | Пригодность для эксплуатации | Подключение к централизованным системам коммунальной инфраструктуры ("+" - есть подключение, "-" - подключение отсутствует) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | Водоснабжение | Водоотведение | Теплоснабжение |
| 36 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Энергостроителей, 50 | 1 | 33 | 30 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 37 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Энергостроителей, 53 | 1 | 50 | 45 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 38 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Энергостроителей, 54 | 1 | 44 | 40 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 39 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Энергостроителей, 61 | 1 | 63 | 57 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 40 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Энергостроителей, 62 | 1 | 61 | 55 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 41 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Энергостроителей, 63 | 1 | 35 | 32 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 42 | Многоквартирный жилой дом | Тында, ул. Энергостроителей, 60А | 1 | 138 | 70 | Непригодный для эксплуатации (аварийный) | + | - | - |
| 43 | Многоквартирный жилой дом | Тында, ул. Энергостроителей, 63А | 1 | 138 | 70 | Пригодный для эксплуатации | + | - | - |
| 44 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Энергостроителей, 65 | 1 | 43 | 39 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 45 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Энергостроителей, 66 | 1 | 65 | 59 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 46 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Энергостроителей, 67 | 1 | 65 | 59 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 47 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Энергостроителей, 73 | 1 | 62 | 56 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 48 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Энергостроителей, 74 | 1 | 81 | 73 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 49 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Энергостроителей, 75 | 1 | 84 | 43 | Непригодный для эксплуатации (аварийный) | - | - | - |
| 50 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Павла Корчагина, 1 | 1 | 51 | 46 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 51 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Павла Корчагина, 2 | 1 | 44 | 40 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 52 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Павла Корчагина, 8 | 1 | 40 | 36 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 53 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Павла Корчагина, 12 | 1 | 31 | 28 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |

# КРТ мкр. Северный

## Данные по существующим объектам капитального строительства на территории

| № п/п | Наименование объекта | Адрес объекта | Этажность | Площадь общая, кв. м | Площадь жилая, кв. м | Пригодность для эксплуатации | Подключение к централизованным системам коммунальной инфраструктуры ("+" - есть подключение, "-" - подключение отсутствует) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | Водоснабжение | Водоотведение | Теплоснабжение |
| 54 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Павла Корчагина, 14 | 1 | 29 | 26 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 55 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Павла Корчагина, 18 | 1 | 34 | 31 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 56 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Техническая, 4 | 1 | 42 | 38 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 57 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Техническая, 5 | 1 | 38.2 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 58 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Павла Корчагина, 15 | 1 | 35 | 32 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 59 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Павла Корчагина, 17 | 1 | 26 | 23 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 60 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Павла Корчагина, 19 | 1 | 22 | 20 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 61 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Павла Корчагина | 1 | 34 | 31 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 62 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Павла Корчагина, 22 | 1 | 53 | 48 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 63 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Павла Корчагина, 24 | 1 | 36 | 32 | Пригодный дляэксплуатации | - | - | - |
| 64 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Павла Корчагина, 31 | 1 | 15 | 14 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 65 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Техническая, 9 | 1 | 89 | 80 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 66 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Павла Корчагина, 32 | 1 | 55 | - | Пригодный дляэксплуатации | - | - | - |
| 67 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Техническая, 32 | 1 | 15 | 14 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 68 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Павла Корчагина, 28 | 1 | 27 | 24 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 69 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Павла Корчагина, 34 | 1 | 22 | 20 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 70 | Многоквартирный жилой дом | Тында, ул. Инженерная, 2 | 1 | 398 | 358 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 71 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Павла Корчагина, 36 | 1 | 32 | 29 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 72 | Индивидуальный жилой дом | ул. Павла Корчагина, 38 | 1 | 21 | 19 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |

# КРТ мкр. Северный

## Данные по существующим объектам капитального строительства на территории

| № п/п | Наименование объекта | Адрес объекта | Этажность | Площадь общая, кв. м | Площадь жилая, кв. м | Пригодность для эксплуатации | Подключение к централизованным системам коммунальной инфраструктуры ("+" - есть подключение, "-" - подключение отсутствует) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | Водоснабжение | Водоотведение | Теплоснабжение |
| 73 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Павла Корчагина, 40 | 1 | 21 | 19 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 74 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Павла Корчагина, 42 | 1 | 80.4 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 75 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Павла Корчагина, 50 | 1 | 37 | 33 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 76 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Павла Корчагина, 54 | 1 | 41 | 37 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 77 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Павла Корчагина, 47 | 1 | 27 | 24 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 78 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Павла Корчагина, 49 | 1 | 31 | 28 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 79 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Павла Корчагина, 53 | 1 | 30 | 27 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 80 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Павла Корчагина, 55 | 1 | 35 | 32 | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 81 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Родниковая, 22В | 1 | 43.5 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 82 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Родниковая, 28 | 1 | 26.06 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 83 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Родниковая, 26 | 1 | 25.89 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 84 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Родниковая, 24 | 1 | 25.51 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 85 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Родниковая, 10 | 1 | 11.68 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 86 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Родниковая, 8 | 1 | 8.70 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 87 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Родниковая, 6 | 1 | 10.40 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 88 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Родниковая, 2 | 1 | 13.54 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 89 | Нежилое | Тында, ул. Победы, 1А | 1 | 479.4 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 90 | Нежилое | Тында, ул. Победы, 1 | 1 | 637.62 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 91 | Нежилое | Тында, ул. Победы | 1 | 334.88 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |

# КРТ мкр. Северный

## Данные по существующим объектам капитального строительства на территории

| № п/п | Наименование объекта | Адрес объекта | Этажность | Площадь общая, кв. м | Площадь жилая, кв. м | Пригодность для эксплуатации | Подключение к централизованным системам коммунальной инфраструктуры ("+" - есть подключение, "-" - подключение отсутствует) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | Водоснабжение | Водоотведение | Теплоснабжение |
| 92 | Нежилое | Тында, ул. Павла Корчагина | 1 | 57.03 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 93 | Нежилое | Тында, ул. Павла Корчагина | 1 | 106.96 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 94 | Нежилое | Тында, ул. Родниковая | 1 | 30.28 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 95 | Нежилое | Тында, ул. Родниковая | 1 | 36.41 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 96 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Победы, 9 | 1 | 37.9 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 97 | Нежилое | Тында, ул. Победы, 46 | 1 | 28.77 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 98 | Нежилое | Тында, ул. Победы | 1 | 22.52 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 99 | Нежилое | Тында, ул. Победы | 1 | 37.11 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 100 | Нежилое | Тында, ул. Победы | 1 | 44.00 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 101 | Нежилое | Тында, ул. Корчагина | 1 | 89.35 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 102 | Нежилое | Тында, ул. Корчагина | 1 | 30.30 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 103 | Нежилое | Тында, ул. Корчагина | 1 | 20.15 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 104 | Многоквартирный жилой дом | Тында, ул. Инженерная, 3 (НЕ ВСЕ ЗДАНИЕ) | 1 | 383.10 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 105 | Нежилое | Тында, ул. Инженерная, 3А (НЕ ВСЕ ЗДАНИЕ) | 1 | 182.26 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 106 | Нежилое | Тында, ул. Корчагина | 1 | 35.77 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 107 | Нежилое | Тында, ул. Корчагина | 1 | 21.72 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 108 | Нежилое | Тында, ул. Инженерная | 1 | 67.48 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 109 | Нежилое | Тында, ул. Инженерная | 1 | 50.79 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 110 | Нежилое | Тында,  ул. Инженерная | 1 | 31.24 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |

# КРТ мкр. Северный

## Данные по существующим объектам капитального строительства на территории

| № п/п | Наименование объекта | Адрес объекта | Этажность | Площадь общая, кв. м | Площадь жилая, кв. м | Пригодность для эксплуатации | Подключение к централизованным системам коммунальной инфраструктуры ("+" - есть подключение, "-" - подключение отсутствует) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | Водоснабжение | Водоотведение | Теплоснабжение |
| 111 | Нежилое | Тында, ул. Родниковая | 1 | 45.91 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 112 | Нежилое | Тында, ул. Корчагина | 1 | 20.08 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 113 | Нежилое | Тында, ул. Ударников | 1 | 44.68 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 114 | Нежилое | Тында, ул. Ударников | 1 | 32 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 115 | Нежилое | Тында, ул. Майская | 1 | 32.28 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 116 | Нежилое | Тында, ул. Майская | 1 | 24.04 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 117 | Нежилое | Тында, ул. Майская | 1 | 27.77 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 118 | Нежилое | Тында, ул. Майская | 1 | 66.77 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 119 | Нежилое | Тында, ул. Майская | 1 | 34.48 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 120 | Нежилое | Тында, ул. Майская | 1 | 50.04 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 121 | Нежилое | Тында, ул. Майская | 1 | 48.13 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 122 | Нежилое | Тында, ул. Энергостроителей | 1 | 72.02 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 123 | Нежилое | Тында, ул. Энергостроителей | 1 | 66.44 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 124 | Нежилое | Тында, ул. Энергостроителей | 1 | 100.93 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 125 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Энергостроителей, 113 | 1 | 60.6 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 126 | Нежилое | Тында, ул. Энергостроителей | 1 | 180.92 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 127 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Энергостроителей, 81 | 1 | 46.2 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 128 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Энергостроителей, 30 | 1 | 55.7 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 129 | Индивидуальный жилой дом | Тында, ул. Энергостроителей, 42 | 1 | 74 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |

# КРТ мкр. Северный

## Данные по существующим объектам капитального строительства на территории

| № п/п | Наименование объекта | Адрес объекта | Этажность | Площадь общая, кв. м | Площадь жилая, кв. м | Пригодность для эксплуатации | Подключение к централизованным системам коммунальной инфраструктуры ("+" - есть подключение, "-" - подключение отсутствует) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | Водоснабжение | Водоотведение | Теплоснабжение |
| 130 | Нежилое | Тында, ул. Энергостроителей | 1 | 181.38 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 131 | Нежилое | Тында, ул. Энергостроителей | 1 | 180 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 132 | Нежилое | Тында, ул. Энергостроителей | 1 | 45.44 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 133 | Нежилое | Тында, ул. Энергостроителей | 1 | 61.90 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 134 | Нежилое | Тында, ул. Энергостроителей | 1 | 54.71 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 135 | Нежилое | Тында, ул. Энергостроителей | 1 | 113.48 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 136 | Нежилое | Тында, ул. Энергостроителей | 1 | 62.46 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 137 | Нежилое | Тында, ул. Энергостроителей | 1 | 65.99 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 138 | Нежилое | Тында, ул. Энергостроителей | 1 | 52.44 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 139 | Нежилое | Тында, ул. Энергостроителей | 1 | 59.62 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 140 | Нежилое | Тында, ул. Энергостроителей | 1 | 47.68 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 141 | Нежилое | Тында, ул. Энергостроителей | 1 | 29.4 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 142 | Нежилое | Тында, ул. Энергостроителей | 1 | 75.32 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 143 | Нежилое | Тында, ул. Энергостроителей | 1 | 45.29 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 144 | Нежилое | Тында, ул. Энергостроителей | 1 | 30.49 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 145 | Нежилое | Тында, ул. Энергостроителей | 1 | 29.69 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 146 | Нежилое | Тында, ул. Энергостроителей | 1 | 91.04 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 147 | Нежилое | Тында, ул. Энергостроителей | 1 | 74.78 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 148 | Нежилое | Тында, ул. Энергостроителей | 1 | 67.39 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 149 | Нежилое | Тында, ул. Энергостроителей | 1 | 297.84 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |

# КРТ ул. Дина Рида

## Данные по земельным участкам

| № п/п | Кадастровый номер земельного участка | Адрес | Вид разрешённого использования | Площадь, кв. м |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 28:06:000000:4614 | Тында | Под капитальный гараж | 33 |
| 2 | 28:06:010501:1013 | Тында, ул. Дина Рида | отдельно стоящий гараж | 61 |
| 3 | 28:06:010501:549 | Тында, ул. Дина Рида, северо-западнее жилого дома № 11 | для эксплуатации капитального гаража | 52 |
| 4 | 28:06:010501:28 | Тында, п. Таёжный; ул. Дин Рида, 10, участок находиться в км на север от ориентира (Жилой дом) | Для эксплуатации жилого дома | 1000,98 |
| 5 | 28:06:010501:27 | Тында, ул. Дина Рида, 9 | Для эксплуатации жилого дома | 1011,19 |
| 6 | 28:06:010501:54 | Тында, ул. Дина Рида, 9, п. Таёжный | Для установки металлического гаража | 35,98 |
| 7 | 28:06:010501:55 | Тында, ул. Дина Рида, восточнее жилого дома № 9 | Для установки металлического гаража | 52 |
| 8 | 28:06:010501:23 | Тында, п. Таёжный; ул. Дин Рида, 5, участок находиться в  км на север от ориентира (Жилой дом) | Для эксплуатации жилого дома | 2014,08 |
| 9 | 28:06:010501:24 | Тында, п. Таёжный; ул. Дина Рида, 6, участок находиться в  км на север от ориентира (Жилой дом) | Для эксплуатации жилого дома | 604,72 |
| 10 | 28:06:010501:25 | Тында, п. Таёжный; ул. Дина Рида, 7, участок находиться в  км на север от ориентира (Жилой дом) | Для эксплуатации жилого дома | 2031,34 |
| 11 | 28:06:010501:26 | Тында, п. Таёжный; ул. Дина Рида, 8, участок находиться в  км на север от ориентира (Жилой дом) | Для эксплуатации жилого дома | 845,15 |

# КРТ ул. Дина Рида

## Данные по существующим объектам капитального строительства на территории

| № п/п | Наименование объекта | Адрес объекта | Этажность | Площадь общая, кв. м | Площадь жилая, кв. м | Пригодность для эксплуатации | Подключение к централизованным системам коммунальной инфраструктуры ("+" - есть подключение, "-" - подключение отсутствует) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | Водоснабжение | Водоотведение | Теплоснабжение |
| 1 | Многоквартирный жилой дом | Тында, ул. Дина Рида, 12 | 1 | 628 | 345 | Непригодный для эксплуатации (аварийный) | + | + | + |
| 2 | Многоквартирный жилой дом | Тында, ул. Дина Рида, 13 | 1 | 589 | 167 | Непригодный для эксплуатации (аварийный) | + | + | + |
| 3 | Нежилое строение | Тында, ул. Дина Рида | 1 | 307 | - | Непригодный для эксплуатации (аварийный) | + | + | + |
| 4 | Многоквартирный жилой дом | Тында, ул. Дина Рида, 7 | 2 | 423 | 291 | Непригодный для эксплуатации (аварийный) | + | + | + |
| 5 | Многоквартирный жилой дом | Тында, ул. Дина Рида, 8 | 2 | 464 | 299 | Непригодный для эксплуатации (аварийный) | + | + | + |
| 6 | Многоквартирный жилой дом | Тында, ул. Дина Рида, 5 | 2 | 424 | 340 | Непригодный для эксплуатации (аварийный) | + | + | + |
| 7 | Многоквартирный жилой дом | Тында, ул. Дина Рида, 6 | 2 | 464 | 360 | Непригодный для эксплуатации (аварийный) | + | + | + |
| 8 | Многоквартирный жилой дом | Тында, ул. Дина Рида, 9 | 2 | 509 | 413 | Пригодный для эксплуатации | + | + | + |
| 9 | Многоквартирный жилой дом | Тында, ул. Дина Рида, 10 | 2 | 430 | 342 | Пригодный для эксплуатации | + | + | + |
| 10 | Многоквартирный жилой дом | Тында, ул. Дина Рида, 11 | 2 | 466 | 374 | Пригодный для эксплуатации | + | + | + |
| 11 | Муниципальное дошкольное образовательное бюджетное учреждение «Детский сад № 5 «Тынденок» | Тында, ул. 8 марта, 12 | 4 | 2305 | - | Пригодный для эксплуатации | + | + | + |
| 12 | Нежилое здание | Тында, ул. Дина Рида | 1 | 42,9 | - | Пригодный для эксплуатации | + | + | - |
| 13 | Нежилое здание | Тында, ул. Дина Рида | 1 | 256.2 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 14 | Нежилое здание | Тында, ул. 8 марта | 1 | 37,17 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |
| 15 | Нежилое здание | Тында, ул. 8 марта | 1 | 61,79 | - | Пригодный для эксплуатации | - | - | - |

# КРТ мкр. Таёжный

## Данные по земельным участкам

| № п/п | Кадастровый номер земельного участка | Адрес | Вид разрешённого использования | Площадь, кв. м |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 28:06:000000:3809 | Тында, мкр."Таёжный" | для проектирования и строительства малоэтажного быстровозводимого жилья | 267708 |

## Данные по существующим объектам капитального строительства на территории

| № п/п | Наименование объекта | Адрес объекта | Этажность | Площадь общая, кв. м | Площадь жилая, кв. м | Пригодность для эксплуатации | Подключение к централизованным системам коммунальной инфраструктуры ("+" - есть подключение, "-" - подключение отсутствует) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | Водоснабжение | Водоотведение | Теплоснабжение |
| 1 | Нежилое | Тында, ул. Дина Рида | 1 | 26,44 | | - | - | - | - |

# Приложения

## Приложение 2. Уточнение возможности реализации ключевых проектов в соответствии с действующими документами территориального планирования и градостроительного зонирования, необходимости внесения изменений в утвержденную градостроительную документацию

# Уточнение режимов с особыми условиями использования

## Режим приаэродромной территории

### Третья подзона

В границах третьей подзоны приаэродромной территории аэродрома «Тында» запрещается размещать объекты, высота которых превышает установленные Федеральным агентством воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации ограничения, т.е допустимая высота которых превышает от 602,20 до 858 м.

### Четвертая подзона

В границах четвертой подзоны установлены зоны ограничения размещения объектов, создающих помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны, т.е. высота которых превышает от 652 до 782 м.

### Пятая подзона

В границе пятой подзоны запрещается строительство и размещение опасных производственных объектов без согласования с федеральными органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации в области промышленной безопасности, с учетом их возможного влияния на безопасность полетов в случаях происшествий техногенного характера.

### Шестая подзона

В границах шестой подзоны установлен запрет размещения объектов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц. Перечень объектов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц, запрещенных к размещению в шестой подзоне приаэродромной территории аэродрома «Тында», определен исходя их местных условий с учетом выполнения требований Руководства по орнитологическому обеспечения полетов гражданской авиации (РООП ГА-89).

Перечень основных объектов, запрещенных к размещению в шестой подзоне: звероводческие фермы; птицефермы; коровники; скотобойни; рыбные хозяйства; искусственные водоемы; очистные сооружения; полигоны твердых бытовых отходов; мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы; парки; кладбища; скотомогильники.

## Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения

### Мероприятия по первому поясу

Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

Не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно - бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

### Мероприятия по второму и третьему поясам

Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора.

Запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

# Уточнение режимов с особыми условиями использования

## Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения

### Мероприятия по второму поясу

Не допускается: размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод; применение удобрений и ядохимикатов; рубка леса главного пользования и реконструкции.

## В границах водоохранных зон запрещаются:

1) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия; (в ред. Федеральных законов от 21.10.2013 № 282-ФЗ, от 01.05.2022 № 122-ФЗ);

2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов, а также загрязнение территории загрязняющими веществами, предельно допустимые концентрации которых в водах водных объектов рыбохозяйственного значения не установлены; (в ред. Федеральных законов от 11.07.2011 № 190-ФЗ, от 29.12.2014 № 458-ФЗ, от 30.12.2021 № 445-ФЗ);

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; (в ред. Федерального закона от 21.10.2013 № 282-ФЗ);

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; (п. 5 в ред. Федерального закона от 02.08.2019 № 294-ФЗ);

6) хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов; (п. 6 в ред. Федерального закона от 08.12.2020 № 416-ФЗ);

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; (п. 7 введен Федеральным законом от 21.10.2013 № 282-ФЗ);

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 «О недрах»). (п. 8 введен Федеральным законом от 21.10.2013 № 282-ФЗ).

# Уточнение режимов с особыми условиями использования

## В границах водоохранных зон допускаются:

Статья 16. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов.

В целях настоящей статьи под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;

2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;

3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса;

4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов;

5) сооружения, обеспечивающие защиту водных объектов и прилегающих к ним территорий от разливов нефти и нефтепродуктов и иного негативного воздействия на окружающую среду. (п. 5 введен Федеральным законом от 02.08.2019 № 294-ФЗ), (часть 16 в ред. Федерального закона от 21.10.2013 № 282-ФЗ).

Статья 16.1. В отношении территорий ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, размещенных в границах водоохранных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к системам, указанным в пункте 1 части 16 настоящей статьи, допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду (часть 16.1 введена Федеральным законом от 21.10.2013 № 282-ФЗ; в ред. Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ).

Статья 16.2. На территориях, расположенных в границах водоохранных зон и занятых защитными лесами, особо защитными участками лесов, наряду с ограничениями, установленными частью 15 настоящей статьи, действуют ограничения, предусмотренные установленными лесным законодательством правовым режимом защитных лесов, правовым режимом особо защитных участков лесов (часть 16.2 введена Федеральным законом от 27.12.2018 № 538-ФЗ).

16.3. Строительство, реконструкция и эксплуатация специализированных хранилищ агрохимикатов допускаются при условии оборудования таких хранилищ сооружениями и системами, предотвращающими загрязнение водных объектов (часть 16.3 введена Федеральным законом от 08.12.2020 № 416-ФЗ).

# Уточнение режимов с особыми условиями использования

## Охранные зоны тепловых сетей

В пределах охранных зон тепловых сетей не допускается производить действия, которые могут повлечь нарушения в нормальной работе тепловых сетей, их повреждение, несчастные случаи или препятствующие ремонту:

- размещать автозаправочные станции, хранилища горюче-смазочных материалов, складировать агрессивные химические материалы;
- загромождать подходы и подъезды к объектам и сооружениям тепловых сетей, складировать тяжелые и громоздкие материалы, возводить временные строения и заборы;
- устраивать спортивные и игровые площадки, неорганизованные рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, гаражи, огороды и т.п.;
- устраивать всякого рода свалки, разжигать костры, сжигать бытовой мусор или промышленные отходы;
- производить работы ударными механизмами, производить сброс и слив едких и коррозионно-активных веществ и горюче-смазочных материалов;
- проникать в помещения павильонов, центральных и индивидуальных тепловых пунктов посторонним лицам; открывать, снимать, засыпать люки камер тепловых сетей; сбрасывать в камеры мусор, отходы, снег и т.д.;
- снимать покровный металлический слой тепловой изоляции; разрушать тепловую изоляцию; ходить по трубопроводам надземной прокладки (переход через трубы разрешается только по специальным переходным мостикам);
- занимать подвалы зданий, особенно имеющих опасность затопления, в которых проложены тепловые сети или оборудованы тепловые вводы под мастерские, склады, для иных целей; тепловые вводы в здания должны быть загерметизированы.

В пределах территории охранных зон тепловых сетей без письменного согласия предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети, запрещается:

- производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;
- производить земляные работы, планировку грунта, посадку деревьев и кустарников, устраивать монументальные клумбы;
- производить погрузочно-разгрузочные работы, а также работы, связанные с разбиванием грунта и дорожных покрытий;
- сооружать переезды и переходы через трубопроводы тепловых сетей.

# Уточнение возможности реализации проектов комплексного развития территорий

## Первоочередные проекты (ТОП-10). КРТ, ул. Зелёная

**Действующий ГП:**

Возможная зона размещения ОКС жилого назначения, с учетом
ЗОУИТ – 26 881 м2 (многоэтажная жилая застройка).

В соответствии с МНГП максимальная плотность для многоэтажной жилой застройки жилых зон составляет 104 чел/га (при средней жилищной обеспеченности 27,5 м2 на человека). При этом, в жилые зоны помимо зданий жилого назначения входят также отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты сервисного бытового и коммунального обслуживания; здания для временного проживания; гаражи (гаражи-стоянки) и стоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам; религиозные организации для населения; многофункциональные здания и комплексы. Как правило, доля территорий объектов жилого назначения в границах жилых зон в масштабе планировочного элемента от 20 га до 100 га при преобладающей многоэтажной жилой застройки составляет до 53%. Таким образом, плотность населения территорий объектов жилого назначения в границе жилых зон при многоэтажной жилой застройке может составлять до 196 чел/га.

Следовательно, для данной территории в пределах зоны многоэтажной жилой застройки (установленной действующим генеральным планом) численность населения может составлять до 526 человек при средней жилищной обеспеченности 27,5 м2 на человека. Таким образом, объем нового строительства не должен превышать 14 465 м2 жилой площади.

**Предложения мастер-плана:**
Ввиду высокой сейсмичности территории Тынды вместо многоэтажной жилой застройки возможно размещение жилых домов средней этажности. Кроме того, в действующем генеральном плане для земельного участка с кадастровым номером 28:06:000000:4365 установлена зона общественно-деловой застройки, что не соответствует виду разрешенного использования земельного участка и требует корректировок при установлении функциональных зон в проекте генерального плана. Также в территорию КРТ включена территория индивидуальных гаражей с преобразования и оптимизации хранения автомобильного транспорта, что позволит отодвинуть границу санитарного разрыва до жилой застройки и увеличить площадь территории под размещение жилых домов.
Возможная зона размещения ОКС жилого назначения (среднеэтажная жилая застройка) составит 32 169 м2 (514 человек или 14 140 м2 жилой площади)
В случае принятия решения о размещение на данной территории многоэтажной жилой застройки численность составит до 630 или 17 330 м2 жилой площади.

**Ограничения:**
- Охранная зона тепловых сетей.
- Приаэродромная территория: 3, 4, 5 и 6 подзоны – максимальная высота зданий для третей подзоны - 602 метра, для четвертой подзоны - 652 метра.

**Генеральный план**

**Правила землепользования и застройки**

# Уточнение возможности реализации проектов комплексного развития территорий

## Первоочередные проекты (ТОП-10). КРТ, мкр. Северный

**Действующий ППиМ мкр. Северный:**

ППиМ микрорайон Северный (Работы по подготовке документации по внесению изменений в проект планировки территории «Проект детальной планировки (ПДП) для малоэтажной застройки на 300 коттеджей в микрорайоне «Северный» г. Тынды и разработке проекта межевания территории микрорайона «Северный» г. Тынды выполнены ООО МПК «Ресурс» в рамках Муниципального контракта № 67 от 25.05.2021.). В соответствии с проектом планировки 2021 года на территории планировалось разместить 265 новых индивидуальных жилых домов для многодетных семей (с количеством детей более 3х), таким образом численность населения в границе проекта планировки составила бы 1 682 человека с учетом 23х сохраняемых жилых домов, а площадь нового жилого фонда составила бы 17 225 м2 жилой площади.

**Предложения мастер-плана:**

По генеральному плану площадь для возможного размещения индивидуальной жилой застройки с учетом ЗОУИТ составляет 252 369 м2, с учетом необходимых транспортных коммуникаций и размещения объектов местного значения максимальной плотности 28 чел/га, максимальная численность населения в случае размещения ИЖС может составить до 706 человек или до 19 420 м2 жилой площади (в том числе 23 сохраняемых ИЖС). Считаем возможным размещение на данной территории наряду с индивидуальной жилой застройкой малоэтажной (**типа таун-хаус**) в соотношении 40% и 60% соответственно. Таким образом, численность проживающих в новых домах типа таун-хаус составит до 984 человек или до 27 060 м2 жилой площади, численность проживающих в индивидуальной жилой застройке составит до 282 человек или до 7 760 м2 жилой площади (в том числе 23 сохраняемых дома). Общая площадь жилого фонда составит 34 820 м2 жилой площади. В случае размещения наряду с индивидуальной жилой застройкой малоэтажной (**многоквартирной**) в соотношении 40% и 60% соответственно. Таким образом, численность проживающих в новых домах типа таун-хаус составит до 1 090 человек или до 29 980 м2 жилой площади, численность проживающих в индивидуальной жилой застройке составит до 282 человек или до 7 760 м2 жилой площади (в том числе 23 сохраняемых дома). Общая площадь жилого фонда составит 37 740 м2 жилой площади.

**Предложения мастер-плана для повышения рентабельности территории:**

В случае размещения среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки общий объем жилого фонда составит до 81 640 м2 жилой площади соответственно. При этом потребуется строительство 2-х детских садов по 160 мест для обеспечения потребностей застраивающегося микрорайона и прилегающих кварталов. Кроме того, дополнительно необходимо будет организовать подвоз 370/430 учеников в общеобразовательные школы (строительство дополнительной школы на данной территории нецелесообразно).

Обозначение территории в качестве КРТ не гарантирует привлечение инвестора на территорию для ее освоения. Важным критерием будет достаточный уровень рентабельности площадки, напрямую зависящий от затрат инвестора на реализацию, а также прибыли, получаемой с продажи построенного жилья, либо коммерческой недвижимости. Таким образом, индивидуальная жилая застройка в большинстве случаев не подходит под механизм КРТ.

**Ограничения:**

- Приаэродромная территория: 3, 4, 5 и 6 подзоны – максимальная высота зданий для третей подзоны - 602 метра, для четвертой подзоны - 652 метра.
- Второй и Третий пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения.

**Генеральный план**

**Правила землепользования и застройки**

# Уточнение возможности реализации проектов комплексного развития территорий

## Первоочередные проекты (ТОП-10). КРТ, ул. Дина Рида

**Действующий ГП:**

Возможная зона размещения ОКС жилого назначения, с учетом ЗОУИТ – 26 747 м2 (индивидуальная жилая застройка).
В соответствии с МНГП максимальная плотность для индивидуальной жилой застройки жилых зон составляет 36 чел/га (при средней жилищной обеспеченности 27,5 м2 на человека). При этом в жилые зоны помимо зданий жилого назначения входят также отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты сервисного, бытового и коммунального обслуживания; здания для временного проживания; гаражи (гаражи-стоянки) и стоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам; религиозные организации для населения; многофункциональные здания и комплексы. С учетом отсутствия необходимости размещения социально-значимых и иных объектов, а также с учетом среднего размера земельного участка на территории – 0,06 га, можно говорить о средней плотности населения в границе зон индивидуальной жилой застройки – 40 чел/га.

Следовательно, для данной территории в пределах зоны индивидуальной жилой застройки (установленной действующим Генеральным планом) численность населения может составлять до 106 человек при средней жилищной обеспеченности 27,5 м2 на человека. Таким образом объем сохраняемого жилого фонда и нового строительства не должен превышать 2915 м2 жилой площади.

**Предложения мастер-плана:**

Считаем возможным размещение на данной территории малоэтажной либо среднеэтажной жилой застройки. Кроме размещения объектов жилого назначения на данной территории предполагается размещение инвестиционного проекта из ТОП-30 «Производство товаров ежедневного потребления в формате распределенных мануфактур». Таким образом площадь территории, занятой объектами жилого назначения составляет 23 716 м2. Численность проживающих в новой малоэтажной жилой застройке составит до 237 человек или до 6 520 м2 жилой площади. В случае среднеэтажной жилой застройки численность населения составит до 379 человек или до 10 430 м2.

**Ограничения:**

- Приаэродромная территория: 3, 4, 5 и 6 подзоны.
- Охранная зона тепловых сетей – максимальная высота зданий для третей подзоны - 602 метра, для четвертой подзоны - 652 метра.
- Второй и Третий пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения.

**Генеральный план**

**Правила землепользования и застройки**

# Уточнение возможности реализации проектов комплексного развития территорий

## Первоочередные проекты (ТОП-10). КРТ, мкр. Таёжный

**Действующий ГП:**

Возможная зона размещения ОКС жилого назначения, с учетом ЗОУИТ – 126 793 м2 (малоэтажная жилая застройка). В соответствии с ранее разработанным проектом планировки на данной территории планировалось построить 33 050 м2 жилых помещений.

**Предложения мастер-плана:**

В связи с прекращением строительства на данной территории (и информацией в СМИ о прекращении деятельности организации, занимающейся строительством), возможен пересмотр проекта планировки. При этом объем нового жилищного строительства в 33 050 м2 жилой площади считаем оптимальным.

**Ограничения:**

- Приаэродромная территория: 3, 4, 5 и 6 подзоны – максимальная высота зданий для третей подзоны - 602 метра, для четвертой подзоны - 652 метра.
- Второй и Третий пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения.

**Генеральный план**

**Правила землепользования и застройки**

# Уточнение возможности реализации проектов комплексного развития территорий

## Долгосрочные проекты КРТ, ул. Одесская

**Действующий ГП:**

Возможная зона размещения ОКС жилого назначения, с учетом ЗОУИТ – 7 695 м2 (многоэтажная жилая застройка).
В соответствии с МНГП максимальная плотность для многоэтажной жилой застройки жилых зон составляет 104 чел/га (при средней жилищной обеспеченности 27,5 м2 на человека). При этом, в жилые зоны помимо зданий жилого назначения входят также отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты сервисного бытового и коммунального обслуживания; здания для временного проживания; гаражи (гаражи-стоянки) и стоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам; религиозные организации для населения; многофункциональные здания и комплексы. Как правило, доля территорий объектов жилого назначения в границах жилых зон в масштабе планировочного элемента от 20га до 100 га при преобладающей многоэтажной жилой застройки составляет до 53%.

Таким образом, плотность населения территорий объектов жилого назначения в границе жилых зон при многоэтажной жилой застройке может составлять до 196 чел/га. Следовательно, для данной территории в пределах зоны многоэтажной жилой застройки (установленной действующим генеральным планом) численность населения может составлять до 150 человек при средней жилищной обеспеченности 27,5 м2 на человека. Таким образом, объем нового строительства не должен превышать 4 125 м2 жилой площади.

**Предложения мастер-плана:**

Ввиду высокой сейсмичности территории Тынды вместо многоэтажной жилой застройки возможно размещение жилых домов средней этажности. С учетом сокращения ЗСО в соответствии с СанПиН возможно, наряду с созданием эко-тропы вдоль склона сопки Центральная, размещение малоэтажной жилой застройки (блокированной). Это повысит связанность территории верхней части города, создав удобное пешеходное направление между ул. Школьная и Амурская.
В соответствии с МНГП максимальная плотность для среднеэтажной жилой застройки жилых зон составляет 90 чел/га (при средней жилищной обеспеченности 27,5 м2 на человека). При этом, в жилые зоны помимо зданий жилого назначения входят также отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты сервисного бытового и коммунального обслуживания; здания для временного проживания; гаражи (гаражи-стоянки) и стоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам; религиозные организации для населения; многофункциональные здания и комплексы. Как правило, доля территорий объектов жилого назначения в границах жилых зон в масштабе планировочного элемента от 20га до 100 га при преобладающей среднеэтажной жилой застройки составляет до 56%.

Таким образом, плотность населения территорий объектов жилого назначения в границе жилых зон при среднеэтажной жилой застройке может составлять до 160 чел/га.

В соответствии с МНГП максимальная плотность для малоэтажной жилой застройки жилых зон составляет 72 чел/га (при средней жилищной обеспеченности 27,5 м2 на человека). При этом, в жилые зоны помимо зданий жилого назначения входят также отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты сервисного бытового и коммунального обслуживания; здания для временного проживания; гаражи (гаражи-стоянки) и стоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам; религиозные организации для населения; многофункциональные здания и комплексы. Как правило, доля территорий объектов жилого назначения в границах жилых зон в масштабе планировочного элемента от 20га до 100 га при преобладающей малоэтажной жилой застройки составляет до 58%.

Таким образом, плотность населения территорий объектов жилого назначения в границе жилых зон при малоэтажной жилой застройке может составлять до 124 чел/га. Плотность среднеэтажной жилой застройки при этом составит 160 чел/га; плотность малоэтажной жилой застройки с учетом внутриквартальных проездов составит 100 чел/га. Территория среднеэтажной жилой застройки – 7 695 м2 (123 человека или 3 380 м2 жилой площади). Территория малоэтажной жилой застройки – 5 000 м3 вместе с внутриквартальными проездами (50 человек или 1 370 м2 жилой площади). Таким образом, общий объем жилищного фонда может составить 3 380 – 4 750 м2 жилой площади.

**Ограничения:**

- ЗСО источника питьевого водоснабжения в соответствии с действующим Генеральным планом, однако, согласно СанПиН 2.1.4.1110-02 от стен запасных и регулирующих емкостей СЗО - 30 м, таким образом ЗСО источника питьевого водоснабжения не попадает в КРТ.
- Охранная зона тепловых сетей.
- Приаэродромная территория: 3, 4, 5 и 6 подзоны – максимальная высота зданий для третей подзоны - 602 метра, для четвертой подзоны - 652 метра.

**Генеральный план**

**Правила землепользования и застройки**

# Уточнение возможности реализации проектов комплексного развития территорий

## Долгосрочные проекты КРТ, ул. Лазурная

**Действующий ГП:**

Возможная зона размещения ОКС жилого назначения, с учетом ЗОУИТ – 91 228 м2 (индивидуальная жилая застройка).
В соответствии с МНГП максимальная плотность для индивидуальной жилой застройки жилых зон составляет 36 чел/га (при средней жилищной обеспеченности 27,5 м2 на человека). При этом, в жилые зоны помимо зданий жилого назначения входят также отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты сервисного бытового и коммунального обслуживания; здания для временного проживания; гаражи (гаражи-стоянки) и стоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам; религиозные организации для населения; многофункциональные здания и комплексы. С учетом отсутствия необходимости размещения социально-значимых и иных объектов, а также с учетом среднего размера земельного участка на территории – 0,06 га, можно говорить о средней плотности населения в границе зон индивидуальной жилой застройки – 40 чел/га. Следовательно, для данной территории в пределах зоны индивидуальной жилой застройки (установленной действующим генеральным планом) численность населения может составлять до 364 человек при средней жилищной обеспеченности 27,5 м2 на человека. Таким образом объем сохраняемого жилого фонда и нового строительства не должен превышать 10 010 м2 жилой площади.

**Предложения мастер-плана:**

Считаем возможным на месте аварийных многоквартирных домов размещение малоэтажной жилой застройки (около 30% территории). Соответственно, площадь территории для размещения объектов малоэтажной жилой застройки составляет 27 368 м2 (273 человека или 7 510 м2 жилой площади), площадь территории сохраняемых и планируемых к размещению объектов индивидуальной жилой застройки составят 63 860 м2 (255 человек или 7 020 м2 жилой площади в сохраняемых и планируемых индивидуальных жилых домах). Общий объем сохраняемого жилого фонда и нового строительства может составить до 14 530 м2 жилой площади.

**Ограничения:**

- Приаэродромная территория: 3, 4, 5 и 6 подзоны – аксимальная высота зданий для третей подзоны - 602 метра, для четвертой подзоны - 652 метра.
- Охранная зона тепловых сетей.
- Второй и Третий пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения.

**Генеральный план**

**Правила землепользования и застройки**

# Уточнение возможности реализации проектов комплексного развития территорий

## Долгосрочные проекты КРТ, ул. Советская

**Действующий ГП:**

Возможная зона размещения ОКС жилого назначения, с учетом ЗОУИТ – 78 070 м2 (многоэтажная жилая застройка), 6 821 м2 (индивидуальная жилая застройка, частично сохраняемая, земельные участки выделены). В соответствии с МНГП максимальная плотность для многоэтажной жилой застройки жилых зон составляет 104 чел/га (при средней жилищной обеспеченности 27,5 м2 на человека). При этом, в жилые зоны помимо зданий жилого назначения входят также отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты сервисного бытового и коммунального обслуживания; здания для временного проживания; гаражи (гаражи-стоянки) и стоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам; религиозные организации для населения; многофункциональные здания и комплексы. На данной территории помимо объектов жилого назначения планируется размещение образовательных объектов, а также объектов хранения транспорта.

Таким образом, плотность населения в границе функциональной зоны составит до 140 чел/га. Следовательно, для данной территории в пределах зоны многоэтажной жилой застройки (установленной действующим генеральным планом) численность населения может составлять до 1 092 человек при средней жилищной обеспеченности 27,5 м2 на человека.
Объем нового строительства не должен превышать 30 030 м2 жилой площади.

Если земельные участки в границе функциональной зоны, предназначенной для размещения индивидуальных жилых домов, находятся в частной собственности – территория в границе земельных участков сохраняется без изменений. Кроме того, в границу КРТ попадают территории общей площадью 15 000 м2 (занятые аварийными жилыми домами) для возможного размещения объектов общественно-делового и коммерческого назначения.

**Предложения мастер-плана:**

Ввиду высокой сейсмичности территории Тынды вместо многоэтажной жилой застройки возможно размещение жилых домов средней этажности либо малоэтажной жилой застройки. В соответствии с МНГП максимальная плотность для среднеэтажной жилой застройки жилых зон составляет 90 чел/га (при средней жилищной обеспеченности 27,5 м2 на человека). При этом, в жилые зоны помимо зданий жилого назначения входят также отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты сервисного бытового и коммунального обслуживания; здания для временного проживания; гаражи (гаражи-стоянки) и стоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам; религиозные организации для населения; многофункциональные здания и комплексы. На данной территории помимо объектов жилого назначения планируется размещение образовательных объектов, а также объектов хранения транспорта. Таким образом, плотность населения в границе функциональной зоны составит до 120 чел/га. В соответствии с МНГП максимальная плотность для малоэтажной жилой застройки жилых зон составляет 72 чел/га (при средней жилищной обеспеченности 27,5 м2 на человека). При этом, в жилые зоны помимо зданий жилого назначения входят также отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты сервисного бытового и коммунального обслуживания; здания для временного проживания; гаражи (гаражи-стоянки) и стоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам; религиозные организации для населения; многофункциональные здания и комплексы. На данной территории помимо объектов жилого назначения планируется размещение образовательных объектов.

Таким образом, плотность населения в границе функциональной зоны составит с учетом внутриквартальных проездов – 90 чел/га. Численность населения для данной территории может составить до 936 человек или 25 740 м2 жилой площади при среднеэтажной жилой застройке; при малоэтажной жилой застройке – до 702 человек или 19 305 м2 жилой площади.

Если земельные участки в границе функциональной зоны, предназначенной для размещения индивидуальных жилых домов, находятся в частной собственности – территория в границе земельных участков сохраняется без изменений. Кроме того, в границу КРТ попадают территории общей площадью 15000 м2 (занятые аварийными жилыми домами) для возможного размещения объектов общественно-делового и коммерческого назначения.

**Ограничения:**

- Охранная зона тепловых сетей,
- Приаэродромная территория: 4 подзона – максимальная высота зданий для четвертой подзоны - 652 метра.

**Генеральный план**

**Правила землепользования и застройки**

# Уточнение возможности реализации проектов комплексного развития территорий

## Долгосрочные проекты КРТ, ул. Мира

**Действующий ГП:**

Возможная зона размещения ОКС жилого назначения – 23216 м2 (индивидуальная жилая застройка).
В соответствии с МНГП максимальная плотность для индивидуальной жилой застройки жилых зон составляет 36 чел/га (при средней жилищной обеспеченности 27,5 м2 на человека). При этом, в жилые зоны помимо зданий жилого назначения входят также отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты сервисного бытового и коммунального обслуживания; здания для временного проживания; гаражи (гаражи-стоянки) и стоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам; религиозные организации для населения; многофункциональные здания и комплексы. С учетом отсутствия необходимости размещения социально-значимых и иных объектов, а также с учетом среднего размера земельного участка на территории – 0,06 га, можно говорить о средней плотности населения в границе зон индивидуальной жилой застройки – 40 чел/га.
Следовательно, для данной территории в пределах зоны индивидуальной жилой застройки (установленной действующим генеральным планом) численность населения может составлять до 92 человек при средней жилищной обеспеченности 27,5 м2 на человека, а объем сохраняемого жилого фонда и нового строительства не должен превышать 2530 м2 жилой площади.

**Предложения мастер-плана:**

Считаем неправомерным установление зоны общественно-делового назначения на земельных участках, выданных в целях индивидуального жилищного строительства и находящихся (предположительно) в частной собственности. Таким образом, площадь территорий под объекты жилого назначения составляет 39872 м2, при этом площадь территорий возможного нового строительства составляет 24790 м2. Считаем возможной малоэтажную жилую застройку на данной территории. Численность населения в новой малоэтажной застройке при этом составит до 247 человек, а объем строящегося жилого фонда при этом может составить может составить до 6790 м2 жилой площади. С учетом сохраняемых земельных участков, предположительно выданных в целях индивидуального жилищного строительства численность территории КРТ составит 300 человек.

**Ограничения:**

- Приаэродромная территория: 3, 4, 5 и 6 подзоны – максимальная высота зданий для третей подзоны - 602 метра, для четвертой подзоны - 652 метра.
- Второй и Третий пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения.

**Генеральный план**

**Правила землепользования и застройки**

# Уточнение возможности реализации проектов комплексного развития территорий

## Долгосрочные проекты КРТ, ул. Интернациональная

**Действующий ГП:**

Возможная зона размещения ОКС жилого назначения, с учетом ЗОУИТ – 80 300 м2 (многоэтажная жилая застройка). В соответствии с МНГП максимальная плотность для многоэтажной жилой застройки жилых зон составляет 104 чел/га (при средней жилищной обеспеченности 27,5 м2 на человека). При этом, в жилые зоны помимо зданий жилого назначения входят также отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты сервисного бытового и коммунального обслуживания; здания для временного проживания; гаражи (гаражи-стоянки) и стоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам; религиозные организации для населения; многофункциональные здания и комплексы. Как правило, доля территорий объектов жилого назначения в границах жилых зон в масштабе планировочного элемента от 20га до 100 га при преобладающей многоэтажной жилой застройки составляет до 53%.

Таким образом, плотность населения территорий объектов жилого назначения в границе жилых зон при многоэтажной жилой застройке может составлять до 196 чел/га. Следовательно, для данной территории в пределах зоны многоэтажной жилой застройки (установленной действующим генеральным планом) численность населения может составлять до 1 570 человек при средней жилищной обеспеченности 27,5 м2 на человека. Таким образом, объем нового строительства не должен превышать 43 180 м2 жилой площади, в том числе около 10 500 м2 жилой площади в существующих многоэтажных домах. Таким образом площадь нового строительства может составить 32 680 м2 жилой площади. (При размещении жилых домов необходимо учесть охранную зону ЛЭП). Кроме того, в границу КРТ попадают территории общей площадью 8300 м2 для возможного размещения объектов общественно-делового и коммерческого назначения.

**Предложения мастер-плана:**

Ввиду высокой сейсмичности территории Тынды вместо многоэтажной жилой застройки возможно размещение жилых домов средней этажности. В соответствии с МНГП максимальная плотность для среднеэтажной жилой застройки жилых зон составляет 90 чел/га (при средней жилищной обеспеченности 27,5 м2 на человека). При этом, в жилые зоны помимо зданий жилого назначения входят также отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты сервисного бытового и коммунального обслуживания; здания для временного проживания; гаражи (гаражи-стоянки) и стоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам; религиозные организации для населения; многофункциональные здания и комплексы. Как правило, доля территорий объектов жилого назначения в границах жилых зон в масштабе планировочного элемента от 20 га до 100 га при преобладающей среднеэтажной жилой застройки составляет до 56%.

Таким образом, плотность населения территорий объектов жилого назначения в границе жилых зон при среднеэтажной жилой застройке может составлять до 160 чел/га. Возможная численность, с учетом уже построенных жилых домов составит 1 285 человек или 35 340 м2 жилой площади. Таким образом площадь нового строительства может составить 24 840 м2 жилой площади. (При размещении жилых домов необходимо учесть охранную зону ЛЭП). Кроме того, в границу КРТ попадают территории общей площадью 8 300 м2 для возможного размещения объектов общественно-делового и коммерческого назначения.

**Ограничения:**

- Приаэродромная территория: 3, 4, 5 и 6 подзоны - максимальная высота зданий для третей подзоны - 602 метра, для четвертой подзоны - 652 метра.
- Водоохранная зона.
- Охранная зона тепловых сетей.
- Второй и Третий пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения.

**Генеральный план**

**Правила землепользования и застройки**

# Уточнение возможности реализации проектов комплексного развития территорий

## Долгосрочные проекты КРТ, ул. Автомобилистов, 2-я

**Действующий ГП:**

Возможная зона размещения ОКС жилого назначения, с учетом ЗОУИТ – 48 760 м2 (индивидуальная жилая застройка).
В соответствии с МНГП максимальная плотность для индивидуальной жилой застройки жилых зон составляет 36 чел/га (при средней жилищной обеспеченности 27,5 м2 на человека). При этом, в жилые зоны помимо зданий жилого назначения входят также отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты сервисного бытового и коммунального обслуживания; здания для временного проживания; гаражи (гаражи-стоянки) и стоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам; религиозные организации для населения; многофункциональные здания и комплексы. С учетом отсутствия необходимости размещения социально-значимых и иных объектов, а также с учетом среднего размера земельного участка на территории – 0,06 га, можно говорить о средней плотности населения в границе зон индивидуальной жилой застройки – 40 чел/га. Следовательно, для данной территории в пределах зоны индивидуальной жилой застройки (установленной действующим генеральным планом) численность населения может составлять до 195 человек при средней жилищной обеспеченности 27,5 м2 на человека. Таким образом объем сохраняемого жилого фонда и нового строительства не должен превышать 5 370 м2 жилой площади.

**Предложения мастер-плана:**

Предположительно 39 600 м2 территории не заняты земельными участками в частной собственности и индивидуальными жилыми домами, таким образом, на данных территориях возможна застройка малоэтажными жилыми домами типа таунхаус (с учетом наличия на прилегающей территории котельной). Считаем возможной застройку малоэтажными и индивидуальными жилыми домами на свободных и высвобождаемых территориях (занятых аварийными жилыми домами) в соотношении 60% и 40% соответственно (23 760 м2 и 15 840 м2). Численность проживающих в новой малоэтажной жилой застройке составит до 190 человек или до 5 230 м2 жилой площади), численность проживающих в новой индивидуальной жилой застройке составит до 63 человек или 1 740 м2 жилой площади в сохраняемых и планируемых индивидуальных жилых домах). Общий объем нового жилищного строительства составляет до 6 970 м2.

**Ограничения:**

- Приаэродромная территория: 3, 4, 5 и 6 подзоны – максимальная высота зданий для третей подзоны - 602 метра, для четвертой подзоны - 652 метра.
- Охранная зона тепловых сетей.

**Генеральный план**

**Правила землепользования и застройки**

ЦЕНТР
Lab

Международная
урбанистическая
лаборатория

VK Lab
Telegram

centrelab.ru

+7 (495) 445-03-82
welcome@centerlab.pro
Большая Молчановка 21, офис 14
Москва, 121069