

## Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки в городе Сарове

### Заключение о результатах публичных слушаний

**Место проведения:** г.Саров Нижегородской области, пр.Ленина, д.20А, к. 322.

**Дата:** 24.05.2017

**Время:** с 17-00 час. до 18-35 час.

ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ проводятся по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования "блокированная жилая застройка" для:

- земельного участка с кадастровым номером 52:60:0010018:250, расположенного по адресу: Нижегородская область, город Саров, мкр-н ТИЗ-1, уч. 90, согласно заявлению Резниковой Ольги Евгеньевны от 24.04.2017 (вх.№ 426/01.10-01);

- земельного участка с кадастровым номером 52:60:0010018:307, расположенного по адресу: Нижегородская область, город Саров, ТИЗ-1, ул.1М, уч. 91, согласно заявлению Комаровой Надежды Борисовны от 24.04.2017 (вх.№ 427/01.10-01);

- земельного участка с кадастровым номером 52:60:0010018:112, расположенного по адресу: Нижегородская область, город Саров, мкр-н ТИЗ-1, пр.3, уч. 155, согласно заявлению Муругова Виктора Петровича от 25.04.2017 (вх.№ 430/01.10-01).

Согласно Правилам землепользования и застройки в городе Сарове Нижегородской области в редакции решения Городской Думы города Сарова от 23.03.2017 № 13/6-гд заявленные земельные участки расположены в границах территориальной зоны малоэтажной индивидуальной жилой застройки Ж-3, градостроительным регламентом которой предусмотрен запрашиваемый условно разрешенный вид использования. В связи с одинаковыми намерениями заявителей по использованию заявленных земельных участков: "для строительства трех блокированных домов на каждом земельном участке", Комиссией принято решение провести одно общее собрание граждан по обозначенным вопросам публичных слушаний.

**1. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки в городе Сарове,** действующая на основании постановления главы Администрации от 22.06.2005 № 55 (с изменениями, внесенными постановлением Администрации города Сарова от 28.04.2015 № 1665) (далее – Комиссия) и утвержденного указанным постановлением Положения о Комиссии, **считает:**

- установить, что **публичные слушания** по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования "блокированная жилая застройка" для земельных участков с кадастровыми номерами 52:60:0010018:250, 52:60:0010018:307, 52:60:0010018:112, расположенными в ТИЗ-1, участки 90, 91, 155 соответственно, **проведены** согласно требованиям статьи 28 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации; Положению "О публичных слушаниях в муниципальном образовании город Саров", утвержденному решением городской Думы города Сарова от 13.04.2006 № 34/4-гд (с последующими изменениями), постановлениям Главы города Сарова от 28.04.2017 №№ 27-П, 30-П, 31-П о назначении публичных слушаний по указанным вопросам;

- признать вышеобозначенные публичные слушания **состоявшимися**.

**2. В ходе обсуждения** Комиссией установлено следующее:

**2.1. Во исполнение** Постановления Центрального комитета КПСС и Совет Министров СССР от 11 февраля 1988 г. N 197 "О мерах по ускорению развития индивидуального жилищного строительства" и по инициативе ВНИИЭФ распоряжением исполнительного комитета Горьковского областного Совета народных депутатов от 14.11.1990 № 1019-р ВНИИЭФ (Арзамас-16) разрешено проведение проектно-изыскательских работ для индивидуального жилищного строительства на согласованном решении Дивеевского райисполкома от 08.10.1990



№ 203 земельном участке площадью 70,0 га в квартале 24 Кременковского лесничества Первомайского мехлесхоза.

Распоряжением исполнительного комитета Горьковского областного Совета народных депутатов от 05.12.1990 № 1072-р с учетом решения исполнительного комитета Дивеевского районного Совета народных депутатов от 20.11.1990 № 249 об утверждении проекта индивидуального жилищного строительства отведен земельный участок площадью 49,5 га в постоянное пользование с правом вырубki леса ВНИИЭФ Арзамас-16 под размещение I очереди индивидуального жилищного строительства

08.02.1991 распоряжением исполнительного комитета Горьковского областного Совета народных депутатов № 114-р принято предложение исполкома Дивеевского районного Совета народных депутатов об отводе ВНИИЭФ (Арзамас-16) земельного участка площадью 28 га под размещение II очереди индивидуального жилищного строительства.

2.2. В 1999 году была осуществлена корректировка проекта индивидуального жилищного строительства, утвержденная распоряжениями главы местного самоуправления г.Саров от 26.11.1999 № 1773-П "Об утверждении рабочего проекта застройки индивидуального жилищного строительства (ИЖС) ТИЗ-1 (1 очередь)" и от 18.09.2001 № 2009-П "Об утверждении рабочего проекта благоустройства и наружных коммуникаций в границах красных линий улиц и проездов застройки индивидуального жилищного строительства (ИЖС) ТИЗ-1 (2 и 3 очереди)".

Данными проектами предусмотрено водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, телефонизация и радиофикация жилых домов и объектов соцкультбыта, благоустройство территории. Газоснабжение ТИЗ-1 разработано отдельным проектом, в том числе для отопления и горячего водоснабжения жилых домов и зданий от автономных котлов, работающих на газе.

Согласно проектной документации, 1 очередь ТИЗ-1 составляет 93 земельных участка, 2 очередь - 157 участков, 3 очередь - 107. т.е. всего 357 участков, соответственно жилых домов и семей.

Расчетные показатели обеспечения территории ТИЗ-1 объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры с определенной мощностью сетей инженерно-технического обеспечения были установлены на проектное число жителей, равно как параметры и пропускная способность улиц и проездов ТИЗ-1.

2.3. Согласно Правилам землепользования и застройки в городе Сарове Нижегородской области в редакции решения Городской Думы города Сарова от 23.03.2017 № 13/6-гд (далее - Правила землепользования и застройки), заявленные к рассмотрению земельные участки расположены в границах территориальной зоны малоэтажной индивидуальной жилой застройки Ж-3, градостроительным регламентом которой определен основной вид разрешенного использования "для индивидуального жилищного строительства", и среди прочих условно разрешенных видов использования - "блокированная жилая застройка".

Принимая во внимание вышесказанное, следует отметить, что градостроительной концепцией, заложенной в исходный проект застройки ТИЗ-1, на рассматриваемой территории города не предполагалось размещение блокированных домов.

В настоящее время в целях коммерческого строительства отмечается устойчивое стремление к преобладанию условно разрешенного вида использования "блокированная жилая застройка" над основным видом использования "для индивидуального жилищного строительства", превращая территорию товарищества индивидуальных застройщиков ТИЗ-1 в территорию малоэтажной многоквартирной застройки.

Таким примером является **самовольное строительство** блокированных домов по три на каждом из заявленных к рассмотрению земельных участков 90, 91 и 155 в ТИЗ-1.

2.4. Указанная тенденция по увеличению количества потребителей и мощностей потребления ресурсов инженерно-технического обеспечения ведет к необходимости:

- переоборудования и реконструкции объектов и сетей инженерно-технического обеспечения для увеличения их мощности и пропускной способности, которое повлечет за собой изменение категории и первоначально установленных показателей функционирования таких объектов с необходимым изменением границ полос отвода и их охранных зон;

- реконструкции дорог и проездов ТИЗ-1 для увеличения их пропускной способности автотранспортного движения, т.е. расширения их проезжей части.

Выше перечисленные мероприятия возможны при изменении ширины красных линий улиц и проездов в целях обеспечения возможности прокладки и реконструкции инженерных



коммуникаций и должны быть обеспечены наличием резервированных земельных участков на территории ТИЗ-1 в границах территорий общего пользования. За неимением таких участков муниципалитету предстоит проведение процедуры изъятия находящихся в собственности жителей ТИЗ-1 земельных участков в указанных целях.

Финансирование как самих работ по реконструкции линейных объектов, так и выплаты возмещений за изымаемые земельные участки определенным бременем лягут на бюджет города и бюджет всех тех, кто к этим сетям будет подключаться.

Территории общего пользования, являясь элементом градостроительного каркаса любой территории, обуславливают уровень ее благоустройства и комфорта, в частности рассматриваемой части города территории ТИЗ-1, и требуют сохранения.

2.4. Складывающееся положение и перспективы существования ТИЗ-1 в условиях дефицита территорий общего пользования ведет к обоснованной обеспокоенности жителей ТИЗ-1, изложенной как в их многочисленных обращениях в органы местного самоуправления, прокуратуры и т.п., так и в обращении, поступившем в рамках публичных слушаний 23.05.2017 (вх. №522/012.10-10) за подписью 46 человек с приложением направленных ранее по подобному вопросу подписных листов (более 105 подписей).

2.5. Комиссией обращено внимание на отсутствие парковочных мест на самовольно застроенных блокированными домами земельных участках 90, 91, что подтверждено жителями ТИЗ-1. Следовательно, требуемые парковочные места для шести блокированных домов застройщиками предполагается организовать в границах красных линий улицы Энтузистов, что по себе является нарушением требований норм градостроительного проектирования.

Улица Энтузистов является жилой улицей, по которой осуществляется основной въезд - выезд с территории ТИЗ-1. Такое размещение парковочных мест участков 90, 91 в начале улицы приведет к созданию помех не только для беспрепятственного каждодневного проезда личного автотранспорта жителей ТИЗ-1, а также спецтранспорта (машин пожарной безопасности, ГО и ЧС, машин скорой помощи и т.д.) и в случаях одновременной массовой эвакуации жителей ТИЗ-1 при чрезвычайных ситуациях, что является нарушением требований, установленных Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

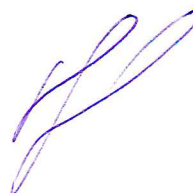
3., Принимая во внимание вышеизложенное и оценивая сложившуюся ситуацию на территории товарищества индивидуальных застройщиков ТИЗ-1, предвидя последствия ее развития, Комиссией принято решение рекомендовать главе Администрации отказать в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования "блокированная жилая застройка":

- Резниковой О.А. в отношении земельного участка с кадастровым номером 52:60:0010018:250, расположенного по адресу: Нижегородская область, город Саров, мкр-н ТИЗ-1, уч. 90;

- Комарова Н.Б. в отношении земельного участка с кадастровым номером 52:60:0010018:307, расположенного по адресу: Нижегородская область, город Саров, ТИЗ-1, ул.1М, уч. 91

- Муругову В.П. в отношении земельного участка с кадастровым номером 52:60:0010018:112, расположенного по адресу: Нижегородская область, город Саров, мкр-н ТИЗ-1, пр.3, уч. 155.

Председатель Комиссии, заместитель  
главы Администрации по капитальному  
строительству и архитектуре



В.Н.Еминцев

Секретарь Комиссии, консультант управления  
архитектуры и градостроительства



Г.Г.Ханина

СОГЛАСОВАНО:

Кошпаев М.А.

