

Администрация города Сарова Нижегородской области

Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки в городе Сарове

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

Дата оформления заключения о результатах публичных слушаний: **18.12.2025.**

Наименование проекта, рассмотренного на публичных слушаниях: решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 13:60:0010009:292, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Саров, ул. Пионерская, з/у 6 (далее - Проект).

Публичные слушания проводятся в соответствии с постановлением Главы города Сарова от 09.12.2025 № 14-П "О проведении публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 13:60:0010009:292, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Саров, ул. Пионерская, з/у 6" согласно заявлению ООО "Каскад специализированный застройщик" от 08.12.2025 (№ 660/01.10-10) (далее – заявитель, застройщик).

Собрание участников публичных слушаний по Проекту проводится в к.322 здания Администрации города Сарова (пр-кт Ленина, д. 20А), начало собрания: 17-30 час., окончание: 20-00 час.

Реквизиты протокола публичных слушаний, на основании которого подготовлено заключение о результатах публичных слушаний: дата составления – **18.12.2025.**

На собрании участников публичных слушаний по Проекту присутствуют согласно части 3 статьи 5.1 Градостроительного кодекса:

- **7 участников** публичных слушаний, а именно граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлен Проект, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, а в случае, предусмотренном частью 3 статьи 39 настоящего Кодекса, также правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации Проекта;

- **иные участники слушаний – 40 человек.**

В рамках проведения публичных слушаний во исполнение требований вышеуказанной части 3 статьи 39 Градостроительного кодекса в части информирования граждан, постоянно проживающих в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлен Проект, правообладателей таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, вследствие чего подверженных возможному риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации Проекта, т.е. при строительстве и эксплуатации *многоквартирного жилого дома с встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: Нижегородская обл., г. Саров, ул. Пионерская, з/у 6*, Комиссией были направлены письма от 10.12.2025 № 01.10-01/484:

- *сособственникам земельного участка и расположенного на нем жилого дома 22 по пр-кту Октябрьскому: Виноградовой А.Г., Виноградовой Е.А.;*

- *собственнику земельного участка и расположенного на нем жилого дома 24 по пр-кту Октябрьскому Илькаевой Л.А.;*

- собственнику земельного участка и расположенного на нем жилого дома 11/1 по ул. Академика Сахарова Лазареву В.В.;

- сосособственникам земельного участка и расположенного на нем жилого дома 11/2 по ул. Академика Сахарова: Басову В.В., Басовой Л.А., Скобиневой Н.В., Кузьменко М.В.;

Комиссией 10.12.2025 за исх.№ 01.10-01/483 было направлено письмо депутату по избирательному округу № 24 Ситникову И.И. с просьбой донести до постоянно проживающих и собственников квартир в многоквартирном доме 20 по проспекту Октябрьскому, расположенному в районе земельного участка, в отношении которого подготовлен Проект.

В ходе проведения собрания участников публичных слушаний в Комиссию поступило письмо участника публичных слушаний Худякова В.В. от 18.12.2025 (дата регистрации 19.12.2025 за № 678/01.10-10):

- о противоречии проекта условиям заключенного договора аренды рассматриваемого земельного участка;

- о нарушении в ходе реализации проекта застройки рассматриваемого земельного участка конституционных прав граждан России, Градостроительного кодекса РФ и иного федерального законодательства РФ;

- об ухудшении условий жизни и проживания граждан микрорайона при реализации проекта;

- о "недействительности проведенного аукциона" на право заключения аренды рассматриваемого земельного участка.

Число выступивших на слушаниях – 20, из них 5 участников публичных слушаний (далее – участники слушаний), 15 – иные участники публичных слушаний (далее - иные участники).

На собрании с докладом по Проекту выступил директор ООО "Каскад специализированный застройщик" (г. Нижний Новгород) Дорохин Е.С. В своем докладе он представил к вниманию присутствующих материалы эскизного проекта "Многоквартирный жилой дом с встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Саров, ул. Пионерская, д. 6" (далее - предполагаемый к строительству дом).

На собрании участников публичных слушаний по Проекту, рассматриваемому на слушаниях, поступили следующие замечания и предложения (в соответствии со статьей 5.1 Градостроительного кодекса в случае внесения несколькими участниками публичных слушаний одинаковых предложений и замечаний допускается обобщение таких предложений и замечаний):

| № п/п | Ф.И.О. выступающего (выступающих) | Содержание предложений, замечаний, выступлений | Пояснения Комиссии, застройщика и рекомендации Комиссии об учете предложений, замечаний, выступлений |
|-------|--|--|--|
| 1. | Иной участник Гаврилова И.Ю. и другие присутствующие на собрании | Об уточнении количества этажей предполагаемого к строительству дома, указанного в информационном сообщении о проведении торгов на право заключения аренды рассматриваемого земельного участка. | Комиссия уточнила для присутствующих, что в информационном сообщении, утвержденном приказом КУМИ Администрации г. Сарова от 08.08.2025 № 51 о проведении торгов на право заключения аренды рассматриваемого земельного участка, указана территориальная зона Ж-2 - зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с видом разрешенного использования земельного участка "многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)", где согласно Правилам землепользования и застройки в |

| | | | |
|----|--|--|---|
| | | | <p>городе Сарове Нижегородской области, утвержденным постановлением Администрации города Сарова Нижегородской области от 30.06.2022 № 1610 (далее – Правила землепользования и застройки) возможно размещение многоквартирных домов этажностью <u>девять этажей и выше</u>; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.</p> <p>Запрашиваемый застройщиком вид использования земельного участка "многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)" с количеством этажей от 10 до 14 относится к условно разрешенным видам использования.</p> |
| 2. | <p>Участники слушаний: Афанасьев Е.В., Дитяев А.Н., Чурин А.В., Лазарев В.В., иные участники: Старовойтов С.Н. Веселова Е.С., Баранов Г.В. Меньшова И.Е., Дегтярев Д.В., Малышева К.С., Зимица М.А., Советников П.М., Даниленко М.А.</p> | <p>О понижении этажности предполагаемого к строительству дома и сохранении существующей этажности (2 - 3 этажа) при строительстве других многоквартирных домов в рассматриваемом районе города.</p> <p>О создании среды комфортного проживания в данном районе города, в частности в отношении дома 20 по пр-кту Октябрьскому.</p> <p>О возможности ознакомления с Мастер-планом КРТ.</p> <p>О возможном увеличении машино-потока в "часы пик" в связи с предполагаемым увеличением числа жителей района, пользующихся личным автотранспортом.</p> | <p>Комиссия отметила, что согласно Правилам землепользования и застройки рассматриваемый земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-2 и примыкает к территории деревянного двухэтажного трехподъездного дома (дата постройки - 1947 год), в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории (далее – КРТ). Такие же территории выделены в Правилах землепользования и застройки в отношении подобных домов 1947-1949 годов постройки по проспекту Октябрьскому, по улицам Пионерской, Победе, Александровича.</p> <p>Зона КРТ - это участок, где проводится редевелопмент старых кварталов под новое строительство с современной инфраструктурой (жилье, школы, парки), а "План мастер" (Мастер-план КРТ) — это стратегический документ, который определяет концепцию и основные векторы развития этой территории, показывая, что и где будет построено, в отличие от детализированного проекта планировки территории (ППТ). Мастер-план КРТ разрабатывается в целях обновления и повышения комфортности городской среды, объединяя архитектурные, социальные и экономические аспекты.</p> <p>На основании вышеизложенного понижение этажности предполагаемого к</p> |

| | | | |
|----|--|---|--|
| | | | <p>строительству дома на рассматриваемом земельном участке с учетом перспективы развития данного района города представляется нецелесообразным.</p> <p>При разработке и последующей реализации Мастер-плана КРТ возможно предусмотреть улучшение машино-потока в данном районе города путем реконструкции городских улиц с расширением проезжей части.</p> |
| 3. | <p>Член Комиссии Сиверцева Н.Г., участники слушаний: Афанасьев Е.В., Дитятев А.Н., иные участники: Лобочкова И.В., Белухина И.Ф., Гаврилов В.А., Меньшова И.Е., Даниленко М.А.</p> | <p>О соблюдении норм инженерно-технического обеспечения (газоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения и т.д.) жилых домов в рассматриваемом районе города при эксплуатации предполагаемого к строительству дома.</p> | <p>Члены Комиссии - представители правообладателей сетей инженерно-технического обеспечения и эксплуатирующих организаций в рассматриваемом районе города заверили присутствующих о возможности технологического присоединения предполагаемого к строительству дома без ущерба в отношении других потребителей.</p> <p>Решение проблем отдельных потребителей осуществляется ресурсоснабжающей организацией в установленном заявительном порядке.</p> |
| 4. | <p>Член Комиссии Сиверцева Н.Г., участники слушаний: Афанасьев Е.В., Дитятев А.Н., иной участник Савицкий О.Д.</p> | <p>О соблюдении норм инсоляции:</p> <ul style="list-style-type: none"> - жилых помещений первого, второго этажей предполагаемого к строительству дома; - жилых помещений близрасположенных домов и земельных участков в районе рассматриваемого земельного участка. | <p>Застройщик ответил, что соблюдение норм инсоляции обязательно будет учтено и обеспечено при осуществлении архитектурно-строительного проектирования многоквартирного жилого дома с встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой, в противном случае проект не пройдет экспертизу.</p> |
| 5. | <p>Член Комиссии Сиверцева Н.Г., участники слушаний: Афанасьев Е.В., Дитятев А.Н., иные участники: Гаврилова И.Ю., Баранов Г.В., Белякова Е.Ю.</p> | <p>О недостаточности парковочных мест, как для жителей предполагаемого к строительству дома, так и для посетителей встроенных нежилых помещений (предприятий бытовых услуг и т.д.) в границах рассматриваемого земельного участка.</p> | <p>Застройщик ответил, что при проектировании будут соблюдены требования региональных и местных нормативов градостроительного проектирования: (утверждены постановлением Правительства Нижегородской области от 31.12.2015 № 921 "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Нижегородской области" и решением Городской Думы г. Сарова Нижегородской области от 05.04.2018 № 22/6-гд "Об утверждении Местных нормативов градостроительного проектирования города Сарова") в части количества и размещения парковочных мест, а именно, в доме будет подземная парковка и парковка на прилегающей территории в границах земельного участка, предоставленного под строительство дома, с дневным и ночным режимами использования парковочного пространства.</p> |
| 6. | <p>Член Комиссии Сиверцева Н.Г., участник слушаний Дитятев С.Н., иные участники:</p> | <p>О наличии карстовых образований в данном районе города и проведении застройщиком инженерно-геологических изысканий.</p> | <p>Застройщик ответил, что в настоящее время проведены инженерно-геологические изыскания, направленные на выявление рисков, связанных с наличием карстовых явлений. Полученные</p> |

| | | | |
|-----|---|--|--|
| | Гаврилов В.А., Белухина И.Ф. | | результаты исследований позволяют провести необходимые лабораторные испытания грунта и рассчитать оптимальные конструкции фундамента, обеспечивающие надежность и устойчивость будущего здания. Проектирование и все дальнейшие строительные мероприятия будут осуществляться с учетом полученных данных и рекомендаций, направленных на обеспечение безопасности строительных работ и эксплуатационной надежности объекта. Проект пройдет обязательную экспертизу. Таким образом, принятые меры исключают риски возникновения аварийных ситуаций вследствие проявления негативных природных факторов. |
| 7. | Член Комиссии Сиверцева Н.Г., участники слушаний: Афанасьев Е.В., Дитятев А.Н., иной участник Малышева К.С. | Об обеспечении условий проживания граждан в близрасположенных домах, в частности дома 20 по пр-кту Октябрьскому, в ходе строительно-монтажных работ по возведению предполагаемого к строительству дома. | Застройщик ответил, что все необходимые и установленные законодательством меры по обеспечению нормативных и нормальных условий проживания жителей близрасположенных домов будут предусмотрены и предприняты в ходе строительства дома. |
| 8. | Член Комиссии Сиверцева Н.Г. | О сборе и вывозе ТКО как жителей дома, так и от деятельности встроенных нежилых помещений (предприятий бытовых услуг и т.д.), расположенных в первом этаже предполагаемого к строительству дома при отсутствии мусоропровода. | Застройщик ответил, что вопрос о мусороудалении, а именно объем ТКО, определяемый в соответствии установленными регионом нормативами, а также сбор и вывоз ТКО с соблюдением санитарно-гигиенических нормативов будет решаться при проектировании предполагаемого к строительству дома. |
| 9. | Иные участники Дегтярев Д.В., Кожевников Д.В. и другие присутствующие на собрании граждане. | О возможности приобретения квартиры в предполагаемом к строительству доме. О поддержке и ускорении строительства объекта согласно представленному на слушаниях эскизному проекту "Многokвартирный жилой дом с встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Саров, ул. Пионерская, д. 6". | Принято к сведению. |
| 10. | Иной участник Малышева К.С. | О возможности и доступности пользования жителями близрасположенных домов спортивными, детскими площадками и площадками для отдыха, расположенными на земельном участке предполагаемого к строительству дома. | Принято к сведению |

18.12.2025 в ходе заседания Комиссия отметила, что объемно-планировочные параметры предполагаемого к строительству дома, представленного на публичных

слушаниях в эскизном проекте "Многоквартирный жилой дом с встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой", и его размещение на рассматриваемом земельном участке с КН:13:60:0010009:292 с видом разрешенного использования "многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)" в примыкании к территории дома 20 по пр-ту Октябрьскому, в границах которой согласно Правилам землепользования и застройки предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, соответствуют концепции развития городских территорий в данном районе города в целях обновления и повышения комфортности городской среды, объединяя архитектурные, социальные и экономические аспекты.

Выводы по результатам публичных слушаний:

1. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки в городе Сарове, действующая на основании постановления главы Администрации от 22.06.2005 № 55, считает, что публичные слушания по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 13:60:0010009:292, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Саров, ул. Пионерская, з/у 6, проведены на основании постановления Главы города Сарова от 09.12.2025 № 14-П в установленные законодательством сроки и в соответствии с требованиями:

- статьи 28 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации";
- статей 5.1, 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Положения о публичных слушаниях в муниципальном образовании городе Сарове по вопросам градостроительной деятельности, утвержденного решением Городской Думы города Сарова от 27.09.2018 № 74/6-гд;
- Правил землепользования и застройки в городе Сарове Нижегородской области, утвержденных постановлением Администрации города Сарова Нижегородской области от 30.06.2022 № 1610 (в действующей редакции).

2. Признать вышеобозначенные публичные слушания **состоявшимися**.

3. Комиссия полагает, что предоставление разрешения на установленный градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-2 – зоны среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки, условно разрешенный вид использования "многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)" с количеством этажей от 10 до 14 (код 2.6) земельного участка с кадастровым номером 13:60:0010009:292, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Саров, ул. Пионерская, з/у 6, **возможно** при условии соблюдения требований Градостроительного кодекса Российской Федерации, технических регламентов, экологических, противопожарных, градостроительных и санитарно-гигиенических норм и правил, действующих на территории Российской Федерации, Нижегородской области и города Сарова Нижегородской области, ограничивающих негативное воздействие на окружающую среду при использовании земельного участка в заявленных целях, обеспечивающих безопасность жизнедеятельности человека, а также прав и законных интересов третьих лиц.

4. На основании вышеизложенного Комиссия рекомендует Главе города Сарова принять решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования "многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)" с количеством этажей от 10 до 14 (код 2.6) земельного участка с кадастровым номером 13:60:0010009:292, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Саров, ул. Пионерская, з/у 6.

Заключение о результатах публичных слушаний опубликовать в газете "Городской курьер" и разместить на официальном сайте Администрации города Сарова в сети Интернет (<https://adm-sarov.nobl.ru> по ссылке: Главная / Деятельность / Публичные слушания / Архитектура и градостроительство / Заключение о результатах публичных слушаний).

▪ Желающие могут ознакомиться с протоколом публичных слушаний в к. 223 здания Администрации города Сарова (конт. тел. 9-90-69).

Заместитель председателя Комиссии,
заместитель главы Администрации



Л.Б.Бородулин

Секретарь Комиссии, консультант
департамента архитектуры и градостроительства
Администрации города Сарова



Г.Г.Ханина