

Заключение о результатах общественных обсуждений

08.09.2021

(дата)

Общественные обсуждения, состоявшиеся в муниципальном образовании городской округ город Нижний Новгород по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденные приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30.03.2018 № 07-01-06/22, в части изменения зоны ТЖм-3 (зона многоквартирной высокоплотной многоэтажной застройки) на зону ТЖсм (зона смешанной многоквартирной и общественной застройки), зону ТО-1 (зона многофункциональной застройки городского центра и городских подцентров за пределами исторического района и охранных зон объектов культурного наследия); (частично) зоны ТТ (зона инженерно- транспортной инфраструктуры) на зону ТЖсм (зона смешанной многоквартирной и общественной застройки) в границах улиц Окский съезд, Студенческая, проспекта Гагарина в Советском районе

(указывается наименование проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях)

Инициатор, разработчик проекта: ООО «Специализированный застройщик «Объектстрой» ИНН 7725760555

(Ф.И.О. физического лица, наименование и ИНН юридического лица)

Оповещение о проведении общественных обсуждений производилось посредством ИСОО по адресу: <https://admgor.nnov.ru/Gorod/Napravleniya-raboty/Gradostroitelstvo/Publichnye-slushaniya/Obshchestvennye-obsuzhdeniya-2021>; публикация в газете «День города. Нижний Новгород» от 30.07.2021 № 62 (1684); на информационных стендах в здании администрации Советского района города Нижнего Новгорода

(форма, источник оповещения, дата размещения, публикации оповещения)

Экспозиция проекта проводилась: с 06.08.2021 по 07.09.2021 с понедельника по пятницу с 09.00 до 12.00 и с 13.00 до 17.00 по адресу: г.Нижний Новгород, Советский район, площадь Советская, дом 1 (здание администрации Советского района города Нижнего Новгорода, на информационных стендах)

(дата, время и место проведения экспозиции проекта)

предложения и замечания участников общественных обсуждений принимались с 06.08.2021 по 07.09.2021

(срок, в течение которого принимались предложения и замечания участников общественных обсуждений)

посредством:

1. в письменной форме в адрес Комиссии по подготовке и проведению общественных обсуждений в муниципальном образовании городской округ город Нижний Новгород по адресу: 603106, город Нижний Новгород, Советский район, площадь Советская, дом 1, электронная почта: adm@sov.admgor.nnov.ru;
2. посредством записи в журнале учета посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях;
3. посредством ИСОО по адресу: <https://admgor.nnov.ru/Gorod/Napravleniya-raboty/Gradostroitelstvo/Publichnye-slushaniya/Obshchestvennye-obsuzhdeniya-2021>

(указать способы направления поступивших предложений и замечаний)

Количество участников общественных обсуждений: 130 (сто тридцать)

Реквизиты протокола общественных обсуждений Протокол от 08.09.2021

Содержание внесенных предложений и замечаний участников общественных обсуждений:

N п/п	Фамилия, имя, отчество физического лица или наименование юридического лица, внесшего предложение	Содержание предложения или замечания
		Замечания и предложения граждан, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проведены общественные обсуждения
1	Ромазанова Г.Ю. Гришин Ю.А. Морилова Я.В.	<p>Прошу принять во внимание мое предложение по сохранению ТЖм-3 зоны застройки в кварталах с кадастровыми номерами 52:18:0070045. Смена зоны застройки на ТЖсм открывает перед застройщиком возможность строительства 24-этажной гостиницы на ЗУ 52:18:0070045:1022, что не добавит комфорта для близлежащих жилых домов, лишит жителей д.12 по ул.Студенческая детской и спортивной площадки, усугубит ситуацию с проездами, в том числе и аварийными, приведет к нарушению градостроительного законодательства, а также нарушению САНПИН по инсоляции и шумовому загрязнению по отношению к близлежащим жилым строениям</p> <p>Прошу обратить внимание, что в 2020г. Министерство градостроительной деятельности и развития агломерации Нижегородской области отказало застройщику в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства для земельного участка с кадастровым номером 52:18:0070045:1022 в части увеличения максимального количества этажей до 24 этажей и данное решение Арбитражный суд Нижегородской области Определением от 20 августа 2020 года по Делу №А43-21208/2020 оставил без изменений.</p>
2	Кротова А.А. Ковшикова С.П Чернышева Е.С. Зайцева А.А. Морозова О.П.	Против изменения зоны ТЖм-3 на зону ТЖсм
3	Котов Д.А. Суворова Т.Е. Гришаткин Д.В Кирюшин Е.С Гулялов С.В. Гришаткина А.А. Родионов А.К. Лифанов П.В. Павлова А.А Шмелев Д.Ю.	<p>Изменение зоны ТЖм-3 на ТЖсм в кварталах с кадастровыми номерами 52:18:0070045 и 52:18:0070047 подразумевают частичное изменение к видам разрешенного использования как основных, вспомогательных (дополнительных) и условно разрешенных. Проводимое по инициативе Застройщика внесения данных изменений определено к применению условно разрешенного вида использования под «Гостиничное обслуживание 4.7» без указания ограничения этажности застройки (столбец 11 таблицы ст. 29.8 – ТЖсм «ПЗЗ г.НН»), где имеется отметка ** - «предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению» с чем я не согласен. Согласно установленной зоны ТЖм-3 под «Гостиничное обслуживание 4.7» указано в столбце 1 – обслуживание жилой застройки 2.7 условно разрешенный вид использования в ограничении этажности 4 этажа (столбец 11 ст. 29.7) и согласно ранее проведенным публичным слушаниям от</p>

		2015 года согласовано отклонение до 8 этажной гостиницы, отклонение до 24 этажей от 2020 года не согласовано. Считаю, что, под данным изменением зоны ТЖм-3 на ТЖсм, Застройщик желает продвинуть и воплотить свой «Амбициозный» проект 24 этажной гостиницы на ЗУ:1022 с нарушениями градостроительных и других норм и правил действующего законодательства, преследуя исключительно корыстный интерес, игнорируя закон и безопасность
4	Артемьев А.И.	Гостиничный комплекс должен быть не более 8-ми этажей т.к меняет облик города в худшую сторону. Увеличивает нагрузку на грунт, откос и т.д.
5	Черникова В.Д. Поваляев М.В.	Как долевой собственник ЗУ 52:18:0070045:2 под МКД номер 12 по ул. Студенческая прошу принять во внимание мое предложение по сохранению ТЖм-3 зоны застройки в кварталах с кадастровыми номерами 52:18:0070045. Смена зоны застройки на ТЖсм (как запрашивает ООО "Специализированный застройщик "Объектстрой") даёт возможность реализовать коммерческий интерес Застройщика и лишает комфортной городской среды, уплотняя застройку в угоду собственной выгоде. Очевидно, что для улучшения социального статуса этого района желательно строить объекты социального назначения. Предлагаю строительство детского сада.
6	Курьян В.Ю.	1.Я выступаю против строительства гостиницы, а тем более изменения границ застройки. В настоящее время выезд на проспект Гагарина и так затруднен, постоянные пробки, а будет совсем "мрак". 2.Нельзя забывать, что строительство ведется в опасной, оползневой зоне. Строители уже отказались от подземных гаражей под построенными домами, хотя и обещали, что они будут. И я не хочу оказаться в овраге, вместе с проживающими в гостинице. 3.Я не желаю, чтобы постояльцы гостиницы смотрели в окна моей квартиры. Вместе с тем, существуют определенные нормы и правила при строительстве таких объектов и органы власти должны их соблюдать.
7	Голованов В. И. Котрухова М. С. Жупник А. В. и еще 81 человек	Поддерживаем внесение изменений в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода в части изменения зоны ТЖм-3 (зона многоквартирной высокоплотной многоэтажной застройки) на зону ТЖсм (зона смешанной многоквартирной и общественной застройки), зону ТО-1 (зона многофункциональной застройки городского центра и городских подцентров за пределами исторического района и охранных зон объектов культурного наследия); (частично) зоны ТТ (зона инженерно-транспортной инфраструктуры) на зону ТЖсм (зона смешанной многоквартирной и общественной застройки) в границах улиц Окский съезд, Студенческая, проспекта Гагарина в Советском районе. Как указано в представленных на обсуждение материалах, инициатива застройщика по смене зоны вызвана необходимостью приведения Правил землепользования и застройки территории в соответствие с генеральным планом города Нижнего Новгорода. Тем более, что это указано в части 15 статьи 35

Градостроительного Кодекса РФ, согласно которой именно «несоответствие правил землепользования и застройки муниципального образования генеральному плану, в том числе в части картографического материала, которым устанавливаются территориальные зоны, является основанием для рассмотрения вопроса о приведении их в соответствие с указанным документом территориального планирования».

Наше содействие застройщику в этом вопросе вызвано пониманием необходимости завершения освоения территории в объеме, ранее декларируемом застройщиком и в СМИ, и в процессе ранее состоявшихся публичных слушаний, и на основании вступивших в силу судебных решений.

Все видят

- 4 возведенных прекрасных жилых дома,
- выполненное благоустройство прилегающей к ним территории,
- реализованный грандиозный проект набережной, проходящей над Окским съездом, в честь 75-летия Победы в Великой Отечественной Войне,
- все пользуются прогулочным маршрутом с велосипедной дорожкой вдоль всего жилого комплекса и вдоль ННГУ им.Лобачевского.

Как следует из логики, предмет настоящих публичных слушаний предваряет внесение изменений в проект планировки территории с целью осуществления следующего этапа застройки, в том числе объектами, столь необходимыми жителям:

- это и благоустройство земельного участка за серым забором на месте бывшего гаражного массива «Ратник», где ранее предполагалось строительство ФОКа силами Администрации. Как известно, обследования склона в этом месте показали невозможность размещения объектов капитального строительства, поэтому наконец то застройщик решил облагородить эту землю.

- перенос детского сада с бровки откоса в глубину территории на улице Жидкова. Доказательством благих намерений застройщиком является подписанное соглашение с Администрацией города, в соответствии с которым ООО «СЗ «Объектстрой» за свой счет осуществляет разработку проекта, а Администрация города посредством МКУ «Главное управление по капитальному строительству города Нижнего Новгорода» будет его строить на основании соответствующей государственной программы.

- строительство 8-ми этажной гостиницы в соответствии с эскизом, утвержденным решением Архитектурного совета при министерстве градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области и, как следствие, открытие столь долгожданного прямого выезда из ЖК на улицу Студенческая.

Осознавая, что такие масштабные проекты реализуются поэтапно, предлагаем все же органам власти ускорить процесс внесения изменений в Правила землепользования и застройки в части, вынесенной для обсуждения на настоящие публичные слушания, оперативно утвердить проект планировки и межевания с обозначенными выше объектами, а застройщику реализовать эти проекты для улучшения жизни в ЖК.

	Замечания и предложения правообладателей находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладателей помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства	
1	Можегова И.В. Колпакова Е.Н. Черняев А.В. Куприяшкина Муцинкин М.В	Против застройки этой территории высоткой в 24 этажа
2	Егоров М.С. Мырсин М.Я Тамарин П.Е. Могрычев С.В. Могрычева С.И. Берестовой Д.А.	Изменение зоны ТЖм-3 на ТЖсм в кварталах с кадастровыми номерами 52:18:0070045 и 52:18:0070047 подразумевают частичное изменение к видам разрешенного использования как основных, вспомогательных (дополнительных) и условно разрешенных. Проводимое по инициативе Застройщика внесения данных изменений определено к применению условно разрешенного вида использования под «Гостиничное обслуживание 4.7» без указания ограничения этажности застройки (столбец 11 таблицы ст. 29.8 – ТЖсм «ПЗЗ г.НН»), где имеется отметка ** - «предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению» с чем мы НЕ согласны. Согласно установленной зоны ТЖм-3 под «Гостиничное обслуживание 4.7» указано в столбце 1 – обслуживание жилой застройки 2.7 условно разрешенный вид использования в ограничении этажности 4 этажа (столбец 11 ст. 29.7) и согласно ранее проведенным публичным слушаниям от 2015 года согласовано отклонение до 8 этажной гостиницы, отклонение до 24 этажей от 2020 года НЕ согласовано. Вывод: предполагаем, что, под данным изменением зоны ТЖм-3 на ТЖсм, Застройщик желает продвинуть и воплотить свой «Амбициозный» проект 24 этажной гостиницы на ЗУ:1022 с нарушениями градостроительных и других норм и правил действующего законодательства.
3	Сюляева И.С.	Против смены зоны ТЖм-3 на ТЖсм, т.к. я и моя семья против строительства многоэтажной гостиницы в нашем жилом комплексе. Комплекс находится в центре города, многие квартиры выкуплены с целью посуточной сдачи жилья в аренду. Гуляющие и приезжие, в т.ч. иностранные лица, сменяют друг друга в этих квартирах ежедневно, а владельцы квартир устраивают нелегальные хостелы, с чем дом.управляющая компания отказывается бороться и разбираться в проблемах других собственников жилья, поэтому считаем, что потребности ещё и в гостинице в нашем жилом комплексе нет. Нарушаются права граждан, купивших жильё с целью собственного проживания.
4	Лях М.А. Сухов А.В. Семин С.В. Савельев И.А. Савельева Д.А.	Изменение зоны ТЖм-3 на ТЖсм не является необходимым в рамках этой территории. Более того, это создаст предпосылки к уплотнению застройки на участках кадастровыми номерами 52:18:0070045 и 52:18:0070047, что усугубит и без того сложную ситуацию с объектами инфраструктуры для уже реализованных объектов панельных многоэтажных многоквартирных строений советского времени, а также современного ЖК на более чем 1500

		<p>квартир. Дополнительные крупногабаритные объекты, разрешенные к постройке в рамках менее рестриктивной зоны ТЖсм, просто не смогут разместиться на указанных участках без создания чрезмерной нагрузки на объекты обслуживания. К тому же в связи с тем, что территории практически полностью состоят из многоквартирных многоэтажных плотно расположенных жилых домов, ей более соответствуют тип зоны ТЖм-3, а не ТЖсм, который подразумевает смешанную жилую/общественную застройку. Поэтому целесообразнее было скорректировать тип зоны на генплане, а не исправлять ПЗЗ. Сама инициатива ООО "Специализированный застройщик "Объектстрой" носит скрытую подоплёку, связанную с давними планами застройщик о возведении на территории участка гостиницы/апартаментов в 24 этажа, несмотря на ограничения для участка с кадастровым номером 52:18:0070045:1022 в 4 этажа согласно ПЗЗ г. Нижнего Новгорода, утвержденного 30 марта 2018 г. Предлагаемое застройщиком изменение зоны ТЖм-3 на ТЖсм в кварталах с кадастровыми номерами 52:18:0070045 и 52:18:0070047 подразумевают, что будет частично изменен набор ограничений, применяемых к видам условно-разрешенного строительства. В данном случае, это будет касаться высотных ограничений, накладываемых на условно-разрешенный вид использования под «Гостиничное обслуживание 4.7». В случае зоны ТЖм-3, установленной для рассматриваемых участков в данный момент, имеется ограничение в строительстве условно-разрешенных объектов вида «Гостиничное обслуживание 4.7» не более 4х этажей (столбец 11 ст. 29.7 - ТЖм-3 «ПЗЗ г.НН»). В то время как для зоны ТЖсм это ограничение снимается (столбец 11 таблицы ст. 29.8 – ТЖсм «ПЗЗ г.НН» отметка ** - «предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению»). При этом застройщик уже получал разрешение на отклонение от предельных параметров строительства на данном участке в 2015 году для строительства 8 этажной гостиницы. Но к строительству объекта он так и не приступил. В 2020 году застройщик запланировал строительство уже 24х этажной гостиницы на этом участке. Однако по результатам публичных слушаний (большинство жителей тогда высказались против проекта отклонения от предельных параметров при строительстве гостиницы) Министерство Градостроительной Деятельности и Развития Агломерации Нижегородской области отклонило заявку ООО "Специализированный застройщик "Объектстрой" на увеличение этажности строящегося на участке 52:18:0070045:1022 до 24-х этажей. Теперь же застройщик решил преодолеть ограничения этажности "обходным путём", изменив тип зоны всего квартала. Я и большинство жителей ЖК выступаем решительно против этого.</p>
5	Курчинская В.Б.	<p>Я против изменения зоны ТЖм-3 на ТЖсм. Мне видится, что это изменение выгодно только одной стороне - ООО "Специализированный застройщик Объектстрой", для увеличения этажности планируемой гостиницы (52:18:0070045:1022) до 24 этажей.. В связи с тем, что изменение зоны участков 52:18:0070045 и</p>

		52:18:0070047 скорее всего приведет к уплотнению и точечной застройке участка 52:18:0070045:1022 (высотная гостиница или апартаменты или еще один ЖК), считаю ее недопустимой и идущей в разрез с комплексным развитием территории.
6	Лебедев А.А.	<p>Считаю "цель внесения изменений" не обоснованной, а основная цель застройщика "Объектстрой" - это изменение размеров, увеличение этажности планируемой гостиницы и тем самым ущемление и помеха для жителей ЖК Маршал Град, которым любой вид гостиницы принесет только негативное воздействие, шум, повышенный транспортный поток и прочее. Уже в текущий момент в зоне ТЖМ-3 есть условно-разрешенный вид строительства "гостиницы", но с ограничением в 4 этажа(ст. 29.7 правил землепользования), данное ограничение было судебно оспорено в 2015 году застройщиком "Объектстрой" и увеличено до 8 этажей. Далее в 2020 году совместными усилиями жителей и властей города была отклонена инициатива по увеличению этажности упомянутой гостиницы до 24х этажей! В текущем году были представлены планы на 9ти этажную гостиницу, которые ещё не утверждены.</p> <p>Так как в виде землепользования ТЖсм для вида стройки «Гостиничное обслуживание 4.7» не указано ограничение по высотности, только по количеству номеров (150 шт - ст. 29.8 правил землепользования), есть основания предполагать, что застройщик "Объектстрой" хочет обойти условия на ограничения этажности, а в дальнейшем, как он уже делал, согласовать отклонение по количеству номеров.</p> <p>Подытожив, считаю, что новая инициатива застройщика "Объектстрой" направлена на ухудшение жилищных условий жителей ЖК Маршал Град, ввиду неоднократных попыток проведения согласований проекта гостиницы, который нарушает градостроительные регламенты города Нижнего Новгорода (в правилах ТЖМ-3 допускаются гостиницы максимальной этажности 4 этажа, это условие уже нарушено согласованием 8ми этажной гостиницы, а в представленных архитектурному совету планах гостиница 9ти этажная), считаю, что застройщик "Объектстрой" не раскрывает настоящей цели изменения зоны ТЖМ-3 на зону ТЖсм, а в перспективе его действия направлены на собственную финансовую выгоду, не учитывая интересы и комфорт жилищных условий жителей ЖК Маршал Град.</p> <p>Считаю необходимым пере проверку разрешительной документации застройщика по строительству гостиницы на территории Маршал град и возврату к начальным условиям, а именно 4х этажной структуры - как было обещано покупателям недвижимости ЖК Маршал Град.</p>
7	Лебедева А.М.	<p>Считаю, что изменение зоны ТЖМ-3 на зону ТЖсМ в указанной области необоснованно и может существенно ухудшить жилищные условия проживающих там граждан. В частности, это может повлечь изменение этажности гостиницы, запланированной к строительству рядом с ЖК Маршал Град, что окажет негативное влияние по следующим пунктам:</p> <p>1) Дополнительная нагрузка на грунт может спровоцировать повторную усадку зданий и их деформацию</p>

		<p>2) Значительно усугубится проблема нагрузки на транспортную развязку</p> <p>3) Усугубится нехватка парковочных мест</p> <p>4) Повысится уровень шума</p> <p>5) Ухудшатся видовые качества у большого количества квартир домов 2 и 4</p> <p>В зоне ТЖМ-3 есть условно-разрешенный вид строительства "гостиницы" с ограничением в 4 этажа(ст. 29.7 правил землепользования). Застройщик "Объектстрой" оспорил данное ограничение в судебном порядке и согласовал строительство гостиницы до 8 этажей.</p> <p>В связи с этим не ясна мотивация застройщика, кроме как согласовать в дальнейшем строительство 24этажной гостиницы. Подобная инициатива уже была предпринята в 2020 году и оказалась отклонена благодаря совместным усилиям жителей и властей города.</p> <p>После изменения зоны ТЖМ-3 на ТЖсм, застройщик сможет инициировать согласование строительства 24 этажной гостиницы на ЗУ:1022 повторно, что является нарушением градостроительных и других норм и правил действующего законодательства.</p>
8	Савельева Е.И. Савельев А.В.	<p>Считаю, что изменять статус зоны ТЖМ-3 (зоны многоквартирной высокоплотной многоэтажной застройки) на зону ТЖсм (зону смешанной многоквартирной и общественной застройки) категорически не приемлемо, по следующим основаниям:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Изменение статуса зоны застройки предполагается в особо опасной оползневой зоне; - Предполагаемое строительство многоэтажной гостиницы, полностью уничтожает единственную, оставшуюся в этом районе зеленую зону, с оборудованными детской и спортивной площадками, находящимися на придомовой территории нашего дома; - Предполагаемая зона застройки многоэтажной гостиницы, абсолютно оторвана от транспортных коммуникаций – по близости отсутствует доступ к общественному транспорту; - В настоящее время, по ул. Студенческой, происходит интенсивное движение транспорта с метромоста по ул. Барминской, в сторону проспекта Гагарина и уже в настоящее время, систематически возникают пробки. - В случае строительства гостиницы, поток автотранспорта резко увеличится и будет препятствовать выезду со двора нашего дома как личного транспорта жильцов, так и спец.автотранспорта - Увеличение транспортного потока, за счет выезда автотранспорта из гостиницы на ул. Студенческую, создаст не просто "пробки", а настоящий транспортный коллапс <p>Если будет реализован проект застройки многоэтажной гостиницы, жильцы нашего дома останутся без естественного дневного освещения и, дышать нам придется, только выхлопными газами. Предлагаю, на месте предполагаемого строительства гостиницы, построить детский сад или создать парковую зону.</p>
9	Мухарьямов Р. Х.	Против внесения изменений, так как не хочется строительства рядом с ЖК Маршал град гостиницы или апартаментов выше

		запланированных ранее 8 этажей. Инфраструктуры и машиномест уже и так не хватает, хотя сделали ремонт и переехали в наши дома ещё не все жители. Лучше постройте запланированный ранее ФОК и детский сад!
--	--	---

В срок проведения общественных обсуждений в Комиссию по подготовке и проведению общественных обсуждений в Советском районе поступили замечания и предложения от участников общественных обсуждений.

Комиссия по подготовке и проведению общественных обсуждений в Советском районе считает целесообразным учесть предложения и замечания участников общественных обсуждений, поступившие в ходе обсуждений, относящихся непосредственно к теме общественных обсуждений. (Вопрос о строительстве 24-х этажной гостиницы на данных общественных обсуждениях не является предметом рассмотрения).

Общественные обсуждения по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденные приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30.03.2018 № 07-01-06/22, в части изменения зоны ТЖм-3 (зона многоквартирной высокоплотной многоэтажной застройки) на зону ТЖсм (зона смешанной многоквартирной и общественной застройки), зону ТО-1 (зона многофункциональной застройки городского центра и городских подцентров за пределами исторического района и охранных зон объектов культурного наследия); (частично) зоны ТТ (зона инженерно-транспортной инфраструктуры) на зону ТЖсм (зона смешанной многоквартирной и общественной застройки) в границах улиц Окский съезд, Студенческая, проспекта Гагарина в Советском районе организационная комиссия считает **состоявшимися**.

Председатель Комиссии
по подготовке и проведению
общественных обсуждений


(подпись)

Е.Н. Аширова