

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

### **о результатах общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства обществу с ограниченной ответственностью «Нарымский Квартал СтройМастер» (далее – проект)**

В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства города Новосибирска по проектам решений о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, на основании постановления мэрии города Новосибирска от 25.05.2021 № 1666 «О проведении общественных обсуждений по проектам решений о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» проведены общественные обсуждения по проекту предоставления разрешения:

«Обществу с ограниченной ответственностью «Нарымский Квартал СтройМастер» (на основании заявления в связи с тем, что размер земельного участка меньше установленного градостроительным регламентом минимального размера земельного участка и фактическое местоположение объекта капитального строительства является неблагоприятным для застройки) для земельного участка с кадастровым номером 54:35:000000:14669 площадью 1751 кв. м по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Ельцовская (зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1), подзона делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки (ОД-1.1)) для многоквартирного многоэтажного дома в части:

уменьшения минимального отступа от границ земельного участка, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений, с 3 м до 0 м со стороны земельных участков с кадастровыми номерами 54:35:000000:14668, 54:35:032795:41;

уменьшения предельного минимального количества машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств до 0 машино-мест в границах земельного участка;

увеличения максимального процента застройки в границах земельного участка с 40 % до 68 %;

уменьшения предельного минимального размера площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и озеленения для объектов капитального строительства в границах земельного участка до 45 кв. м;

увеличения предельного максимального коэффициента плотности застройки земельного участка для объектов капитального строительства с 2,5 до 5,08.».

Начало общественных обсуждений принято с даты опубликования оповещения о начале общественных обсуждений по проектам, подготовленным на основании

постановления мэрии города Новосибирска от 25.05.2021 № 1666 «О проведении общественных обсуждений по проектам решений о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» в Бюллетене органов местного самоуправления города Новосибирска № 21 от 27.05.2021, в официальном сетевом издании «Официальный интернет-портал правовой информации города Новосибирска» и на официальном сайте города Новосибирска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <http://новосибирск.рф/>. – 27.05.2021.

В общественных обсуждениях по проекту решения приняло участие: 9 человек.

Заключение о результатах общественных обсуждений по проекту подготовлено на основании протокола № 5-2021-ОПП от 18.06.2021.

Внесенные предложения и замечания участников общественных обсуждений по проекту решения, экспертов общественных обсуждений, а также аргументированные рекомендации комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки города Новосибирска о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных предложений и замечаний приведены в приложении к настоящему заключению.

**По результатам проведения общественных обсуждений по проекту сделано следующее заключение:**

1. Считать состоявшимися общественные обсуждения по проекту.

2. Процедура проведения общественных обсуждений по проекту осуществлена в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288 «О Правилах землепользования и застройки города Новосибирска» и решением Совета депутатов города Новосибирска от 20.06.2018 № 640 «О порядке организации и проведения в городе Новосибирске общественных обсуждений и публичных слушаний в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности».

3. Предоставить обществу с ограниченной ответственностью «Нарымский Квартал СтройМастер» разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (на основании заявления в связи с тем, что размер земельного участка меньше установленного градостроительным регламентом минимального размера земельного участка и фактическое местоположение объекта капитального строительства является неблагоприятным для застройки) для земельного участка с кадастровым номером 54:35:000000:14669 площадью 1751 кв. м по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Ельцовская (зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1), подзона делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки (ОД-1.1)) для многоквартирного многоэтажного дома в части:

уменьшения минимального отступа от границ земельного участка, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений, с 3 м

до 0 м со стороны земельных участков с кадастровыми номерами 54:35:000000:14668, 54:35:032795:41;

уменьшения предельного минимального количества машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств до 0 машино-мест в границах земельного участка;

увеличения максимального процента застройки в границах земельного участка с 40 % до 68 %;

уменьшения предельного минимального размера площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и озеленения для объектов капитального строительства в границах земельного участка до 45 кв. м;

увеличения предельного максимального коэффициента плотности застройки земельного участка для объектов капитального строительства с 2,5 до 5,08.

Заместитель председателя комиссии по  
подготовке проекта правил  
землепользования и застройки города  
Новосибирска

Е. В. Позднякова

Секретарь комиссии по подготовке проекта  
правил землепользования и застройки  
города Новосибирска

Е. В. Спасская

Приложение к заключению о результатах общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства обществу с ограниченной ответственностью «Нарымский Квартал СтройМастер»

Внесенные предложения и замечания участников общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства обществу с ограниченной ответственностью «Нарымский Квартал СтройМастер» (далее – проект решения), экспертов общественных обсуждений, а также аргументированные рекомендации комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки города Новосибирска (далее – комиссия) о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных предложений и замечаний

№ п.	Сведения о внесенных предложениях и замечаниях	Содержание предложений и замечаний (содержание предложений и замечаний приведено в редакции участников общественных обсуждений)	Аргументированные рекомендации комиссии о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных предложений и замечаний
------	--	---	---

1	2	3	4
1	Регистрационный номер – 1, порядковый номер пункта – 19, инициатор – эксперт; регистрационный номер – 2, порядковый номер пункта – 19 инициатор – эксперт	Предоставить разрешение	Учет внесенных предложений целесообразен в связи с тем, что не выявлено нарушение норм действующего законодательства, размер земельного участка меньше установленного градостроительным регламентом минимального размера земельного участка и фактическое местоположение объекта капитального строительства является неблагоприятным для застройки, что подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией; соблюдение требований технических регламентов подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией; размещение элементов

1	2	3	4
			<p>благоустройства (площадок, парковок) предусмотрено в границах земельных участков, на которых осуществляется строительство многоквартирных многоэтажных домов, и на прилегающей территории.</p>
19.1	инициатор – участник общественных обсуждений	Против ухудшений, уплотнений и отклонений от норм.	<p>Учет внесенных предложений нецелесообразен в связи с тем, что не выявлено нарушение норм действующего законодательства, размер земельного участка меньше установленного градостроительным регламентом минимального размера земельного участка и фактическое местоположение объекта капитального строительства является неблагоприятным для застройки, что подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией; соблюдение требований технических регламентов подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией; размещение элементов благоустройства (площадок, парковок) предусмотрено в границах земельных участков, на которых осуществляется строительство многоквартирных многоэтажных домов, и на прилегающей территории.</p>
19.2	инициатор – участник общественных обсуждений	<p>Считаю недопустимым и категорически против предоставления разрешения на  -уменьшение предельного минимального количества машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств до 0 машино-мест;  -увеличение максимального процента застройки в границах земельного участка;  -увеличения предельного максимального коэффициента плотности застройки земельного участка для объектов</p>	<p>Учет внесенных предложений нецелесообразен в связи с тем, что не выявлено нарушение норм действующего законодательства, размер земельного участка меньше установленного градостроительным регламентом минимального размера земельного участка и фактическое местоположение объекта капитального строительства является неблагоприятным для застройки, что подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией; соблюдение требований</p>

1	2	3	4
		<p>капитального строительства;</p> <p>-уменьшение предельного минимального размера площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой и озеленения до 45 кв. м.</p> <p>Данные возможные отклонения от предельных параметров считаю абсурдными в условиях и так загруженных территорий ситуативными парковками, а именно недостаточностью организованных автостоянок и парковочных мест; высокой урбанизированностью центральных частей города вкупе с низким развитием инфраструктуры в данных местах; практическим отсутствием городских пространств для отдыха и различного времяпрепровождения, площадок для занятия спортом. Также отклонение от требований по озеленению прилегающей территории абсолютно недопустимо, поскольку город остро нуждается в благоприятном зеленом облике, которая выражается, в первую очередь, в виде озеленения (деревья, кустарники, трава, но не тротуары и асфальтированные пространства).</p> <p>В целом просьба застройщика на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, если оно будет удовлетворено, повлечет за собой уродование облика города, снизит качество жизни не только пользователей новой застройки, но и жителей близлежащих территорий, а также создаст новые проблемы для властей города. Считаю целесообразным требование к застройщику по исполнению всех требований, предусмотренным строительным законодательством РФ.</p>	<p>технических регламентов подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией; размещение элементов благоустройства (площадок, парковок) предусмотрено в границах земельных участков, на которых осуществляется строительство многоквартирных многоэтажных домов, и на прилегающей территории.</p>

1	2	3	4
19.3	инициатор – участник общественных обсуждений	Считаю подобные отклонения недопустимыми. Заявитель не предоставил обоснование. Там более, если размер участка и его фактическое местоположение являются неблагоприятными, никак нельзя увеличивать плотность застройки в два раза.	Учет внесенных предложений нецелесообразен в связи с тем, что не выявлено нарушение норм действующего законодательства, размер земельного участка меньше установленного градостроительным регламентом минимального размера земельного участка и фактическое местоположение объекта капитального строительства является неблагоприятным для застройки, что подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией; соблюдение требований технических регламентов подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией; размещение элементов благоустройства (площадок, парковок) предусмотрено в границах земельных участков, на которых осуществляется строительство многоквартирных многоэтажных домов, и на прилегающей территории.
19.4	инициатор – участник общественных обсуждений	Я против выдачи разрешения без гарантий предоставления жителям мест для парковки и отдыха, это неприемлемо.	Учет внесенных предложений нецелесообразен в связи с тем, что не выявлено нарушение норм действующего законодательства, размер земельного участка меньше установленного градостроительным регламентом минимального размера земельного участка и фактическое местоположение объекта капитального строительства является неблагоприятным для застройки, что подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией; соблюдение требований технических регламентов подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией; размещение элементов благоустройства (площадок, парковок) предусмотрено в границах земельных участков, на

1	2	3	4
			<p>которых осуществляется строительство многоквартирных многоэтажных домов, и на прилегающей территории.</p>
19.5	инициатор – участник общественных обсуждений	Считаю необходимым отказать в увеличении площади застройки и уменьшении количества машино-мест и детских площадок.	<p>Учет внесенных предложений нецелесообразен в связи с тем, что не выявлено нарушение норм действующего законодательства, размер земельного участка меньше установленного градостроительным регламентом минимального размера земельного участка и фактическое местоположение объекта капитального строительства является неблагоприятным для застройки, что подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией; соблюдение требований технических регламентов подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией; размещение элементов благоустройства (площадок, парковок) предусмотрено в границах земельных участков, на которых осуществляется строительство многоквартирных многоэтажных домов, и на прилегающей территории.</p>



1	2	3	4
19.6	инициатор – участник общественных обсуждений	Категорически против предоставления в разрешении на отклонения от предельных параметров ооо «Нарымский Квартал СтройМастер». Жилой дом должен быть для людей, а не для застройщика.	Учет внесенных предложений нецелесообразен в связи с тем, что не выявлено нарушение норм действующего законодательства, размер земельного участка меньше установленного градостроительным регламентом минимального размера земельного участка и фактическое местоположение объекта капитального строительства является неблагоприятным для застройки, что подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией; соблюдение требований технических регламентов подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией; размещение элементов благоустройства (площадок, парковок) предусмотрено в границах земельных участков, на которых осуществляется строительство многоквартирных многоэтажных домов, и на прилегающей территории.
19.7	инициатор – участник общественных обсуждений	Прошу отказать застройщику в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства потому что в условиях постоянного увеличивающегося количества автомобилей в городе Новосибирске строительство дома без парковок является недопустимым!	Учет внесенных предложений нецелесообразен в связи с тем, что не выявлено нарушение норм действующего законодательства, размер земельного участка меньше установленного градостроительным регламентом минимального размера земельного участка и фактическое местоположение объекта капитального строительства является неблагоприятным для застройки, что подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией; соблюдение требований технических регламентов подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией; размещение элементов благоустройства (площадок, парковок) предусмотрено в границах земельных участков, на

1	2	3	4
			<p>которых осуществляется строительство многоквартирных многоэтажных домов, и на прилегающей территории.</p>
19.8	инициатор – участник общественных обсуждений	<p>Совершенно недопустимо лишать людей придомовой площадки (45 м²??), парковочных мест и увеличивать допустимую ПРЕДЕЛЬНУЮ плотность застройки более чем вдвое! Вместо благоустроенного города сделать утрамбованный домами непригодные для людей джунгли?</p>	<p>Учет внесенных предложений нецелесообразен в связи с тем, что не выявлено нарушение норм действующего законодательства, размер земельного участка меньше установленного градостроительным регламентом минимального размера земельного участка и фактическое местоположение объекта капитального строительства является неблагоприятным для застройки, что подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией; соблюдение требований технических регламентов подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией; размещение элементов благоустройства (площадок, парковок) предусмотрено в границах земельных участков, на которых осуществляется строительство многоквартирных многоэтажных домов, и на прилегающей территории.</p>
19.9	инициатор – участник общественных обсуждений	<p>Считаю недопустимым предоставление ООО «Нарымский Квартал СтройМастер» разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для земельного участка с кадастровым номером 54:35:000000:14669 ввиду следующего. Во-первых, в условиях увеличивающегося количества личного автотранспорта строительство домов без парковок является недопустимым ввиду того, что даже жителям возводимого дома негде будет припарковать свои личные автомобили. Кроме того,</p>	<p>Учет внесенных предложений нецелесообразен в связи с тем, что не выявлено нарушение норм действующего законодательства, размер земельного участка меньше установленного градостроительным регламентом минимального размера земельного участка и фактическое местоположение объекта капитального строительства является неблагоприятным для застройки, что подтверждено</p>

1	2	3	4
		<p>необходимо отметить, что аналогичное разрешение застройщик запросил и для строительства многоквартирных домов на соседних земельных участках! Таким образом, огромное количество личных автомобилей с трех рядом стоящих многоквартирных домов, возведенных данным застройщиком будет абсолютно негде припарковать. Выдача такого разрешения создаст проблемы с парковкой не только возле данного дома и двух других домах данного застройщика необорудованных парковочными местами, но и во дворах многих соседних домов. Во-вторых, при столь серьезном увеличении плотности застройки просто недопустимо уменьшать размер площадок для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой. Увеличение плотности застройки означает и увеличение количества детей, которым просто негде будет играть. Кроме того, взрослое население также не сможет полноценно использовать дворовую инфраструктуру для занятий спортом, что в конечном счете негативно скажется на здоровье населения данного дома. В-третьих, столь существенное увеличение плотности застройки значительно увеличит нагрузку на детские сады, школы и больницы, которые уже и так работают на пределе своих возможностей. Опять же замечу, что аналогичные отклонения по увеличению плотности застройки в два раза застройщик запрашивает для планируемых к возведению соседних домов. Обоснование застройщика для удовлетворения заявленных требований выглядит совершенно неубедительно.</p> <p>При получении разрешения на строительство застройщик знал и о расположении и о площади предоставленного для строительства земельного участка, а также несомненно должен был знать о требованиях к его размеру, установленных градостроительным регламентом. Информации о наличии каких-либо уважительных причин для предоставления запрашиваемого разрешения застройщиком не представлено. Фактически,</p>	<p>заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией; соблюдение требований технических регламентов подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией; размещение элементов благоустройства (площадок, парковок) предусмотрено в границах земельных участков, на которых осуществляется строительство многоквартирных многоэтажных домов, и на прилегающей территории.</p>

1	2	3	4
		<p>единственным мотивом застройщика является повышение прибыли, а выдача запрашиваемого разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в конечном итоге приведет к негативным последствиям для социальной и транспортной инфраструктуры всего района. В связи с вышеизложенным, прошу отказать ООО «Нарымский Квартал СтройМастер» в предоставлении (выдаче) разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.</p>	