

Заключение о результатах публичных слушаний

13 октября 2025 года

Публичные слушания по проекту приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области «О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 52:25:0010203:8, расположенного по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, муниципальный округ Кстовский, город Кстово, улица Котовского, земельный участок 2» (далее - проект) проведены на территории Кстовского муниципального округа Нижегородской области.

Проектом предлагается предоставить для земельного участка с кадастровым номером: 52:25:0010203:8, разрешение на условно разрешенный вид использования «Магазины» (код 4.4), установленный правилами землепользования и застройки для территориальной зоны Ж-1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами).

Инициатор, разработчик проекта - министерство градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области на основании обращения Осиповой Татьяны Вячеславовны.

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

Оповещение о проведении публичных слушаний было опубликовано в газете «Маяк+» № 76 (15353) от 23 сентября 2025 года и размещено:

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

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

Экспозиция проекта проводилась с 30 сентября 2025 года по 7 октября 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 публичных слушаний принимались с 30 сентября 2025 года по 7 октября 2025 года:

- в письменной форме или в форме электронного документа в адрес комиссии по вопросам землепользования и застройки Кстовского муниципального округа Нижегородской области, в том числе путем личного обращения по адресу: г. Кстово, пл. Ленина, д. 4, здание администрации Кстовского муниципального округа, 4 этаж, каб. № 414;

- посредством записи в книге (журнале) учета посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях;

- в ходе проведения собрания участников публичных слушаний, которое состоялось 1 октября 2025 года в 16 часов 00 минут в здании администрации

Кстовского муниципального округа по адресу: Нижегородская область, Кстовский муниципальный округ, г. Кстово, пл. Ленина, д.4, 2 этаж (помещение «Фабрика процессов»).

Количество зарегистрированных участников публичных слушаний - 2 (два).

Реквизиты протокола публичных слушаний - от 9 октября 2025 года.

В ходе проведения собрания докладчиком Базякиным Михаилом Валерьевичем, доверенное лицо Осиповой Татьяны Вячеславовны, представлена схема возможного размещения здания магазина по адресу: Нижегородская область, м.о. Кстовский, г. Кстово, ул. Котовского, д. 2, кадастровый номер ЗУ: 52:25:0010203:8.

Участниками публичных слушаний выражено негативное мнение по представленному проекту строительства магазина, а также отмечено о возведении фундамента под опорную стену.

Членами Комиссии было отмечено:

- не проработан вопрос по размещению контейнерной площадки ТКО в соответствии с санитарными нормами и правилами.

Содержание внесенных предложений и замечаний участников публичных слушаний:

1. Предложения и замечания граждан, являющихся участниками публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания *(текст предложений (замечаний) участников публичных слушаний принят без исправлений)*

<p>Лидеркина Нэлли Евгеньевна (г. Кстово, ул. Котовского, д. 2Б, кв. 3) представила коллективное возражение от жителей д. 2Б, д. 2А и д. 4 по ул. Котовского, г. Кстово (список 37 человек)</p>	<p>01.10.2025 (в ходе проведения публичных слушаний). «Мы, собственники квартир жилых домов, расположенных по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, муниципальный округ Кстовский, город Кстово, улица Котовского, дом 2А и дом 2Б, возражаем против выдачи разрешения на перевод земельного участка с кадастровым номером 52:25:0010203:8 из вида разрешенного использования с «Для размещения индивидуального жилого дома» в вид разрешенного использования «Под Магазины», возражаем против строительства магазина рядом с нашими домами на основании публичных слушаний проекта приказа «О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 52:25:0010203:8, расположенного по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, муниципальный округ Кстовский, город</p>
---	--

Кстово, улица Котовского, земельный участок 2».

Наши пятиэтажные дома находятся совсем рядом с данным земельным участком. Хотя публичные слушания только начались, собственники и жители квартир многоэтажных домов наблюдали за ходом строительства и не раз видели въезжающие и выезжающие большегрузные машины с данного земельного участка, уже возведена высокая опорная стена по большей части периметра участка. Окна наших домов выходят на сторону застройки. У нас перед окнами расположена зеленая поляна, где играют наши дети, так как детской площадки рядом нет. С тех пор, как застройщик начал проводить строительные работы, площадку развезли его машины, детей туда не пускаем, боимся. Наши дома 2А и 2Б с трех сторон окружены асфальтом! У нас был небольшой участок зелени, теперь и его нет, вынуждены дышать пылью, окна не открыть.

Еще одна будущая проблема, это дополнительная нагрузка на городскую ливневую и канализационную систему у наших домов. После дождей нас затапливает! А будет еще хуже.

Строительство магазина принесет дополнительные неудобства жильцам домов, так как, первые этажи будут закрыты от света. Так же, будет превышен уровень шума, вызванного движением большегрузных машин для разгрузки/погрузки товара; соответственно, повысится и уровень концентрации загрязняющих веществ в воздухе, т. к. увеличится интенсивность движения транспорта в районе наших домов.

Кроме того, обслуживание данного магазина предполагает дополнительную нагрузку на проезжую часть, наша дорога очень узкая и не рассчитана на движение большегрузных машин. За последние два года машина-поток по улице Котовского увеличился в несколько раз. Перейти улицу становится сложно, как взрослым, так и детям.

Через три дома по нашей улице уже есть магазин «СПАР» и рядом несколько магазинов, а на углу улиц Котовского и Советской строится большой магазин. В марте 2026 года планируют начать реставрацию высотного многоквартирного дома, расположенного

	<p>напротив наших домов (долгострой), где по проекту видно, что первый этаж будет занят магазинами и офисными помещениями, поэтому в строительстве дополнительного магазина мы не нуждаемся.</p> <p>При планировке и застройке городских и сельских поселений должно предусматриваться создание благоприятных условий для жизни и здоровья населения путем комплексного благоустройства городских и сельских поселений и реализации иных мер по предупреждению и устранению вредного воздействия на человека факторов среды обитания.</p> <p>На основании вышеизложенного, мы нижеподписавшиеся жители домов 2А, 2Б по ул. Котовского, просим Вас оказать помощь в решении данного вопроса по запрету строительства магазина на земельном участке с кадастровым номером 52:25:0010203:8, расположенного по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, муниципальный округ Кстовский, город Кстово, улица Котовского, земельный участок 2».»</p>
<p>Лидеркина Нэлли Евгеньевна</p>	<p>03.10.2025 (2 обращения посредством официального сайта).</p> <p>1. «Я против строительства магазина в непосредственной близости к нашим пятиэтажным жилым домам. На публичных слушаниях представлен «сырой» и недоработанный проект застройки, представитель застройщика не смог ответить на многие важные вопросы жителей домов:</p> <p>1) Где будет размещена контейнерная площадка по сбору ТБО и ТКО?;</p> <p>2) Как будет убираться снег, будет ли осуществляться его вывоз или его будут складировать на территории, прилегающей к земельному участку;</p> <p>3) Планирует ли застройщик сделать ещё один въезд на территорию своего земельного участка с торцевой стороны, который будет виден из окон наших домов? ведь для вывоза грунта и хлама с территории и ввоза строительных материалов он уже использовал въезд с торцевой стороны забора (большегрузные машины проезжали по земельному участку, не принадлежащему собственнику з/у, на котором ведутся строительные работы) и устанавливал вагон-бытовку на муниципальной территории, не имея на руках разрешения от администрации;</p> <p>4) Я не услышала ни одного слова от представителя</p>

застройщика, каким образом будет благоустроена территория вокруг здания магазина, там опять будет сплошной асфальт? пыль, грязь, вонь и шум от паркующихся около магазина машин, и всё это будут наблюдать и вдыхать жители наших домов.

5) Как будет осуществляться шумоизоляция от шума кондиционеров и работы машин, приезжающих для разгрузки товаров, тех машин, которые будут осуществлять технические работы, связанные с рабочим процессом магазина (машин для откачки канализационных ям и септиков, машин для уборки ТБО и ТКО и других...)?

6) Почему застройщику уже выданы технические условия на воду? у нас непростая ситуация с водой, в весенний и летний периоды очень много жалоб поступает в управляющую компанию из-за отсутствия и маленького напора холодной воды в наших пятиэтажных жилых домах. почему это не предусмотрено соответствующим ведомством?

7) На случай отсутствия электроэнергии, каким образом и где будет установлена автономная система питания и каким образом будет поглощаться шум от её работы?

Я считаю что строительство ещё одного магазина - не социально значимого объекта на территории, граничащей с территорией земельного участка, на котором построены многоэтажные жилые дома нецелесообразным для жителей данных домов.

Строительство магазина принесет дополнительные неудобства жильцам домов и дискомфорт проживания, так как, первые этажи будут закрыты от света. Так же, будет превышен уровень шума, вызванного движением большегрузных машин для разгрузки/погрузки товара; соответственно, повысится и уровень концентрации загрязняющих веществ в воздухе, т. к. увеличится интенсивность движения транспорта в районе наших домов.

Я однозначно против строительства магазина на земельном участке с кадастровым номером 52:25:0010203:8, поэтому предложений для того, чтобы он был построен у меня нет!!! жители наших многоэтажных домов уже давно приобрели здесь квартиры, поэтому наше мнение должно учитываться.

1. «Я против строительства магазина на земельном участке с кадастровым номером 52:25:0010203:8,

	<p>расположенного по адресу: Российская федерация, Нижегородская область, муниципальный округ Кстовский, город Кстово, улица Котовского, земельный участок 2».</p> <p>Предложений для того, чтобы он был успешно построен у меня нет!!! Замечания я выслала здесь ранее.</p> <p>01.10.2025 от меня, как от представителя жителей многоквартирных домов, расположенных по адресу: Нижегородская область, г. Кстово, ул. Котовского, дом 2А и дом 2Б и частного дома по адресу: г. Кстово, ул. Котовского, д. 4 и как от участника публичных слушаний по данному проекту в Комиссию по вопросам землепользования и застройки Кстовского муниципального округа нижегородской области было предоставлено обращение от жителей в защиту наших интересов и против строительства магазина с подписями 39 человек. Из обращения следует, что собственники и жители наших домов не готовы мириться с происходящим и всеми силами с юридической точки зрения будем бороться и отстаивать свои права.»</p>
Канаева Ирина Анатольевна	<p>05.10.2025 (2 обращения посредством официального сайта).</p> <p>«Мы жители дома номер 2А, 2Б против постройки магазина. У нас и так дом находится около мебельной фабрики, со всех сторон дороги. Для полного счастья нам магазина оказывается не хватает. У дома единственная полянка осталась, на радость всем, так и это решили запоганить. В доме много пожилых, зачем дополнительная грязь и шум. ПРОТИВ!!! Если будет подключаться к центральной воде, у нас и проблемы с водой давление маленькое, так же и канализация на соплях. А ещё ваш сайт не работает, с файлами не отправляет.</p>
Иванова Светлана Владимировна	<p>05.10.2025 (посредством официального сайта).</p> <p>«Я Иванова Светлана Владимировна, хочу выразить свое несогласие в связи с будущим строительством магазина рядом с моим домом, по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, муниципальный округ Кстовский, город Кстово, улица Котовского, дом 4.</p> <p>Мой дом смежный с данным участком. Участки, находящиеся на данной территории неровные.</p>

	<p>Застройщик начал строительные работы, стал поднимать уровень земли на своем участке, для этого он вокруг своей территории залил фундамент для забора. В самых низких местах нашего участка уровень его фундамента возвышается на 1,5 метра. Высота его забора с нашей стороны (исходя из высоты залитых столбов) будет составлять три метра. Мой участок оказался в низине, я имею огородные насаждения, от которых питается моя семья.</p> <p>Со строительством забора, солнце не будет попадать на данные насаждения. Бетонная стена также закрыла щель под моим забором, которая была оставлена для проветривания участка. Плюс есть страх подтопления от сточных вод, которые будут стекать с магазина на мой участок.</p> <p>Так же, строительство магазина повлечет за собой повышение уровня шума, вызванного движением большегрузных машин для разгрузки/погрузки товара; соответственно, повысится и уровень концентрации загрязняющих веществ в воздухе, т. к. увеличится интенсивность движения транспорта в районе нашего жилого дома.</p> <p>Кроме того, обслуживание данного магазина предполагает дополнительную нагрузку на проезжую часть, наша дорога очень узкая и не рассчитана на движение большегрузных машин. За последние два года машина-поток по улице увеличился в несколько раз. Перейти улицу становится сложно, как взрослым, так и детям.</p> <p>Через три дома по нашей улице уже есть магазин «СПАР», да и в округе несколько маленьких магазинов, поэтому в дополнительном мы не нуждаемся.</p> <p>При планировке и застройке городских и сельских поселений должно предусматриваться создание благоприятных условий для жизни и здоровья населения путем комплексного благоустройства городских и сельских поселений и реализации иных мер по предупреждению и устранению вредного воздействия на человека факторов среды обитания.</p> <p>А данное строительство таким требованиям не отвечает.»</p>
<p>Самойленко Игорь Николанвич</p>	<p>05.10.2025 (посредством официального сайта). «Новый владелец соседнего земельного участка начал проводить работы по строительству магазина</p>

еще до начала публичных слушаний, что наводит на мысли о коррупционной составляющей, как будто получение разрешения всего лишь формальность. Снят слой грунта по всему участку толщиной около 1,5 метра, залит высокий фундамент под опорную стену и установлены опоры под забор по периметру участка вплотную к моему забору, (фото прилагается).

Я решительно возражаю против строительства магазина на соседнем с моим домом участке по следующим причинам:

- новый продовольственный магазин не является социально-значимым объектом, и его появление вызывает массу неудобств для жителей окружающих домов, на расстоянии 200 метров уже работает магазин «Спар» и ведется строительство нового магазина «Пятерочка»;

- планируемая высота магазина составляет более 9 метров, и общая площадь около 500 кв. метров, что приведет к постоянному затемнению моего участка;

- установка рабочих кондиционеров/рефрижераторов будет создавать постоянный шум вблизи моего дома;

- наличие магазина повлечет за собой повышение уровня шума, вызванного движением автомобилей для разгрузки товаров, соответственно, повысится уровень концентрации загрязняющих веществ в воздухе, т. к. увеличится интенсивность движения транспорта в районе моего жилого дома;

- по плану строительства вдоль прилегания к моему участку планируется проезд автомобилей под выгрузку товаров, что будет создавать постоянный шум и мешать моей семье;

- внизу моего забора предусмотрен зазор для проветривания участка, который уже сейчас закрыт возведенным фундаментом, в результате чего уложенный зеленый газон, растения и деревья пострадают;

- вместе с фундаментом высота забора будет около 3 метров над уровнем моего участка, на котором расположены огородные насаждения и часть их окажется в постоянной тени, что приведет к их гибели;

- соседний участок поднимается на высоту более 1,5 м от уровня моего участка, в результате чего мой участок может подтапливаться сточными водами;

- установка мусорных баков на территории

	<p>магазина планируется у стены моего забора, куда выходят окна моей веранды, что приведет к появлению запахов помойки, грызунов и бездомных животных, которые могут попасть на территорию моего участка.</p> <p>Я считаю, что нахождения продовольственного магазина вплотную к моему участку является нарушением благоприятных условий для жизни, здоровья и отдыха моей семьи и прошу учесть мои замечания при выносе разрешения на строительство магазина на участке Котовского, 2.»</p>
2. Предложения и замечания иных участников публичных слушаний	
-	-

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

Публичные слушания по проекту приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области «О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 52:25:0010203:8, расположенного по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, муниципальный округ Кстовский, город Кстово, улица Котовского, земельный участок 2» Комиссия считает состоявшимися.

Комиссия рекомендует уполномоченному органу при принятии соответствующего решения учесть замечания Комиссии и поступившие предложения (замечания) участников публичных слушаний.

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

А.Н. Шарапаева