

17 февраля 2025 года

Общественные обсуждения:

1. По проекту генерального плана Кстовского муниципального округа Нижегородской области применительно к населенным пунктам, входящим в состав административно-территориального образования Ройкинский сельсовет, входящего в состав Кстовского муниципального округа Нижегородской области, и территории Кстовского муниципального округа Нижегородской области за границами этих населенных пунктов (далее – Проект генерального плана);

2. По проекту правил землепользования и застройки Кстовского муниципального округа Нижегородской области применительно к населенным пунктам, входящим в состав административно-территориального образования Ройкинский сельсовет, входящего в состав Кстовского муниципального округа Нижегородской области, и территории Кстовского муниципального округа Нижегородской области за границами этих населенных пунктов (далее – Проект правил землепользования и застройки), проведены на территории Кстовского муниципального округа Нижегородской области.

Общественные обсуждения проведены на основании обращения министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области.

Организатор общественных обсуждений - комиссия по вопросам землепользования и застройки Кстовского муниципального округа Нижегородской области (далее - Комиссия).

Оповещение о начале общественных обсуждений было опубликовано в газете «Маяк» № 8 (15285) от 28 января 2025 года и размещено:

- на официальном сайте администрации Кстовского муниципального округа в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» (<https://kstovo.nobl.ru>);

- в подсистеме государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Нижегородской области по адресу: (<https://gisogdno.ru> (Портал ГИСОГД НО - Личный кабинет - Общественные обсуждения);

- на информационном стенде в здании Ройкинского территориального отдела Кстовского муниципального округа по адресу: Кстовский муниципальный округ, с.п. Селекционной станции, д. 19, на информационных стендах в населенных пунктах: с.п. Опытный, д. Козловка, д. Ройка, с.п. Культура, с.п. Садовский;

- на информационном стенде в здании администрации Кстовского муниципального округа по адресу: г. Кстово, пл. Ленина, д. 4, 4 этаж (левое крыло).

Экспозиция по проекту Правил проводилась с 4 февраля 2025 года по 11 февраля 2025 года, часы работы: в рабочие дни с понедельника по пятницу с 10.00 до 11.30 и с 15.00 до 16.00, здание администрации Кстовского муниципального округа по адресу: г. Кстово, пл. Ленина, д. 4, 4 этаж (левое крыло).

Предложения и замечания участников общественных обсуждений принимались с 4 февраля 2025 года по 11 февраля 2025 года посредством:

- подсистемы государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Нижегородской области по адресу: <https://gisogdno.ru> (Портал ГИСОГД НО - Личный кабинет - Общественные обсуждения);

- в письменной форме в адрес Комиссии по вопросам землепользования и застройки Кстовского муниципального округа Нижегородской области путем личного обращения по адресу: г. Кстово, пл. Ленина, д. 4, этаж, каб. № 414;

- записи в книге (журнале) учета посетителей экспозиции проекта генерального плана и Проекта правил, подлежащих рассмотрению на общественных обсуждениях.

Количество участников общественных обсуждений - 48 (сорок восемь).

Реквизиты протокола общественных обсуждений - от 13 февраля 2025 года.

Содержание внесенных предложений и замечаний участников общественных обсуждений, иных участников общественных обсуждений:

№ п/п	Фамилия, имя, отчество физического лица или наименование юридического лица, внесшего предложение	Содержание предложения или замечания
1. Предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения		
1.	Баичкин Сергей Юрьевич	По проекту генерального плана и проекту правил землепользования и застройки.
2.	Богомолов Дмитрий Владимирович	«Баичкин С.Ю. является собственником земельных участков с кадастровыми номерами 52:26:0020005:158, 52:26:0020005:157 и расположенный на нем жилой дом кадастровый номер 52:26:0020005:273;
3.	Пальгуева Ирина Александровна	Богомолов Д.В. является собственником земельных участков с кадастровыми номерами 52:26:0020005:41, 52:26:0020005:40 и расположенный на нем жилой дом кадастровый номер 52:26:0020005:152;
4.	Ванышева Елизавета Александровна	Пальгуева И.А. является собственником земельных участков с кадастровыми номерами 52:26:0020005:15;
5.	Полунин Алексей Владимирович	Ванышева Е.А. является собственником земельного участка с кадастровым номером 52:26:0020005:43 и расположенный на нем жилой дом кадастровый номер 52:26:0020005:387;
		Полунин А.В. является собственником земельного участка с кадастровым номером 52:26:0020005:43 и расположенный на нем жилой дом кадастровый номер

		<p>52:26:0020005:386;</p> <p>С целью создания жителям СНТ Культура условий для получения ими права воспользоваться постановлением Правительства Российской Федерации от 16 апреля 2024 года № 484 по ДОГАЗИФИКАЦИИ частных домовладений, просим Комиссию принадлежащие нам вышеуказанные земельные участки включить в границы населенного пункта Культура.</p> <p>Земельные участки с кадастровыми номерами 52:26:0020005:157, 52:26:0020005:40, 52:26:0020005:56 имеют общую кадастровую и территориальную границу между СНТ Культура и н.п. Культура.</p> <p>Мы, как законные собственники указанных земельных участков, даем свое согласие на изменение границ этих земельных участков с целью передачи его части в земли общего пользования для формирования необходимой ширины проезда (для формирования линейного объекта), соответствующего требованиям населённых пунктов и для ИЖС (либо для СНТ).</p> <p>В случае возникновения юридической неопределенности для включения наших земельных участков в границы н.п. Культура прошу выполнить данное включение земельного участка в границы н.п. Культура без изменения существующей категории земель вышеуказанных земельных участков с обязательным выполнением требований по созданию условий для получения мною права воспользоваться постановлением Правительства Российской Федерации от 16 апреля 2024 года № 484 по ДОГАЗИФИКАЦИИ частных домовладений.»</p>
6.	Ковалев Андрей Васильевич	<p>По проекту генерального плана и проекту правил землепользования и застройки.</p> <p>«С целью создания жителям СНТ Культура условий для получения ими права воспользоваться постановлением Правительства Российской Федерации от 16 апреля 2024 года № 484 по ДОГАЗИФИКАЦИИ частных домовладений, прошу Комиссию принадлежащий мне земельный участок кадастровый номер 52:26:0020005:54 и расположенный на этом земельном участке жилой дом кадастровый номер 52:26:0020005:276 по адресу Кстовский муниципальный округ, СНТ Культура дом 42 включить в границы населенного пункта Культура, имеющих общую кадастровую и территориальную</p>

		<p>границу между СНТ Культура и н.п. Культура.</p> <p>В случае возникновения юридической неопределенности для включения моего земельного участка с жилым домом в границы н.п. Культура прошу выполнить данное включение земельного участка в границы н.п. Культура без изменения существующей категории земель указанного земельного участка 52:26:0020005:54 с обязательным выполнением требований по созданию условий для получения мною права воспользоваться постановлением Правительства Российской Федерации от 16 апреля 2024 года № 484 по ДОГАЗИФИКАЦИИ частных домовладений.»</p>
7.	Халезов Василий Николаевич	<p>По проекту генерального плана и проекту правил землепользования и застройки.</p> <p>«Халезов В.Н. является собственником земельного участка с кадастровым номером 52:26:0020030:412;</p> <p>Халезова Т.И. является собственником земельного участка с кадастровым номером 52:26:0020030:1109;</p> <p>Блинкова Т.А. является собственником земельного участка с кадастровым номером 52:26:0020030:450;</p> <p>Рыбаков А.Ф. является собственником земельного участка с кадастровым номером 52:26:0020030:685;</p> <p>Кузьмина А.А. является собственником земельного участка с кадастровым номером 52:26:0020030:1078;</p> <p>Чуриков М.С. является собственником земельного участка с кадастровым номером 52:26:0020030:390;</p> <p>Кузьмин А.А. является собственником земельного участка с кадастровым номером 52:26:0020030:1078;</p> <p>Бодякшина С.В. является собственником земельного участка с кадастровым номером 52:26:0020030:397;</p> <p>Школьник Т.В. является собственником земельного участка с кадастровым номером 52:26:0020030:730.</p> <p>Указанные земельные участки расположены на территории бывшего СНТ «Дубравный» к северу от населенного пункта деревня Ройка Кстовского муниципального округа Нижегородской области.</p> <p>Распоряжением администрации Кстовского муниципального округа Нижегородской области от 26.12.2024 №645-р на общественные обсуждения вынесены проекты генерального плана и правил землепользования и застройки Кстовского муниципального округа Нижегородской области применительно к населенным пунктам, входящим в состав административно-территориального</p>
8.	Халезова Татьяна Ивановна	
9.	Блинкова Татьяна Александровна	
10.	Рыбаков Алексей Федорович	
11.	Кузьмина Александра Андреевна	
12.	Чуриков Максим Сергеевич	
13.	Кузьмин Алексей Александрович	
14.	Бодякшина Светлана Владимировна	
15.	Школьник Татьяна Васильевна	

		<p>образования Ройкинский сельсовет, входящего в состав Кстовского муниципального округа Нижегородской области, и территории Кстовского муниципального округа Нижегородской области за границами этих населенных пунктов.</p> <p>В соответствии с пунктом 2.1 Положения об организации и проведении общественных обсуждений и публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории Кстовского муниципального округа Нижегородской области участники общественных обсуждений имеют право участвовать в обсуждении проектов, вынесенных на общественные обсуждения или публичные слушания, выражать свое мнение, вносить свои предложения и замечания.</p> <p>В рамках проведения общественных обсуждений указанных проектов генерального плана и правил землепользования и застройки вносим следующее предложение.</p> <p>Участки, собственниками которых мы являемся и на которых проживаем, ранее входили в состав СНТ «Дубравный» (ИНН 5250072180), ликвидированного с 04.12.2020. В настоящее время земельные участки в состав какого-либо иного СНТ не входят.</p> <p>Согласно сведениям из Публичной кадастровой карты земля, на которой расположены участки, относятся к категории земель сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования - для ведения садоводства. Согласно карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки сельского поселения Ройкинский сельсовет Кстовского муниципального района Нижегородской области, утвержденных приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 28.03.2018 № 07-01-06/21, участки расположены в зоне сельскохозяйственного использования СХИ. Согласно карте градостроительного зонирования предлагаемого проекта правил землепользования и застройки участки расположены в территориальной зоне СТ-1 «Зона садоводства и огородничества». Согласно карте функциональных зон поселения предлагаемого проекта генерального плана участки расположены в функциональной зоне «Зона садоводства, огородничества».</p>
--	--	--

		<p>Участки входят в состав массива ближайших к границе населенного пункта деревня Ройка Кстовского муниципального округа Нижегородской области земельных участков, собственники которых имеют правовой, законный и совместный интерес в присоединении своих земельных участков к территории данного населенного пункта.</p> <p>2024 году по инициативе Лобашова Д.А. и Лобашовой О.В., собственников расположенного рядом земельного участка с кадастровым номером 52:26:0020030:452 по адресу Нижегородская область, Кстовский муниципальный округ, СНТ «Дубравный», дом 156, были сделаны обращения в Министерство градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области и администрацию Кстовского муниципального округа Нижегородской области о возможности и целесообразности включения земельных участков к границы населенного пункта деревня Ройка.</p> <p>Итогом рассмотрения обращений стала рекомендация о подготовке и направлении предложений по данному вопросу в рамках общественных обсуждений проектов генерального плана и правил землепользования и застройки Кстовского муниципального округа Нижегородской области применительно к населенным пунктам, входящим в состав административно-территориального образования Ройкинский сельсовет, входящего в состав Кстовского муниципального округа Нижегородской области, и территории Кстовского муниципального округа Нижегородской области за границами этих населенных пунктов. Сведения об этом приведены в документах, приложенных Лобашовой О.В. к своему письменному предложению к проектам генерального плана и правилам застройки и землепользования по аналогичному вопросу включения земельных участков бывшего СНТ «Дубравный» в границы населенного пункта деревня Ройка.</p> <p>В целях полного, всестороннего и объективного учёта единых законных интересов для перспективного и прогрессивного инфраструктурного, функционального и территориального развития территории бывшего СНТ «Дубравный» сообщая, что включение наших земельных участков в границы населенного пункта деревня Ройка будет всецело</p>
--	--	---

		<p>отвечать данному развитию. Включение земельных участков в границы позволит повысить качество и культуру проживания на данной территории. Единство функциональных и территориальных зон наших и соседних смежных земельных участков позволит обеспечить комплексное единое развитие территории, подведение к ней газовых и иных инженерных коммуникаций.</p> <p>Также сообщаю, что на наших земельных участках и других смежных участках уже возведены жилые дома в соответствии с установленными требованиями, поэтому включение земельных участков в границы населенного пункта деревня Ройка с изменением его функциональных и территориальных зон будет оправданным. Оно будет направлено на принятие научно обоснованного единого перспективного плана развития данного населенного пункта и территории муниципального образования в целом.</p> <p>На основании изложенных обстоятельств и фактов, предлагаем,</p> <p>В рамках общественных обсуждений проектов генерального плана и правил землепользования и застройки Кстовского муниципального округа Нижегородской области применительно к населенным пунктам, входящим в состав административно-территориального образования Ройкинский сельсовет, входящего в состав Кстовского муниципального округа Нижегородской области, и территории Кстовского муниципального округа Нижегородской области за границами этих населенных пунктов, рассмотреть возможность и целесообразность включения наших земельных участков с кадастровыми номерами 52:26:0020030:404, 52:26:0020030:412, 52:26:0020030:1109, 52:26:0020030:450, 52:26:0020030:685, 52:26:0020030:1078, 52:26:0020030:390, 52:26:0020030:1078, 52:26:0020030:397, 52:26:0020030:730, в границы населенного пункта деревня Ройка Кстовского муниципального округа Нижегородской области с изменением в карте градостроительного зонирования предлагаемого проекта правил землепользования и застройки его территориальной зоны СТ-1 «Зона садоводства и огородничества» на территориальную зону Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» и с изменением в карте функциональных зон поселения</p>
--	--	--

		<p>генерального плана для указанных земельных участков функциональной зоны «Зона садоводства, огородничества» на функциональную зону «Зона застройки индивидуальными жилыми домами», в связи с чем просим дать аргументированные рекомендации о целесообразности учета данных предложений.</p>
16.	<p>Лобашова Ольга Владимировна</p>	<p>По проекту генерального плана и проекту правил землепользования и застройки.</p> <p>«Я являюсь собственником земельного участка с кадастровым номером 52:26:0020030:452, расположенного на территории бывшего СНТ «Дубравный» к северу от населенного пункта деревня Ройка Кстовского муниципального округа Нижегородской области.</p> <p>Распоряжением администрации Кстовского муниципального округа Нижегородской области от 26.12.2024 №645-р на общественные обсуждения вынесены проекты генерального плана и правил землепользования и застройки Кстовского муниципального округа Нижегородской области применительно к населенным пунктам, входящим в состав административно-территориального образования Ройкинский сельсовет, входящего в состав Кстовского муниципального округа Нижегородской области, и территории Кстовского муниципального округа Нижегородской области за границами этих населенных пунктов.</p> <p>В соответствии с пунктом 2.1 Положения об организации и проведении общественных обсуждений и публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории Кстовского муниципального округа Нижегородской области участники общественных обсуждений имеют право участвовать в обсуждении проектов, вынесенных на общественные обсуждения или публичные слушания, выражать свое мнение, вносить свои предложения и замечания.</p> <p>В рамках проведения общественных обсуждений указанных проектов генерального плана и правил землепользования и застройки вношу следующее предложение.</p> <p>В составе Кстовского муниципального округа Нижегородской области находится населенный пункт деревня Ройка. Деревня имеет компактную планировочную структуру, состоит из жилых улиц</p>

		<p>малоэтажной (1-2 этажа) индивидуальной застройки. В настоящее время деревня активно развивается.</p> <p>К северу от деревни со стороны пересечения железной дороги с автомобильной дорогой 22 ОП МЗ 22Н-2618 «Подъезд к д. Ройка от а/д Большая Ельня – Ольгино» расположен большой массив земельных участков, которые ранее относились к СНТ «Дубравный» (ИНН 5250072180), ликвидированного с 04.12.2020. В настоящее время земельные участки в состав какого-либо иного СНТ не входят. Образование нового СНТ собственниками земельных участков не планируется.</p> <p>Непосредственно к населенному пункту деревня Ройка примыкает массив из 34 земельных участков кадастрового квартала 52:26:0020030.</p> <p>Массив состоит из трёх групп по 8, 12 и 14 отмежеванных участков соответственно, сведения о которых имеются в ЕГРН и на Публичной кадастровой карте. Группы участков разделены проездами, шириной 5-8 метров, что соответствует требованиям пункта 11.6 СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и пункта 5.7 СП 53.13330.2019 «Свод правил. Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения». В частности, согласно пунктам 11.6 и 5.7 указанных СП соответственно ширина проездов должна составлять не менее 4,5 и 3,5 метров соответственно. Проезды выходят на автомобильную дорогу 22 ОП МЗ 22Н-2618. Тупиковые проезды имеют разворотные площадки.</p> <p>Группа из 14 земельных участков является ближайшей к границе населенного пункта деревня Ройка и фактически примыкает к ней (кадастровые номера 395, 396, 397, 403, 412, 442, 452, 458, 631, 638, 749, 1077, 1078 и 1326).</p> <p>Точное картографическое расположение массива и ближайшей группы указанных участков представлено на фрагментах из Публичной кадастровой карты Федеральной государственной информационной системы «Единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных» (приложения №1 и №2).</p> <p>Согласно сведениям из Публичной кадастровой карты земля, на которой расположен массив, относится к категории земель сельскохозяйственного</p>
--	--	---

		<p>назначения с видом разрешенного использования – для ведения садоводства. Согласно карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки сельского поселения Ройкинский сельсовет Кстовского муниципального района Нижегородской области, утвержденных приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 28.03.2018 № 07-01-06/21, массив расположен в зоне сельскохозяйственного использования СХИ. Фрагмент карты градостроительного зонирования представлен в приложении №3. Согласно карте градостроительного зонирования предлагаемого проекта правил землепользования и застройки массив расположен в территориальной зоне СТ-1 «Зона садоводства и огородничества». Согласно карте функциональных зон поселения предлагаемого проекта генерального плана массив расположен в функциональной зоне «Зона садоводства, огородничества».</p> <p>К северо-востоку от массива проходит магистральный газопровод «Казань – Горький» с кадастровым номером 52:00-6.919. В соответствии с постановлением Правительства РФ от 08.09.2017 №1083 для данного газопровода установлена охранная зона в 25 метров с каждой стороны от оси газопровода. Согласно сведениям из Государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Нижегородской области (https://gisogdno.ru/) в указанную охранную зону, установленную для данного магистрального газопровода вышеназванным постановлением Правительства РФ, массив и указанные выше 14 ближайших земельных участков не входят. Фрагмент карты из Государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Нижегородской области представлен в приложении №4.</p> <p>Представленные в приложениях №№1-4 фрагменты карт взяты из официальных общедоступных источников государственных органов, поэтому какого-либо дополнительного подтверждения не требуют.</p> <p>В связи с ликвидацией в 2020 году СНТ «Дубравный» собственники земельных участков в настоящее время имеют правовой и законный интерес</p>
--	--	--

		<p>в присоединении своих земельных участков к территории населенного пункта деревня Ройка Кстовского муниципального округа Нижегородской области.</p> <p>В 2024 году в интересах и по моей инициативе, как собственника земельного участка с кадастровым номером 52:26:0020030:452, были сделаны письменные обращения в Министерство градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области и администрацию Кстовского муниципального округа Нижегородской области о возможности и целесообразности присоединения массива земельных участков к деревне Ройка.</p> <p>В обоснование указывалось, что включением земельных участков в границы населенного пункта деревня Ройка будет обеспечено более эффективное функциональное использование территории, обеспечено решение земельных и эстетических проблем среды жизнедеятельности граждан. Кроме того, такое включение будет способствовать комплексному развитию и благоустройству территории деревня Ройка.</p> <p>Ответами министра градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области Раковой М.В. от 23.04.2024 №Исх-330-232289/24 и от 21.10.2024 №Исх-330-604692/24 было рекомендовано обратиться в Комиссию по вопросам землепользования и застройки министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области для инициирования вопроса изменения границ населенного пункта деревня Ройка. Копии ответов представлены в приложениях №5 и №6.</p> <p>Администрацией Кстовского муниципального округа Нижегородской области мотивированное мнение о возможности и целесообразности внесения изменений в документы территориального планирования в части включения в границы населенного пункта деревня Ройка ближайших 14 земельных участков выражено в ответе главы местного самоуправления Уланова И.Г. от 25.04.2024 №Исх-126-235474/24. При этом в ответе неверно было указано о несоответствии территории бывшего СНТ градостроительным требованиям, поскольку к проездам были применены требования как к улицам</p>
--	--	--

		<p>населенных пунктов. Копия ответа приведена в приложении №7.</p> <p>Кроме того, в ходе личных приемов, проводимых 24.05.2024 главой местного самоуправления Улановым И.Г. и 14.11.2024 заместителем главы администрации Шарапаевой А.Н. соответственно, данные должностные лица не возражали против включения ближайших 14 земельных участков в границы населенного пункта деревня Ройка при проведении процедуры актуализации генерального плана, о чем сообщено в ответах от 21.06.2024 №Исх-126-354647/24 и от 06.12.2024 №Исх-126-691310/24. Копии ответов приведены в приложениях №8 и №9.</p> <p>Таким образом, в настоящее время какие-либо юридические и правовые препятствия для рассмотрения вопроса включения земельных участков с кадастровыми номерами 52:26:0020030:395, 52:26:0020030:396, 52:26:0020030:397, 52:26:0020030:403, 52:26:0020030:412, 52:26:0020030:442, 52:26:0020030:452, 52:26:0020030:458, 52:26:0020030:631, 52:26:0020030:638, 52:26:0020030:749, 52:26:0020030:1077, 52:26:0020030:1078, 52:26:0020030:1326 в границы населенного пункта деревня Ройка в рамках рассмотрения предложений и замечаний к проектам генерального плана и правил землепользования и застройки применительно к населенным пунктам, входящим в состав административно-территориального образования Ройкинский сельсовет, входящего в состав Кстовского муниципального округа Нижегородской области, отсутствуют.</p> <p>В силу этого в настоящее время имеется возможность рассмотреть вопрос изменения границ населенного пункта деревня Ройка в части включения в его границы земельных участков с указанными выше кадастровыми номерами, а также соответственно изменения функциональных и территориальных зон для указанных земельных участков. В частности, в карте функциональных зон поселения генерального плана функциональную зону «Зона садоводства, огородничества» изменить на функциональную зону «Зона застройки индивидуальными жилыми домами». Также в карте градостроительного зонирования с отображением границ территориальных зон правил</p>
--	--	--

		<p>землепользования и застройки территориальную зону СТ-1 «Зона садоводства и огородничества» изменить на территориальную зону Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».</p> <p>Рассмотрение вопроса о комплексном включении земельных участков на стадии обсуждения представленных проектов генерального плана и правил землепользования и застройки будет способствовать целостному и полному принятию научно обоснованного перспективного плана развития территории муниципального образования в целом.</p> <p>Включение предлагаемых земельных участков позволит в будущем избежать ситуации, при которой территория бывшего СНТ будет исключена из комплексного анализа и оценки перспективного развития территории в целом, что может привести к негативным последствиям в виде неблагоустроенной территории на въезде в деревню Ройка, создания неблагоприятных условий проживания граждан. В настоящее время уже складывается ситуация, при которой территории к востоку и западу от деревни Ройка получают направления перспективного развития – прокладываются коммуникации, планами территорий предусматриваются размещение социальных объектов.</p> <p>Включение ближайших предлагаемых земельных участков в границы населенного пункта деревня Ройка позволит также их собственникам в будущем обращаться в уполномоченную организацию для подключения домовладений к сетям газораспределения в рамках программы догазификации. При нахождении земельных участков в границах населенного пункта уполномоченной организацией будет принято решение о таком подключении, о чем было сообщено в ответе директора филиала ООО «Газпром газораспределение Нижний Новгород» в городе Богородске Скачкова А.В. от 01.11.2024 №0716-20-860Д. Копия ответа представлена в приложении №10.</p> <p>В настоящее время земельные участки не газифицированы. Отопление домовладений осуществляется посредством электрического, дровяного отопления и отопления на сжиженном баллонном газе, что влечет значительные финансовые расходы собственников домовладений.</p> <p>Таким образом, включение предлагаемых</p>
--	--	--

		<p>земельных участков в границы населенного пункта деревня Ройка положительно скажется на территориальном и инфраструктурном планировании и развитии данной территории в целом.</p> <p>На основании изложенных обстоятельств и фактов, предлагаю,</p> <p>1. Комиссии по вопросам землепользования и застройки Кстовского муниципального округа Нижегородской области рассмотреть возможность и целесообразность комплексного либо поэтапно-индивидуального включения земельных участков с кадастровыми номерами 52:26:0020030:395, 52:26:0020030:396, 52:26:0020030:397, 52:26:0020030:403, 52:26:0020030:412, 52:26:0020030:442, 52:26:0020030:452, 52:26:0020030:458, 52:26:0020030:631, 52:26:0020030:638, 52:26:0020030:749, 52:26:0020030:1077, 52:26:0020030:1078, 52:26:0020030:1326 в границы населенного пункта деревня Ройка Кстовского муниципального округа Нижегородской области;</p> <p>2. Изменить в карте функциональных зон поселения генерального плана для указанных земельных участков функциональной зоны «Зона садоводства, огородничества» на функциональную зону «Зона застройки индивидуальными жилыми домами»;</p> <p>3. Изменить в карте градостроительного зонирования с отображением границ территориальных зон правил землепользования и застройки для указанных земельных участков территориальную зону СТ-1 «Зона садоводства и огородничества» на территориальную зону Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами»;</p> <p>4. Дать аргументированные рекомендации о целесообразности учета данных предложений к проектам генерального плана и правил землепользования и застройки Кстовского муниципального округа Нижегородской области применительно к населенным пунктам, входящим в состав административно-территориального образования Ройкинский сельсовет, входящего в состав Кстовского муниципального округа Нижегородской области, и территории Кстовского муниципального округа Нижегородской области за границами этих населенных пунктов, вынесенных на</p>
--	--	--

		<p>общественные обсуждения распоряжением администрации Кстовского муниципального округа Нижегородской области от 26.12.2024 №645-р.</p>
17.	<p>Садоводческое некоммерческое товарищество «АГРОХИМИК»</p>	<p>По проекту генерального плана и проекту правил землепользования и застройки.</p> <p>«Общим собранием членов садоводческого некоммерческого товарищества «Агрохимик» (далее – СНТ «Агрохимик»), состоявшимся 11.05.2024, было принято решение о включении территории товарищества в границы населенного пункта поселок Опытный сельского поселения Ройкинский сельсовет Кстовского муниципального округа Нижегородской области.</p> <p>В соответствии со статьей 4.1 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ (ред. от 22.07.2024) «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 217-ФЗ) включение в границы населенного пункта территорий садоводства или огородничества, находящихся за пределами границ населенного пункта, осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.</p> <p>В соответствии со статьей 84 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ установление, изменение границ городских и сельских населенных пунктов осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.</p> <p>В соответствии с пунктами 4, 5 статьи 18 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 26.12.2024) (с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 01.01.2025) документы территориального планирования муниципальных образований могут являться основанием для установления или изменения границ муниципальных образований в установленном порядке, установление или изменение границ населенных пунктов, входящих в состав поселения, муниципального округа, городского округа, осуществляется в границах таких поселения, муниципального округа, городского округа.</p> <p>Согласно пункту 4 статьи 4.1 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ (ред. от 26.12.2024) «О введении в действие Градостроительного кодекса</p>

		<p>Российской Федерации» физическое или юридическое лицо, заинтересованные во включении земельного участка в границы населенного пункта направляет в орган местного самоуправления городского округа или поселения, на территориях которых находится населенный пункт, а в случае, если земельный участок расположен на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района мотивированное заявление о включении земельного участка в границы населенного пункта и об установлении или об изменении вида разрешенного использования земельного участка.</p> <p>В соответствии со статьей 85 Земельного кодекса собственники земельных участков могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.</p> <p>В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21.12.2004 № 172-ФЗ (ред. от 25.12.2023) "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается в исключительных случаях, связанных с установлением или изменением черты населенных пунктов.</p> <p>Руководствуясь вышеизложенными положениями законодательства Российской Федерации, общим собранием членов СНТ «Агрохимик» от 11.05.2024, было принято решение о включении территории товарищества в границы населенного пункта поселок Опытный (выписка из протокола общего собрания от 11.05.2024 прилагается).</p> <p>Данное решение было принято с учетом:</p> <ul style="list-style-type: none">- территориального расположения земельных массивов СНТ «Агрохимик» с непосредственным примыканием к черте населенного пункта поселок Опытный;- размещения жилых домов на земельных участках СНТ «Агрохимик», наличия постоянно проживающих граждан и семей, в том числе с несовершеннолетними детьми и инвалидами;- наличием общих проездов местной улично-дорожной сети, размещением общих с поселком
--	--	---

		<p>инженерных коммуникаций, к которым подключены объекты капитального строительства (жилые дома) членов товарищества (подключающие домовладения газопроводы, сети водоснабжения);</p> <ul style="list-style-type: none">- на единую целостность территории поселка и товарищества также указывает вкрапливание участка 52:26:0020001:103, примыкание участков 52:26:0020001:114, 52:26:0020001:341, 52:26:0020001:188, 52:26:0020001:163, 52:26:0020001:425, 52:26:0020001:176, адресно относящихся к поселку Опытный, имеющих подъездные пути исключительно через земли общего пользования СНТ «Агрехимик»;- принятого общим собранием членов товарищества решения об участии СНТ в программе газификации в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.09.2021 № 1547 (в ред. Постановления Правительства Российской Федерации от 16.04.2024 № 484), что прямо согласуется с положениями пункта 5.2 статьи 9 Градостроительного кодекса, предписывающими при подготовке документов территориального планирования муниципальных образований учитывать стратегии социально-экономического развития муниципальных образований, государственные программы Российской Федерации, национальные проекты, государственные программы субъектов Российской Федерации, муниципальные программы, инвестиционные программы субъектов естественных монополий. <p>Принимая во внимание немаловажный аспект, что согласно пункту 11 статьи 9 Градостроительного кодекса генеральные планы поселений, генеральные планы муниципальных округов, генеральные планы городских округов утверждаются на срок не менее чем двадцать лет, просим включить территорию СНТ «Агрехимик» в границы населенного пункта поселок Опытный в настоящее время, что позволит членам товарищества полноценно и рационально использовать свои земельные участки в соответствии разрешенным использованием, предусматривающим размещение жилых домов. Возможность строительства жилого дома на садовом участке, установленная Законом № 217-ФЗ, с учетом норм жилищного законодательства и Федерального закона от 25.06.1993 № 5242-1 «О праве граждан Российской</p>
--	--	---

		<p>Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» позволит членам товарищества воспользоваться правом осуществить регистрацию по месту жительства в домах, построенных на садовых земельных участках.</p> <p>При включении территории СНТ «Агрохимик» в черту населенного пункта товарищество сможет участвовать в программе догазификации домовладений согласно пункту 22 перечня поручений Президента Российской Федерации Правительству Российской Федерации (утв. Президентом Российской Федерации от 30.03.2024 № Пр-616) на льготных условиях с возможностью подключения к газораспределительным сетям домовладений, расположенных на землях СНТ, без привлечения средств граждан.</p> <p>Для понимания масштаба важности этого вопроса для членов товарищества в качестве примера сообщаем, что в настоящее время плата за подключение (технологическое присоединение) жилого дома, расположенного по адресу: Нижегородская обл., Кстовский р-н, Культура сп, Агрохимик тер. СНТ, уч. 71, 52:26:0020003:99, по расчетам филиала ООО «Газпром газораспределение Нижний Новгород» в г. Богородске, исходя из стандартизированных тарифных ставок, составляет 4 495 552,83 (Четыре миллиона четыреста девяносто пять тысяч пятьсот пятьдесят два рубля 83 копейки). И это с рядового домохозяйства товарищества, вдумайтесь в эти цифры, это ставит крест на дальнейшем развитии нашего СНТ!</p> <p>СНТ «Агрохимик» существует уже более 30 лет в тесной близости с населенным пунктом. Территория товарищества давно уже превратилась в сельский населенный пункт, с проживающим на постоянной основе населением. Дайте нам возможность развивать свои участки, обустраивать, создавать благоприятные условия для нашей жизни, жизни наших детей.</p> <p>На основании вышеизложенного, просим:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Изменить границы населенного пункта поселок Опытный Ройкинского сельсовета Кстовского муниципального округа, включив в черту населенного пункта массивы 1,2 СНТ «Агрохимик» (согласно приложенной схеме);2. Изменить в границах СНТ «Агрохимик»
--	--	--

		<p>территориальную зону сельскохозяйственного использования СТ-1 – зона садоводства и огородничества на жилую зону Ж-1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами либо иную жилую зону, предусматривающую строительство жилых домов. В представленном проекте правил землепользования и застройки зона СТ-1 не предусматривает размещение жилых домов, что нарушает права и законные интересы членов товарищества;</p> <p>3. Изменить категорию земель земельных участков, входящих в состав СНТ «Агрохимик», в том числе земельного участка с кадастровым номером 52:26:0000000:3845, относящегося к землям общего пользования товарищества, из категории земли сельскохозяйственного назначения на земли населенных пунктов. Подробные пояснения в приложенных Предложениях (замечаниях) по проекту генерального плана и проекту правил землепользования и застройки.»</p>
18.	Юданов Валерий Вячеславович	<p>«В рамках общественных обсуждений по проекту генерального плана и проекту правил землепользования и застройки Ройкинского сельсовета Кстовского муниципального округа Нижегородской области направляем Вам позицию о проектном расположении автомобильной дороги местного значения, ведущей к земельному участку с кадастровым номером 52:26:0020019:18, принадлежащий на праве собственности ООО «Интеграл +» (далее - дорога муниципального значения). Проектируемая в проектах Генплана и Правил землепользования и застройки дорога муниципального значения проходит через сложившуюся индивидуальную жилую застройку д. Козловка – указано в схеме.</p> <p>Я, как собственник земельного участка с кадастровым номером 52:26:0020018:155 против организации проезда огромного количества транспортных средств (более 550 транспортных средств) по улице д. Козловка.</p> <p>Фактически ООО «Интеграл +» уже организовал автономный проезд вдоль железной дороги, в обход д. Козловка. Данный фактический подъезд к земельному участку 52:26:0020019:18 не указан в материалах проектов генерального плана и правил землепользования и застройки.</p>

		<p>Я не против дальнейшего развития нашего населенного пункта, но категорически против ухудшения условий проживания в нем, связанным с размещением данной дороги через сложившуюся индивидуальную жилую застройку д. Козловка.</p> <p>Прошу Вас учесть данную позицию о планируемом размещении автомобильной дороги местного значения на территории д. Козловка при рассмотрении материалов общественных обсуждений по Генплану и Правилам землепользования и застройки на заседании комиссии по вопросам землепользования и застройки Кстовского муниципального округа.»</p>
19.	Чечетов Сергей Анатольевич	<p>В настоящее время на основании распоряжения № 645-р от 26.12.2024 г. проводятся общественные обсуждения по проекту Генерального плана и проекту Правил землепользования и застройки Ройкинского сельсовета Кстовского муниципального округа Нижегородской области.</p> <p>В проектах Генплана и Правил землепользования и застройки рассматривается вопрос о размещении на территории деревни Козловка автомобильной дороги местного значения. Данная проектная дорога проектируется для подъезда к земельному участку с кадастровым номером 52:26:0020019:18 (собственник – ООО «Интеграл +»).</p> <p>На указанном земельном участке 52:26:0020019:18 планируется строительство около 600 жилых домов. Следовательно, по этой автомобильной дороге будет организован проезд огромного количества транспортных средств. Это самым негативным образом скажется и на спокойствии, и на здоровье местных жителей, не говоря об ущербе окружающей среде.</p> <p>По имеющейся информации, ООО «Интеграл +» уже организовал себе автономный проезд вдоль железной дороги, в обход д. Козловка.</p> <p>Этот фактически построенный проезд к территории «Интеграл +» не учтен в материалах проектов генерального плана и правил землепользования и застройки.</p> <p>Мы, местные жители, не против дальнейшего развития нашего населенного пункта, но категорически против ухудшения условий проживания в нем, связанным с размещением данной дороги.</p>

		<p>Прошу Вас учесть мнение жителей о размещении планируемой автомобильной дороги местного значения через территорию населенного пункта Козловка при принятии решения на заседании комиссии по вопросам землепользования и застройки Кстовского муниципального округа.</p> <p>Схема проектной автомобильной дороги местного значения к зем.участку ООО «Интеграл +»»</p>
20.	Ключников Владимир Тиханович	<p>«В рамках общественных обсуждений по проектам Генерального плана правил землепользования и застройки Ройкинского сельсовета Кстовского муниципального округа Нижегородской области направляем Вам позицию о проектируемом размещении через жилые улицы д. Козловка автомобильной дороги местного значения к территории «Интеграл +».</p> <p>Проектируемая автомобильная дорога местного значения по проекту Генплана и ПЗЗ ведет к земельному участку с кадастровым номером 52:26:0020019:18, принадлежащем ООО «Интеграл +» на праве собственности.</p> <p>На данном участке планируется строительство более 550 жилых домов, что прогнозирует огромный транспортный поток большого количества транспортных средств, в том числе строительной техники. Это самым негативным образом скажется и на спокойствии, и на здоровье местных жителей, не говоря об ущербе окружающей среде.</p> <p>По имеющейся информации, ООО «Интеграл +» уже организовал себе автономный проезд вдоль железной дороги, в обход д. Козловка, который не учтен в материалах проектов генерального плана и правил землепользования и застройки.</p> <p>Местные жители не против дальнейшего развития нашего населенного пункта, но категорически против ухудшения условий проживания в нем, связанным с размещением данной дороги.</p> <p>Прошу Вас исключить проектируемое размещение автомобильной дороги местного значения к территории ООО «Интеграл +» через жилые улицы д. Козловка.)</p> <p>Схема из Генплана с предложением.»</p>
1. Предложения и замечания иных участников общественных обсуждений		
1.	Миронов Василий Алексеевич	<p>По проекту генерального плана и проекту Правил землепользования и застройки.</p> <p>«Миронов В.А. является собственником земельных</p>

2.	Строкин Михаил Алексеевич	участков с кадастровыми номерами 52:26:0020005:12, 52:26:0020005:34 и расположенный на нем жилой дом кадастровый номер 52:26:0020005:272; Строкин М.А. является собственником земельного
3.	Лобасков Владимир Владимирович	участка с кадастровым номером 52:26:0020005:28 и расположенный на нем жилой дом кадастровый номер 52:26:0020005:275; Лобасков В.В. является собственником земельных
4.	Мартиросян Владимир Ашотович	участков с кадастровыми номерами 52:26:0020005:61, 52:26:0020005:57 и расположенный на нем жилой дом кадастровый номер 52:26:0020005:154; Мартиросян В.А. является собственником
5.	Пошивалова Евгения Александровна	земельного участка с кадастровым номером 52:26:0020005:124; Пошивалова Е.А. является собственником
6.	Шалина Марина Петровна	земельного участка с кадастровым номером 52:26:0020005:26; Шалина М.П. является собственником земельных
7.	Пошивалова Таисия Александровна	участков с кадастровыми номерами 52:26:0020005:134 и расположенный на нем жилой дом кадастровый номер 52:26:0020005:388; Пошивалова Т.А. является собственником
8.	Калмыкова Анна Владимировна	земельного участка с кадастровым номером 52:26:0020005:7; Калмыкова А.В. является собственником
		<p>земельного участка с кадастровым номером 52:26:0020005:45 и расположенный на нем жилой дом кадастровый номер 52:26:0020005:274.</p> <p>С целью создания жителям СНТ Культура условий для получения ими права воспользоваться постановлением Правительства Российской Федерации от 16 апреля 2024 года № 484 по ДОГАЗИФИКАЦИИ частных домовладений, просим Комиссию принадлежащие нам вышеуказанные земельные участки включить в границы населенного пункта Культура.</p> <p>Земельные участки с кадастровыми номерами 52:26:0020005:7, 52:26:0020005:134, 52:26:0020005:34, 52:26:0020005:12 имеют общую кадастровую и территориальную границу между СНТ Культура и н.п. Культура.</p> <p>Мы, как законные собственники указанных земельных участков, даем свое согласие на изменение границ этих земельных участков с целью передачи его части в земли общего пользования для формирования необходимой ширины проезда (для</p>

		<p>формирования линейного объекта), соответствующего требованиям населённых пунктов и для ИЖС (либо для СНТ).</p> <p>В случае возникновения юридической неопределенности для включения наших земельных участков в границы н.п. Культура прошу выполнить данное включение земельного участка в границы н.п. Культура без изменения существующей категории земель вышеуказанных земельных участков с обязательным выполнением требований по созданию условий для получения мною права воспользоваться постановлением Правительства Российской Федерации от 16 апреля 2024 года № 484 по ДОГАЗИФИКАЦИИ частных домовладений.»</p>
9.	<p>Коллективное обращение граждан СНТ Культура (представитель Баичкин Сергей Юрьевич</p>	<p>По проекту генерального плана и проекту Правил землепользования и застройки.</p> <p>«Мы, жители СНТ Культура, просим Вас при актуализации Генерального плана административно-территориального образования Ройкинский сельсовет в ходе Общественных обсуждений в период 28 января 2025 по 25 февраля 2025 года по проекту генерального плана и проекту правил землепользования и застройки Кстовского муниципального округа Нижегородской области применительно к населенным пунктам, входящим в состав административно-территориального образования Ройкинский сельсовет, входящего в состав Кстовского муниципального округа Нижегородской области, и территории Кстовского муниципального округа Нижегородской области за границами этих населенных пунктов рассмотреть вопрос о присоединении находящихся в собственности жителей СНТ Культура земельных участков (а так же с расположенными на них жилыми домами, используемых для постоянного проживания) к поселку Культура (п. Культура) с целью создания жителям СНТ Культура условий для получения ими права воспользоваться постановлением Правительства Российской Федерации от 16 апреля 2024 года № 484 по ДОГАЗИФИКАЦИИ частных домовладений, т.е. просим Комиссию на основании личных заявлений владельцев земельных участков и домовладений включить находящиеся в собственности физических лиц земельные участки с кадастровыми номерами 52:26:0020005:40, 52:26:0020005:41,</p>

		<p>52:26:0020005:157, 52:26:0020005:158, 52:26:0020005:15, 52:26:0020005:56, 52:26:0020005:12, 52:26:0020005:34, 52:26:0020005:7, 52:26:0020005:134, 52:26:0020005:159, 52:26:0020005:45, 52:26:0020005:57, 52:26:0020005:61, 52:26:0020005:26, 52:26:0020005:124 (согласно перечню в обращении) в границы населенного пункта Культура.</p> <p>Так же обращаем внимание, что указанная группа земельных участков имеет общую кадастровую и территориальную границу между СНТ Культура и н.п. Культура и проезжую дорогу общего пользования, по границе которой и формируется разделение между садовым некоммерческим товариществом и населенным пунктом Культура.</p> <p>В настоящее время 50 % дорог , прилегающих к указанным в обращении земельным участкам, имеют асфальтовое покрытие, а оставшиеся проезды имеют гарантированное твердое покрытие из щебня с достаточной шириной.</p> <p>Таким образом, улицы и проезды указанной части территории СНТ Культура уже фактически сформированы за счет средств жителей СНТ Культура , и необходимая ширина проездов в СНТ сформирована за счет добровольного отступа владельцами участков от своих границ.»</p>
10.	Нуйкина Надежда Арсентьевна	<p>По проекту генерального плана и проекту Правил землепользования и застройки.</p> <p>«Нуйкина Н.А. является собственником земельного участка с кадастровым номером 52:26:0020030:404;</p> <p>Евдикимов А.А. является собственником земельного участка с кадастровым номером 52:26:0020030:2251;</p> <p>Николаева З.Н. является собственником земельного участка с кадастровым номером 52:26:0020030:1309;</p> <p>Николаева Т.И. является собственником земельного участка с кадастровым номером 52:26:0020030:745;</p> <p>Николаева Т.И. является собственником земельных участков с кадастровыми номерами 52:26:0020030:458, 52:26:0020030:638;</p> <p>Ануфриев В.А. является собственником земельного участка с кадастровым номером 52:26:0020030:857;</p> <p>Скуратовский С.М. является собственником земельного участка с кадастровым номером 52:26:0020030:1077;</p> <p>Бевза Д.И. является собственником земельного участка с кадастровым номером 52:26:0020030:449;</p>
11.	Евдокимов Андрей Владимирович	
12.	Николаева Зоя Николаевна	
13.	Николаева Тамара Ивановна	
14.	Реунова Наталья Викторовна	
15.	Ануфриев Валерий Александрович	
16.	Скуратовский Сергей	

17.	Максимович Бевза Денис Игоревич	Рязанова Л.А. является собственником земельных участков с кадастровыми номерами 52:26:0020030:395, 52:26:0020030:396, 52:26:0020030:631.
18.	Рязанова Лидия Алексеевна	<p>Указанные земельные участки расположены на территории бывшего СНТ «Дубравный» к северу от населенного пункта деревня Ройка Кстовского муниципального округа Нижегородской области.</p> <p>Распоряжением администрации Кстовского муниципального округа Нижегородской области от 26.12.2024 №645-р на общественные обсуждения вынесены проекты генерального плана и правил землепользования и застройки Кстовского муниципального округа Нижегородской области применительно к населенным пунктам, входящим в состав административно-территориального образования Ройкинский сельсовет, входящего в состав Кстовского муниципального округа Нижегородской области, и территории Кстовского муниципального округа Нижегородской области за границами этих населенных пунктов.</p> <p>В соответствии с пунктом 2.1 Положения об организации и проведении общественных обсуждений и публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории Кстовского муниципального округа Нижегородской области участники общественных обсуждений имеют право участвовать в обсуждении проектов, вынесенных на общественные обсуждения или публичные слушания, выразить свое мнение, вносить свои предложения и замечания.</p> <p>В рамках проведения общественных обсуждений указанных проектов генерального плана и правил землепользования и застройки вносим следующее предложение.</p> <p>Участки, собственниками которых мы являемся и на которых проживаем, ранее входили в состав СНТ «Дубравный» (ИНН 5250072180), ликвидированного с 04.12.2020. В настоящее время земельные участки в состав какого-либо иного СНТ не входит.</p> <p>Согласно сведениям из Публичной кадастровой карты земля, на которой расположены участки, относятся к категории земель сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования - для ведения садоводства. Согласно карте градостроительного зонирования Правил</p>

		<p>землепользования и застройки сельского поселения Ройкинский сельсовет Кстовского муниципального района Нижегородской области, утвержденных приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 28.03.2018 № 07-01-06/21, участки расположены в зоне сельскохозяйственного использования СХИ. Согласно карте градостроительного зонирования предлагаемого проекта правил землепользования и застройки участки расположены в территориальной зоне СТ-1 «Зона садоводства и огородничества». Согласно карте функциональных зон поселения предлагаемого проекта генерального плана участки расположены в функциональной зоне «Зона садоводства, огородничества».</p> <p>Участки входят в состав массива ближайших к границе населенного пункта деревня Ройка Кстовского муниципального округа Нижегородской области земельных участков, собственники которых имеют правовой, законный и совместный интерес в присоединении своих земельных участков к территории данного населенного пункта.</p> <p>2024 году по инициативе Лобашова Д.А. и Лобашовой О.В., собственников расположенного рядом земельного участка с кадастровым номером 52:26:0020030:452 по адресу Нижегородская область, Кстовский муниципальный округ, СНТ «Дубравный», дом 156, были сделаны обращения в Министерство градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области и администрацию Кстовского муниципального округа Нижегородской области о возможности и целесообразности включения земельных участков к границы населенного пункта деревня Ройка.</p> <p>Итогом рассмотрения обращений стала рекомендация о подготовке и направлении предложений по данному вопросу в рамках общественных обсуждений проектов генерального плана и правил землепользования и застройки Кстовского муниципального округа Нижегородской области применительно к населенным пунктам, входящим в состав административно-территориального образования Ройкинский сельсовет, входящего в состав Кстовского муниципального округа Нижегородской области, и территории</p>
--	--	---

		<p>Кстовского муниципального округа Нижегородской области за границами этих населенных пунктов. Сведения об этом приведены в документах, приложенных Лобашовой О.В. к своему письменному предложению к проектам генерального плана и правилам застройки и землепользования по аналогичному вопросу включения земельных участков бывшего СНТ «Дубравный» в границы населенного пункта деревня Ройка.</p> <p>В целях полного, всестороннего и объективного учёта единых законных интересов для перспективного и прогрессивного инфраструктурного, функционального и территориального развития территории бывшего СНТ «Дубравный» сообщая, что включение наших земельных участков в границы населенного пункта деревня Ройка будет всецело отвечать данному развитию. Включение земельных участков в границы позволит повысить качество и культуру проживания на данной территории. Единство функциональных и территориальных зон наших и соседних смежных земельных участков позволит обеспечить комплексное единое развитие территории, подведение к ней газовых и иных инженерных коммуникаций.</p> <p>Также сообщая, что на наших земельных участках и других смежных участках уже возведены жилые дома в соответствии с установленными требованиями, поэтому включение земельных участков в границы населенного пункта деревня Ройка с изменением его функциональных и территориальных зон будет оправданным. Оно будет направлено на принятие научно обоснованного единого перспективного плана развития данного населенного пункта и территории муниципального образования в целом.</p> <p>На основании изложенных обстоятельств и фактов, предлагаем,</p> <p>В рамках общественных обсуждений проектов генерального плана и правил землепользования и застройки Кстовского муниципального округа Нижегородской области применительно к населенным пунктам, входящим в состав административно-территориального образования Ройкинский сельсовет, входящего в состав Кстовского муниципального округа Нижегородской области, и территории Кстовского муниципального округа Нижегородской области за границами этих населенных пунктов,</p>
--	--	---

		<p>рассмотреть возможность и целесообразность включения наших земельных участков с кадастровыми номерами 52:26:0020030:404, 52:26:0020030:412, 52:26:0020030:450, 52:26:0020030:1309, 52:26:0020030:458, 52:26:0020030:857, 52:26:0020030:449, 52:26:0020030:396, 52:26:0020030:631 в границы населенного пункта деревня Ройка Кстовского муниципального округа Нижегородской области с изменением в карте градостроительного зонирования предлагаемого проекта правил землепользования и застройки его территориальной зоны СТ-1 «Зона садоводства и огородничества» на территориальную зону Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» и с изменением в карте функциональных зон поселения генерального плана для указанных земельных участков функциональной зоны «Зона садоводства, огородничества» на функциональную зону «Зона застройки индивидуальными жилыми домами», в связи с чем просим дать аргументированные рекомендации о целесообразности учета данных предложений.</p>
19.	Жулин Александр Алексеевич	<p>По проекту генерального плана. «Я Жулин Александр Алексеевич являюсь собственником земельных участков кадастровый номер 52:26:0020029:367 и 52:26:0020029:1247. Согласно карты функциональных зон действующего в настоящее время Генерального плана сельского поселения «Ройкинский сельсовет Кстовского района Нижегородской области», утвержденного решением сельского Совета Ройкинского сельсовета Кстовского района Нижегородской области от 18.10.2013г. № 144 (в редакции постановления Правительства Нижегородской области от 11.12.2020г. № 1025) принадлежащие мне земельные участки, расположены в функциональной зоне «Зона застройки жилыми домами с приусадебными участками (1-3 эт.). В представленном на рассмотрение проекте карты функциональных зон проекта Генерального плана территория в границах земельного участка кадастровый номер 52:26:0020029:1247 показана как</p>

		<p>функциональная зона «Зоны рекреационного назначения» которая не предполагает использования данного земельного участка для осуществления индивидуального жилищного строительства, что является нарушением моих прав как собственника данного земельного участка в связи с невозможностью его использования для жилищного строительства. Точно такая же ситуация и с участками моих соседей кадастровый номер 52:26:0020029:1243, 52:26:0020029:1244, 52:26:0020029:1245, 52:26:0020029:1246, 52:26:0020029:1248.</p> <p>На основании вышеизложенного с целью устранения выявленного несоответствия предлагаю изменить графическое изображение на Карте функциональных зон Проекта генерального плана Кстовского муниципального округа Нижегородской области применительно к населенным пунктам, входящим в состав административно-территориального образования Ройкинский сельсовет, входящего в состав Кстовского муниципального округа Нижегородской области за границами этих населенных пунктов функциональной зоны «Зоны рекреационного назначения» в границах земельных участков кадастровый номер 52:26:0020029:1243, 52:26:0020029:1244, 52:26:0020029:1245, 52:26:0020029:1246, 52:26:0020029:1248 на функциональную зону «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».</p>
20.	<p>Пирожков Алексей Викторович</p>	<p>По проекту генерального плана и проекту Правил землепользования и застройки.</p> <p>«Я Пирожков Алексей Викторович являюсь собственником земельного участка с кадастровым номером 52:26:0020029:21 расположенный по адресу: Нижегородская область, Кстовский муниципальный округ, д. Ройка.</p> <p>Для участка 52:26:0020029:21 действующими сейчас Генеральным планом и Правилами землепользования и застройки Ройкинского сельсовета, предусмотрена территориальная зона Ж-1А зона индивидуальной жилой застройки.</p> <p>Планируемыми изменениями в Генеральный план и ПЗЗ предусмотрена территориальная зона - автомобильные дороги (главная улица), что не соответствует целям освоения данной территории с учетом планируемого строительства жилой застройки на смежных (рядом расположенных) участках.</p>

		<p>Для земельных участков (территории) необходимо оставить действующую зону Ж-1А зона индивидуальной жилой застройки</p> <p>- установление территориальной зоны Т нарушает права собственников земельных участков поскольку предполагает их использование в качестве земель общего пользования, так как цель, указанная к данной территориальной зоне – интересы населения, что нарушает принцип частной собственности, таким образом интересы неопределенного круга лиц будут удовлетворяться за счет прав собственника земельных участков.</p> <p>- данные земельные участки для государственных и муниципальных нужд не резервировались, в данных ЕГРН такие обременения отсутствуют.</p> <p>Принятием решения об установлении данной зоны нарушает нормы содержащиеся в ст.35 Конституции РФ, а именно:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Право частной собственности охраняется законом. 2. Каждый в праве иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. 3. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждений имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения. <p>Таким образом, изменение территориальных зон не должно приводить к ухудшению положения владельцев земельных участков.</p>
21.	Жихарев Андрей Николаевич	<p>По проекту Генерального плана.</p> <p>«Я Жихарев Андрей Николаевич являюсь собственником земельного участка кадастровый номер 52:26:0020029:1175 (категория земель- Земли населенных пунктов, разрешенный вид использования – Для жилищного строительства) по адресу Нижегородская область, Кстовский район, д. Ройка.</p> <p>Согласно представленной карты функциональных зон Проекта генерального плана Кстовского муниципального округа Нижегородской области применительно к населенным пунктам, входящим в состав административно-территориального образования Ройкинский сельсовет, входящего в состав Кстовского муниципального округа</p>

	<p>Нижегородской области, и территории Кстовского муниципального округа Нижегородской области за границами этих населенных пунктов земельный участок кадастровый номер 52:26:0020029:1175 отнесен к функциональной зоне «Зоны рекреационного назначения», при этом согласно графического изображению условных обозначений территориальных зон Проекта правил землепользования и застройки Кстовского муниципального округа Нижегородской области применительно к населенным пунктам, входящим в состав административно-территориального образования Ройкинский сельсовет, входящего в состав Кстовского муниципального округа Нижегородской области, и территории Кстовского муниципального округа Нижегородской области за границами этих населенных пунктов, общественные обсуждения которого проходят так же в соответствии с распоряжением Администрации Кстовского муниципального округа Нижегородской области от 26.12.2024г. № 645-р данный земельный участок отнесен к территориальной зоне «Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами» которая предполагает использования земельного участка кадастровый номер 52:26:0020029:1175 для осуществления индивидуального жилищного строительства.</p> <p>Функциональная зона «Зоны рекреационного назначения» не предполагает использования принадлежащего мне земельного участка кадастровый номер 52:26:0020029:1175 для осуществления индивидуального жилищного строительства, что является нарушением моих прав как собственника данного земельного участка в связи с невозможностью его использования в соответствии с установленным видом разрешенного использования</p> <p>С целью устранения данного несоответствия предлагаю изменить на Карте функциональных зон Проекта генерального плана Кстовского муниципального округа Нижегородской области применительно к населенным пунктам, входящим в состав административно-территориального образования Ройкинский сельсовет, входящего в состав Кстовского муниципального округа Нижегородской области, и территории Кстовского муниципального округа Нижегородской области за</p>
--	--

		<p>границами этих населенных пунктов графическое изображение функциональной зоны «Зоны рекреационного назначения» в границах земельного участка кадастровый номер 52:26:0020029:1175 на функциональную зону «Зона застройки индивидуальными жилыми домами.»</p>
22.	Жолнин Алексей Владимирович	<p>По проекту Генерального плана и Правилам землепользования и застройки.</p> <p>1.« Я, Жолнин Алексей Владимирович являюсь собственником земельных участков с кадастровыми номерами 52:26:0020029:28, 52:26:0020029:36 расположенные по адресу: Нижегородская область, Кстовский муниципальный округ, д. Ройка.</p> <p>Для участков 52:26:0020029:28, 52:26:0020029:36 действующими сейчас Генеральным планом и Правилами землепользования и застройки Ройкинского сельсовета, предусмотрена территориальная зона Ж-1А зона индивидуальной жилой застройки.</p> <p>Планируемыми изменениями в Генеральный план и ПЗЗ предусмотрена территориальная зона – автомобильные дороги (главная улица), что не соответствует целям освоения данной территории с учетом планируемого строительства жилой застройки на смежных (рядом расположенных) участках.</p> <p>Для данных участков (территории) необходимо оставить действующую зону Ж-1А зона индивидуальной жилой застройки.</p> <p>В связи со следующими обстоятельствами:</p> <ul style="list-style-type: none"> - на земельных участках в настоящее время осуществляется строительство жилых домов, кроме того на земельном участке с кадастровым номером 52:26:0020029:283 в настоящее время расположен объект недвижимости «жилой дом» сведения о котором внесены в ГКУ. - установление территориальной зоны Т нарушает права собственников земельных участков поскольку предполагает их использование в качестве земель общего пользования, так как цель, указанная к данной территориальной зоне – интересы населения, что нарушает принцип частной собственности, таким образом интересы неопределенного круга лиц будут удовлетворяться за счет прав собственника земельных участков. - данные земельные участки для государственных и муниципальных нужд не резервировались, в данных

	<p>ЕГРН такие обременения отсутствуют;</p> <p>Принятием решения об установлении данной зоны нарушает нормы содержащиеся в ст.35 Конституции РФ, а именно:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Право частной собственности охраняется законом. 2. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. 3. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения. <p>Таким образом, изменение территориальных зон не должно приводить к ухудшению положения владельцев земельных участков.»</p> <p>2.« Я, Жолнин Алексей Владимирович являюсь собственником земельных участков с кадастровыми номерами 52:26:0020029:1241, 52:26:0020029:1242 расположенные по адресу: Нижегородская область, Кстовский муниципальный округ, д. Ройка.</p> <p>Для участков 52:26:0020029:1241, 52:26:0020029:1242 действующими сейчас Генеральным планом и Правилами землепользования и застройки Ройкинского сельсовета, предусмотрена территориальная зона Ж-1А зона индивидуальной жилой застройки (проектная).</p> <p>Планируемыми изменениями в Генеральный план и ПЗЗ предусмотрена территориальная зона Р-2 – Зона природного ландшафта, что не соответствует целям освоения данной территории с учетом планируемого строительства жилой застройки на смежных (рядом расположенных) участках.</p> <p>Для данных участков (территории) необходимо установить зону Ж-1А (действующая) зона индивидуальной жилой застройки (проектная) или добавить в зоны Р-2 добавить основной вид разрешенного использования туристическое обслуживание.</p> <p>В связи со следующими обстоятельствами:</p> <ul style="list-style-type: none"> - на участках отсутствует территория с естественными древесными и кустарниковой растительностью;
--	---

		<p>- установление территориальной зоны Р-2 нарушает права собственников земельных участков поскольку предполагает их использование в качестве земель общего пользования, так как цель, указанная к данной территориальной зоне – интересы населения, что нарушает принцип частной собственности, таким образом интересы неопределенного круга лиц будут удовлетворяться за счет прав собственника земельных участков.</p> <p>- данные земельные участки для государственных и муниципальных нужд не резервировались, в данных ЕГРН такие обременения отсутствуют;</p> <p>Принятием решения об установлении данной зоны нарушает нормы содержащиеся в ст.35 Конституции РФ, а именно:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Право частной собственности охраняется законом. 2. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. 3. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения. <p>Таким образом, изменение территориальных зон не должно приводить к ухудшению положения владельцев земельных участков.</p>
23.	Общество с ограниченной ответственностью «СолоАвто»	<p>По проекту Генерального плана и Правилам землепользования и застройки.</p> <p>«1. По проекту ПЗЗ, в части изменения территориальной зоны - в месте расположения земельного участка с кадастровым № 52:26:0020014:1, расположенного по адресу: Нижегородская область, Кстовский район, западнее пос.Селекционной станции, изменить территориальную зону СХ – зона сельскохозяйственного использования на зону СХ 1 – зона объектов сельскохозяйственного назначения , в целях обеспечения сельскохозяйственного производства. Необходимость данного изменения обусловлена несколькими факторами. Земельный участок с кадастровым № 52:26:0020014:1 граничит с проектной зоной кладбища, в непосредственной близости расположены зоны предприятий разного класса вредности(карьеры для разработки глины).</p>

		<p>Использовать вышеуказанный земельный участок под пашни не позволяет также ландшафт участка, который является неравномерным по рельефу, местами каменистым. Рядом с участком расположена активная трасса, что также ухудшает экологические характеристики участка, как сельхозугодий.</p> <p>Однако, вышеуказанные условия позволяют использовать участок для целей обеспечения сельскохозяйственного производства, в том числе для временного хранения сельскохозяйственной спецтехники и прочих нужд сельхозпроизводства.</p> <p>7. По проекту генерального плана - в месте расположения земельного участка с кадастровым № 52:26:0020014:1, расположенного по адресу: Нижегородская область, Кстовский район, западнее пос.Селекционной станции, изменить функциональную зону с зоны сельскохозяйственного использования на производственную зону сельскохозяйственных предприятий.»</p>
24.	Жарова Анна Павловна	<p>По проекту Генерального плана.</p> <p>«В границу населенного пункта поселок Опытный не включен земельный участок, расположенный по адресу: Нижегородская область, р-н Кстовский, сельский поселок Опытный, д 1А, с кадастровым номером 52:26:0020001:103, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, категория земель: земли населенных пунктов, дата присвоения кадастрового номера 19.10.1992. Территория указанного земельного участка ошибочно включена в зону садоводств и огородничеств. Данная ошибка также допущена в действующей редакции генерального плана сельского поселения Ройкинский сельсовет. Необходимо внести корректировку в границу населенного пункта поселок Опытный с включением территории земельного участка с кадастровым номером 52:26:0020001:103 в границу населенного пункта поселок Опытный, включить территорию земельного участка 52:26:0020001:103 в зону застройки индивидуальными жилыми домами с последующим изменением границ территориальных зон и изменением градостроительных регламентов (правила землепользования и застройки). Прошу внести вышеперечисленные исправления во избежание нарушений моих прав и законных интересов.»</p> <p>По проекту Правил землепользования и</p>

		<p>застройки.</p> <p>«В границу населенного пункта поселок Опытный не включен земельный участок, расположенный по адресу: Нижегородская область, р-н Кстовский, сельский поселок Опытный, д 1А, с кадастровым номером 52:26:0020001:103, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, категория земель: земли населенных пунктов, дата присвоения кадастрового номера 19.10.1992. Территория указанного земельного участка ошибочно включена в территориальную зону сельскохозяйственного использования СТ-1 – зона садоводства и огородничества, что противоречит виду разрешенного использования и категории земель указанного земельного участка. Необходимо внести корректировку в границу населенного пункта поселок Опытный с включением территории земельного участка с кадастровым номером 52:26:0020001:103 в границу населенного пункта поселок Опытный, включить территорию земельного участка 52:26:0020001:103 в жилую зону Ж-1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами. Прошу внести вышеперечисленные исправления в правила землепользования и застройки во избежание нарушения моих прав и законных интересов, так как включение территории участка 52:26:0020001:103 в зону сельскохозяйственного использования нарушает правовой режим использования земельного участка, в том числе не позволяет размещение индивидуального жилого дома.»</p>
25.	Дмитриев Тимофей Владимирович	<p>По проекту Генерального плана.</p> <p>«1. Включить в плановые показатели раздела IV главы 9 п.9.3 табл.9.3.1 «Перечень территорий планируемого размещения объектов капитального строительства жилого назначения» (ИЖС) д.Козловка информацию о планируемой застройке в целях жилищного строительства на земельных участках, принадлежащих Дмитриеву Т.В., общей площадью 24 Га в южной части д.Козловка. Информация отсутствует в таблице.</p> <p>2. Исключить из материалов проекта генерального плана «автомобильную дорогу местного значения/главную улицу» в южной части д.Козловка, проходящую по земельным участкам с кадастровыми номерами 52:26:0020019:159, 52:26:0020019:269, 52:26:0020019:228, 52:26:0020019:30, находящимся в частной собственности. Данная автомобильная дорога</p>

	<p>планируется к размещению в качестве «подъезда к проектному индивидуальному жилью в д.Козловка, общей протяженностью 0,78 км» на земельном участке 52:26:0020019:18 (40 га), принадлежащем ООО «ИНТЕГРАЛ+», который уже имеет автономный автомобильный проезд в полосе отвода железнодорожного пути в границах земельного участка 52:26:0020026:1 (ранее учтенного) в составе ЕЗП 52:26:0000000:69 (ранее учтенного) по договору субаренды части земельного участка № ЦРИ/04/СЛ/5138/24/000435 от 15.04.2024 г. с ф-лом ОАО «РЖД «Горьковская железная дорога» «для строительства и последующей эксплуатации линейно-протяженного объекта транспортной инфраструктуры сооружение-автомобильный проезд, площадью 9 970 кв.м». Кроме того, при продаже земельного участка 52:26:0020019:18, аукционная документация содержала</p> <p>информацию об «обеспечении доступа к данному земельному участку посредством земельного участка (земельных участков): земли общего пользования». При наличии 2-х альтернативных вариантов подъезда к участку 52:26:0020019:18 необходимость в дороге местного значения/главной дороге на территории, находящейся в частной собственности, отсутствует. Прошу учесть информацию об альтернативном подъезде в материалах проекта генерального плана.</p> <p>3. Откорректировать информацию о размерах охранной и санитарно-защитной зон ГРС «Ройка» в п.9 таблицы 6.4 главы 6(стр.57) и на карте зон с особыми условиями использования территории муниципального округа. Санитарно-защитная зона определяется проектом на основании результатов натурных исследований, измерений и оценки риска для здоровья населения. Ориентировочный размер СЗЗ газораспределительных станций магистральных газопроводов с одоризационными установками (с меркаптаном) установлен п/п 1.3.28. пункта 7.1. раздела 1 главы VII СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.</p> <p>4. Перенести ГРС «Ройка» на максимальное расстояние от жилой застройки в сторону автомобильной дороги «Подъезд к д.Ройка от а/д Большая Ельня-Ольгино» (22ОП МЗ 22Н- 2618) для исключения с территории жилой застройки зон ограничения использования земельных участков.</p> <p>5. Исключить прохождение планируемых к размещению водопровода и самотечной канализации с земельных</p>
--	--

	<p>участков с кадастровыми номерами 52:26:0020019:159, 52:26:0020019:269, 52:26:0020019:228, 52:26:0020019:30, находящихся в частной собственности и разместить их в границах земель общего пользования. 6. Исключить планируемое строительство распределительного газопровода высокого давления от ГРС «Ройка» в д. Козловка (с возможными ограничениями: охранными зонами, зонами минимальных расстояний) с земельного участка с кадастровым номером 52:26:0020019:180, находящегося в частной собственности. Откорректировать материалы проекта в таблице 9.6.7 на стр.82, на карте планируемого размещения объектов местного значения муниципального округа и на карте функциональных зон поселения. 7. Актуализировать функциональные зоны и привести их в соответствие утвержденным изменениям, согласно приказу министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области № 07-01-06/123 от 27 июля 2021 г., а именно: установить функциональную зону «Общественно-деловые зоны» для земельных участков с кадастровыми номерами 52:26:0020019:157 и 52:26:0020019:169, зону «производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур» для всей территории земельного участка 52:26:0020019:23 (для исключения принадлежности земельного участка к нескольким функциональным зонам), зону «общественно-деловой застройки» на участке 52:26:0020019:180, зону «застройки индивидуальными жилыми домами» для участка 52:26:0020019:251, зону «озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, скверы, бульвары, городские леса» для земельных участков 52:26:0020019:252, 52:26:0020019:261, 52:26:0020019:30, 52:26:0000000:6707 и 52:26:0000000:6708. 8. Откорректировать проектные границы населенного пункта д.Козловка и привести их в соответствие с существующими границами, включив в границы населенного пункта земельные участки с кадастровыми номерами 52:26:0000000:6707 и 52:26:0000000:6708, находящиеся в частной собственности.»</p> <p>По проекту Правил землепользования и застройки.</p> <p>«1. Откорректировать границы населенного пункта д.Козловка на карте градостроительного зонирования с</p>
--	---

		<p>отображением границ территориальных зон (статья 12), карте границ зон с особыми условиями использования территорий (статья 13) и карте территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно градостроительному облику объектов капитального строительства Кстовского муниципального округа Нижегородской области применительно к населенным пунктам, входящим в состав административно-территориального образования Ройкинский сельсовет (статья 14) и включить в границы населенного пункта земельные участки с кадастровыми номерами 52:26:0000000:6707 и 52:26:0000000:6708, находящиеся в частной собственности. 2. Исключить зону Т-2 «Зона улично-дорожной сети» с территории, находящейся в частной собственности для земельных участков с кадастровыми номерами: 52:26:0000000:6706, 52:26:0020019:159, 52:26:0020019:269, 52:26:0020019:228, 52:26:0020019:256, 52:26:0020019:250, 52:26:0020019:260, 52:26:0020019:264, 52:26:0020019:229, приведя в соответствие с утвержденными изменениями территориальных зон согласно приказу № 07-01-06/123 от 27 июля 2021 г., а именно вернуть зону Ж-1 «Зона индивидуальной жилой застройки» для данных земельных участков, актуализировав в зону Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами», которая, согласно статье 16 «Градостроительных регламентов», включает код 12.0.1 «улично-дорожная сеть» в составе основных видов разрешенного использования. 3. Актуализировать территориальные зоны на карте градостроительного зонирования с отображением границ территориальных зон (статья 12) и привести их в соответствие утвержденным изменениям, согласно приказу министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области № 07-01-06/123 от 27 июля 2021 г., а именно: установить территориальную зону О-1 «Зона общественно-деловой застройки» для земельных участков с кадастровыми номерами 52:26:0020019:157 и 52:26:0020019:169, 52:26:0020019:180, зону ПК «Зона коммунально-складских объектов» для всей территории земельного участка 52:26:0020019:23 (для исключения принадлежности земельного участка к нескольким территориальным зонам), зону Ж-1 «Зона</p>
--	--	---

		застройки индивидуальными жилыми домами» для участка 52:26:0020019:251, зону Р-1 «зона озелененных территорий общего пользования» для земельных участков 52:26:0020019:252, 52:26:0020019:261, 52:26:0020019:30, 52:26:0000000:6707 и 52:26:0000000:6708.»
26.	Меркулов Николай Николаевич	<p>По проекту генерального плана. Добрый день!</p> <p>Я являюсь собственником участка с кадастровым номером 52:26:0020030:1326, Нижегородская область, Кстовский район, д. Ройка, СНТ «Дубравный». Данный участок относится к категории «Земли сельскохозяйственного назначения». В рамках проекта генерального плана Кстовского муниципального округа Нижегородской области прошу вас рассмотреть мое предложение о внесении моего участка 52:26:0020030:1326 в границы населенного пункта д.Ройка с изменением его действующей территориальной зоны Ж-4 – «зона садоводческих товариществ» на Ж-1 – «зона застройки индивидуальными жилыми домами». Граница моего участка проходит вдоль границы д.Ройка. В данный момент наша семья находится на этапе строительства дома. Мы являемся многодетной семьей, воспитываем ребенка инвалида, данное присоединение позволит нам зарегистрировать наше строение как жилой дом, получить прописку и услугу по подключению к сетям газораспределения, что значительно позволит сэкономить финансовые расходы.</p>
27.	Кручинин Андрей Владимирович	<p>По проекту Правил землепользования и застройки</p> <p>1. «В статье 16 проекта правил землепользования и застройки (ПЗЗ) минимальный размер земельного участка, предназначенного для ведения личного подсобного хозяйства, ограничен 1000 кв. м. Считаю, что это некорректно, так как в настоящее время в с.п. Садовский имеется несколько участков с разрешённым видом использования «Для ведения личного подсобного хозяйства» площадью менее 1000 кв. м. Например, земельный участок (ЗУ), принадлежащий мне (прилагаю выписку из ЕГРН), имеет площадь 580 кв. м. В расширении ЗУ мне было отказано комитетом по управлению муниципальным имуществом Кстовского муниципального округа Нижегородской области на основании требований СП 4.13130.2013 по причине, в том числе, нахождения</p>

		<p>части участка в непосредственной близости к границам Кстовского районного лесничества (отказ от 16.01.2025 приложен). Таким образом, возможность расширения участка до минимально требуемых 1000 кв. м. у меня отсутствует по закону. Прошу привести проект ПЗЗ в соответствие размерам существующих ЗУ и установить минимальный размер земельного участка, предназначенного для ведения личного подсобного хозяйства, равным 500 кв. м. Аналогичная практика применяется, например, в Чернышихинском сельсовете.»</p> <p>2. Статья 16 настоящего проекта правил землепользования и застройки вводит ограничение по максимальному проценту застройки для земельных участков (ЗУ), предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) и для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ), в размере 20% от его площади. Предлагаю расширить максимальный процент застройки для ЗУ под ИЖС и ЛПХ до 40%. В настоящее время, согласно № 487-ФЗ от 26.12.2024 (в приложении) собственники ЗУ обязаны регистрировать право собственности на все капитальные строения, расположенные на своём ЗУ. В связи с тем, что настоящий проект ПЗЗ вводит крайне низкий допустимый % застройки, то есть высокий риск, что собственники ЗУ будут отказываться от строительства капитальных строений (гаражей, сараев, бань) в пользу некапитальных, так как не смогут зарегистрировать свои строения из-за превышения максимального процента застройки. Это приведёт не только к ограничению возможностей населения, проживающего на территории Ройкинского сельсовета, но и к сокращению налогооблагаемой базы, с которой должен быть уплачен налог на имущество физических лиц (который пополняет бюджет Кстовского муниципального округа). Кроме того, в с.п. Садовский, согласно действующим ПЗЗ допустимый % застройки составляет 30% (см. стр. 5 градостроительного плана земельного участка в приложении), а в случае принятия настоящего проекта ПЗЗ, процент будет сокращён до 20%, что несправедливо. Предлагаю расширить максимальный процент застройки для земельных участков с видами разрешённого использования для ИЖС и ЛПХ до 40%.»</p> <p>3. «В статье 16 проекта правил землепользования и застройки (ПЗЗ) минимальный размер земельного</p>
--	--	---

		<p>участка, предназначенного для ведения огородничества, ограничен 500 кв. м. Прошу установить минимальный размер земельных участков, предназначенных для огородничества, равным 200 кв. м., чтобы в непосредственной близости к границам Кстовского районного лесничества появилась возможность выкупа муниципальной земли. В настоящий момент нет возможности организовать новый участок площадью 500 кв. м. с целью использования под ведение огородничества вблизи участка под ведение личного подсобного хозяйства, так как он попадает в зону непосредственной близости к границам Кстовского районного лесничества. Схему планируемого расширения и отказ в расширении прилагаю.»</p> <p>5. «В статье 16 проекта правил землепользования и застройки (ПЗЗ) минимальный размер земельного участка, предназначенного для ведения садоводства ограничен 500 кв. м. Считаю, что это некорректно, так как в настоящее время в СНТ «Ройка» имеется несколько участков с разрешённым видом использования «для садоводства» площадью менее 500 кв. м. Например, земельный участок (ЗУ) с кадастровым номером 52:26:0020039:1058, имеет площадь всего 212 кв. м. Его расширение, исходя из текущего расположения невозможно, в том числе, из-за нахождения участка в непосредственной близости к границам Кстовского районного лесничества. Таким образом, возможность расширения указанного ЗУ до минимально требуемых 500 кв. м. отсутствует по закону. Прошу привести проект ПЗЗ в соответствие размерам существующих ЗУ и установить минимальный размер земельных участков, предназначенных для садоводства, равным 200 кв. м.»</p>
28.	Муниципальное казенное учреждение «Дороги»	<p>По проекту Генерального плана.</p> <p>«1. На представленном генеральном плане отсутствует наименование (шифр) автомобильных дорог местного значения. Предлагаем внести изменения в Генеральный план, отобразить наименование автомобильных дорог местного Значения согласно действующего Постановления администрации Кстовского муниципального округа Нижегородской области от 12.11.2024 № 3037 «Об утверждении Перечня автомобильных дорог общего пользования местного значения, находящихся в собственности Кстовского муниципального округа» с</p>

		<p>указанием актуального шифра автомобильных дорог (Выписку из Перечня прилагаем).</p> <p>2. В генеральном плане не отображена полностью геометрия автомобильных дорог местного значения в ЖК «Времена года», п.Культура проезды между домами. Предлагаем добавить геометрию автомобильных дорог местного значения, не отображенных на представленном генеральном плане, в соответствии с Федеральной государственной информационной системой контроля за формированием и использованием средств дорожных фондов (https://xn--d1aluo.xn--plai/ СКДФ).»</p>
29.	Администрация Кстовского муниципального округа Нижегородской области	<p>По проекту Генерального плана:</p> <p>1. Предлагается уточнить местоположение планируемого фельдшерско-акушерского пункта согласно документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории жилого комплекса «Времена года», расположенного по адресу: Нижегородская область, Кстовский муниципальный округ, в южной части поселка Культура, утвержденной приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 16.05.2024 № 07-02-03/40.</p> <p>2. Необходимо уточнить местоположение планируемого объекта культурно-досугового (клубного) типа в с.п. Селекционной станции. Строительство культурно-досугового центра планируется в границах земельного участка с кадастровым номером 52:26:0020021:1788.</p> <p>3. Предлагается уточнить в проекте вид планируемого спортивного объекта в с.п. Селекционной станции: «Объект спорта, включающий отдельно нормируемые спортивные сооружения (объекты) (в т.ч. физкультурно-оздоровительный комплекс)».</p> <p>4. Предлагается исключить вкрапления в границе населенного пункта д. Козловка.</p> <p>5. Необходимо уточнить местоположение русла водного объекта (ручья) на территории ПСК «Здоровье»: отобразить вне границ земельных участков.</p> <p>6. Указанные на фрагменте проекта вкрапления зон сельскохозяйственного использования предлагается отнести к функциональной зоне рекреационного назначения.</p>

		<p>7. В границах земельного участка с кадастровым номером 52:26:0000000:2359 по адресу: Нижегородская область, р-н Кстовский, станция Ройка, д.1 расположен двухквартирный жилой дом. Предлагается рассмотреть вопрос о необходимости включения данного участка в границы населенного пункта и установления соответствующей зоны.</p> <p>8. Предлагается откорректировать материалы Проекта, исключив прохождение проектной дороги местного значения по территории, находящейся в частной собственности (письмо от 12.12.2024 № Сл-126-1105470/24).</p> <p>По проекту правил землепользования и застройки:</p> <p>1. Территорию в границах земельных участков с кадастровыми номерами 52:26:0020022:7 и 52:26:0020022:8 предлагается отнести к территориальной зоне О-1 – зона общественно-деловой застройки в целях дальнейшего проектирования и строительства физкультурно-оздоровительного комплекса.</p> <p>2. Для земельного участка с кадастровым номером 52:26:0020018:532 с видом разрешенного использования «для проведения религиозных обрядов и церемоний», расположенного северо-западнее д. Козловка, необходимо изменить градостроительное зонирование на зону Р-1 – зона озелененных территорий общего пользования, предусматривающую размещение объектов религиозного назначения (часовня).</p> <p>3. Необходимо уточнить местоположение русла водного объекта (ручья) на территории ПСК «Здоровье»: отобразить вне границ земельных участков.</p> <p>4. Границы территориальной зоны Т-1 – зона транспортной инфраструктуры (обозначение зоны отсутствует на карте) пересекает границы земельного участка с кадастровым номером 52:26:0020017:18. Также данный земельный участок расположен в границах двух муниципальных образований Кстовский муниципальный округ и городской округ г. Нижний Новгород.</p> <p>5. Указанные на фрагменте проекта вкрапления зон СХ предлагается отнести к территориальной зоне Р-2 – зона природного ландшафта.</p> <p>6. Предлагается отобразить территорию,</p>
--	--	---

		<p>расположенную в п.Селекционной станции, как существующую зону Ж-1 – зона индивидуальной жилой застройки, т.к. на данную территорию разработана и утверждена документация по планировке территории, земельные участки сформированы, территория активно осваивается, зарегистрированы жилые дома.</p> <p>7. В регламентах жилых зон необходимо установить минимальную ширину участка для ИЖС и ЛПХ - 15 м, минимальный и максимальный размер земельных участков для ИЖС от 600 кв. м до 1500 кв. м, для ЛПХ от 1000 кв.м до 2500 кв. м.</p> <p>8. Для вида разрешенного использования «Площадки для занятия спортом» предлагается установить предельный минимальный размер земельных участков - 200 кв. м (единый показатель по административно-территориальным образованиям Кстовского муниципального округа).</p> <p>9. Установить для вида разрешенного использования «Размещение гаражей для собственных нужд» код 2.7.2 максимальный размер земельных участков 30 кв. м (СП 42.13330.2016 п. 11.37).</p> <p>10. Исключить из градостроительного регламента территориальной зоны О-1 - зона общественно-деловой застройки вид «Хранение автотранспорта» код 2.7.1, т.к. в классификаторе видов разрешенного использования (утвержден приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412) указанный вид применим только для вида «Жилая застройка» (код 2.0).</p> <p>11. Исключить из градостроительного регламента территориальных зон П - производственные зоны, ПА - Зона производственных и коммунально-складских объектов проектная вид «Улично-дорожная сеть» код 12.0.1. Данный вид предусматривается в границах населенных пунктов. Данная зона расположена вне границ населенных пунктов.</p> <p>12. Исключить из градостроительного регламента территориальной зоны ПК - зона коммунально-складских объектов условно разрешенный вид использования «Площадки для занятия спортом» код 5.1.3. Данный вид предусмотрен в жилых и рекреационных зонах.</p> <p>13. Исключить из градостроительных регламентов зон Т-1 - зона транспортной инфраструктуры транспорта, Т-3 - зона инженерной инфраструктуры вид разрешенного использования «Улично-дорожная</p>
--	--	---

		<p>сеть» код 12.0.1, данный вид предусматривается в границах населенных пунктов. Зона Т-1, Т-3 расположены вне границ населенных пунктов.</p> <p>14. Для территориальной зоны СХ – зона сельскохозяйственного использования следует исключить градостроительный регламент. В соответствии с ч. 6 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.</p> <p>15. Исключить из градостроительного регламента зоны СТ-1 – зона садоводства и огородничества вид разрешенного использования «Улично-дорожная сеть» код 12.0.1. Для данной зоны предусмотрен вид «земельные участки общего назначения» код 13.0.</p> <p>16. Исключить из градостроительного регламента зоны СХ-1 - зона объектов сельскохозяйственного назначения вид разрешенного использования «Улично-дорожная сеть» код 12.0.1, данный вид предусматривается в границах населенных пунктов. Зона СХ-1 расположена вне границ населенных пунктов.</p>
--	--	--

Аргументированные рекомендации о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками общественных обсуждений предложений и замечаний и выводы по результатам общественных обсуждений:

Рекомендуем уполномоченному органу при принятии соответствующего решения по Проекту генерального плана и Проекту правил землепользования и застройки рассмотреть замечания и предложения, поступившие в ходе общественных обсуждений.

Общественные обсуждения по Проекту генерального плана и Проекту правил землепользования и застройки Комиссия считает состоявшимися.

Председатель комиссии
по вопросам землепользования
и застройки Кстовского
муниципального округа
Нижегородской области

А.Н. Шарапова