

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

### **о результатах общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства обществу с ограниченной ответственностью «Строй-Плюс» (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 11.07.2023 № 3577 «О проведении общественных обсуждений по проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства» проведены общественные обсуждения по проекту предоставления разрешения:

«Обществу с ограниченной ответственностью «Строй-Плюс» (на основании заявления в связи с тем, что инженерно-геологические характеристики земельного участка и наличие зоны ограничения от передающего радиотехнического объекта (телевизионная вышка) являются неблагоприятными для застройки) для земельного участка с кадастровым номером 54:35:064090:192 площадью 5460 кв. м с местоположением: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Серафимовича, пер. 3-й Римского-Корсакова, ул. Вертковская (зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4)) для многоквартирного многоэтажного дома со встроенными помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой в части:

уменьшения минимального отступа от границ земельного участка, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений, с 3 м до 0 м с южной стороны, с 1 м до 0 м с западной стороны (для подземной части) в габаритах объекта капитального строительства;

увеличения предельного максимального количества надземных этажей зданий, строений, сооружений с 13 этажей до 22 этажей;

увеличения максимального процента застройки в границах земельного участка с 30 % до 39,3 %;

уменьшения предельного минимального количества машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств с 231 машино-места до 85 машино-мест в границах земельного участка;

увеличения предельного максимального количества квартир на земельном участке с 412 квартир на 1 га до 814 квартир на 1 га;

уменьшения предельного минимального размера площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и озеленения для объекта капитального строительства в границах земельного участка с 14 кв. м на 100 кв. м площади квартир до 6,84 кв. м на 100 кв. м площади квартир;

увеличения предельного максимального коэффициента плотности застройки земельного участка для объекта капитального строительства с 2,5 до 3,56.».

Начало общественных обсуждений принято с даты опубликования оповещения о начале общественных обсуждений по проекту решения в Бюллетене органов местного самоуправления города Новосибирска № 30 от 13.07.2023, 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/>. – 13.07.2023.

В общественных обсуждениях по проекту решения приняло участие: 16 человек, в том числе эксперты общественных обсуждений.

Заключение о результатах общественных обсуждений по проекту подготовлено на основании протокола № 7-2023-ОПП от 03.08.2023.

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 «Строй-Плюс» разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства (на основании заявления в связи с тем, что инженерно-геологические характеристики земельного участка и наличие зоны ограничения от передающего радиотехнического объекта (телевизионная вышка) являются неблагоприятными для застройки) для земельного участка с кадастровым номером 54:35:064090:192 площадью 5460 кв. м с местоположением: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Серафимовича, пер. 3-й Римского-Корсакова, ул. Вертковская (зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4)) для многоквартирного многоэтажного дома со встроенными помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой, в части:

уменьшения минимального отступа от границ земельного участка, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений, с 3 м до 0 м с южной стороны, с 1 м до 0 м с западной стороны (для подземной части) в габаритах объекта капитального строительства;

увеличения предельного максимального количества надземных этажей зданий, строений, сооружений с 13 этажей до 22 этажей;

увеличения максимального процента застройки в границах земельного участка с 30 % до 39,3 %;

уменьшения предельного минимального количества машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств с 231 машино-места до 85 машино-мест в границах земельного участка;

увеличения предельного максимального количества квартир на земельном участке с 412 квартир на 1 га до 814 квартир на 1 га;

уменьшения предельного минимального размера площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и озеленения для объекта капитального строительства в границах земельного участка с 14 кв. м на 100 кв. м площади квартир до 6,84 кв. м на 100 кв. м площади квартир;

увеличения предельного максимального коэффициента плотности застройки земельного участка для объекта капитального строительства с 2,5 до 3,56.

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

А. П. Драбкин

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 объекта капитального строительства обществу с ограниченной ответственностью «Строй-Плюс»

Внесенные предложения и замечания участников общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства обществу с ограниченной ответственностью «Строй-Плюс» (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 – 1, инициатор – эксперт; регистрационный номер – 2, порядковый номер пункта – 1 инициатор – эксперт	Предоставить разрешение.	Учет внесенных предложений целесообразен в связи с тем, что инженерно-геологические характеристики земельного участка и наличие зоны ограничения от передающего радиотехнического объекта (телевизионная вышка) являются неблагоприятными для застройки); соблюдение требований технических регламентов подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией.
2.	Инициатор – участник общественных обсуждений регистрационный номер 1.1	ЗА - Предоставить обществу с ограниченной ответственностью «Строй-Плюс» разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства (на основании заявления в связи с тем, что инженерно-геологические характеристики земельного участка и наличие зоны ограничения от передающего радиотехнического объекта (телевизионная вышка) являются неблагоприятными	Учет внесенных предложений целесообразен в связи с тем, что инженерно-геологические характеристики земельного участка и наличие зоны ограничения от передающего радиотехнического объекта (телевизионная вышка) являются неблагоприятными для застройки); соблюдение требований технических регламентов подтверждено заключением,

1	2	3	4
		<p>для застройки) для земельного участка с кадастровым номером 54:35:064090:192 площадью 5460 кв. м с местоположением: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Серафимовича, пер. 3-й Римского-Корсакова, ул. Вертковская (зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4)) для многоквартирного многоэтажного дома со встроенными помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой в части: уменьшения минимального отступа от границ земельного участка, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений, с 3 м до 0 м с южной стороны, с 1 м до 0 м с западной стороны (для подземной части) в габаритах объекта капитального строительства; ЗА- увеличение предельного максимального количества надземных этажей зданий, строений, сооружений с 13 этажей до 22 этажей; ЗА- увеличения максимального процента застройки в границах земельного участка с 30 % до 39,3 %; ЗА- уменьшение предельного минимального количества машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств с 231 машино-места до 85 машино-мест в границах земельного участка; ЗА-увеличение предельного максимального количества квартир на земельном участке с 412 квартир на 1 га до 814 квартир на 1 га; ЗА- уменьшение предельного минимального размера площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и озеленения для объекта капитального строительства в границах земельного участка с 14 кв. м на 100 кв. м площади квартир до 6,84 кв. м на 100 кв. м площади квартир; ЗА - увеличение предельного максимального коэффициента плотности застройки земельного участка для объекта капитального строительства с 2,5 до 3,56. В целом считаем необходимым и единственно правильным принять положительное решение по рассматриваемым вопросам. Нашей семьей приобретение квартиры в жилом комплексе "Сибирячка" осуществлялось на всех законных основаниях с получением ипотечного кредита через сервис Сбер клик и реализацией материнского капитала. Принятие отрицательного решения ставит под</p>	<p>выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией.</p>

1	2	3	4
		сомнение: - качество рассмотрения проектной документации мэрией г. Новосибирска и законность выданного мэрией г. Новосибирска разрешения строительной компании на строительство объекта недвижимости; - работу сервиса Сберклик, где вся реализуемая недвижимость проходит проверки на соответствие всем требованиям законодательства РФ, для приобретения которой используется материнский капитал и ипотечное кредитование граждан. Принятие отрицательного решения и описанные выше обстоятельства можно трактовать как обман граждан на уровне государства.	
3.	Инициатор – участник общественных обсуждений регистрационный номер 1.2	ЗА предоставление застройщику права на строительство 3й секции дома по адресу г. Новосибирск ул. Серафимовича с отклонениями по парковочным местам. Отклонения незначительные. Без строительства данной секции город получит еще один долгострой. А семьи, вложившие деньги в этот объект, с ипотеками и без жилья. Ограничение высотности здания произошло по вине мэрии (было выдано разрешение, без учета санитарной зоны). 3я секция - единственный шанс достроить дом, и людям не остаться без "дома".	Учет внесенных предложений целесообразен в связи с тем, что инженерно-геологические характеристики земельного участка и наличие зоны ограничения от передающего радиотехнического объекта (телевизионная вышка) являются неблагоприятными для застройки); соблюдение требований технических регламентов подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией.
4.	Инициатор – участник общественных обсуждений регистрационный номер 1.3	ЗА принятие Решения о разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства по объекту капитального строительства жилой дом Серафимовича, 21. Дом УЖЕ стоит. Мэрия дала разрешение на постройку дома, расселив при этом старый. И это будет либо достроенный ЖИЛОЙ дом, либо так и останется проблемой.	Учет внесенных предложений целесообразен в связи с тем, что инженерно-геологические характеристики земельного участка и наличие зоны ограничения от передающего радиотехнического объекта (телевизионная вышка) являются неблагоприятными для застройки); соблюдение требований технических регламентов подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией.
5.	Инициатор – участник общественных обсуждений регистрационный номер 1.4	ЗА принятие Решения о разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства по объекту капитального строительства жилой дом Серафимовича, 21. Я, являясь дольщицей по Серафимовича, 21, поддерживаю все, рассматриваемые на этих слушаниях,	Учет внесенных предложений целесообразен в связи с тем, что инженерно-геологические характеристики земельного участка и наличие зоны ограничения от передающего радиотехнического объекта (телевизионная вышка) являются неблагоприятными для

1	2	3	4
		<p>изменения в проект, т.к это позволит начать достройку нашего дома. Я считаю, что все рассматриваемые условия по уменьшению числа парковок и площадок являются незначительными по сравнению с тем, что объект строительства превратился в долгострой. Принятие изменений в проект необходимо утвердить по следующим причинам: 1. Ограничения могут оказывать влияние только на жителей нашего дома, а мы готовы мириться с этими ограничениями. Эти ограничения не касаются жителей соседних домов. Они живут в благоустроенных квартирах, и территории их домов огорожены заборами с замками, поэтому мы не можем претендовать на использование их территорий для парковок машин, игр либо занятий спортом. И лишать нас возможности достроить дом по причине, что им соседство с нами не нравится, жители соседних домов не имеют никаких прав. 2. Недостроенный разрушающийся дом рядом с плотной жилой застройкой ухудшает положение граждан близстоящих домов, т.к. служит источником создания криминогенной обстановки и повышенной опасности для детей и взрослых, живущих по соседству. И это намного хуже нехватки n-го количества парковочных мест или большего числа вполне социализированных новоселов. Кроме того, страшный долгострой влияет и на эстетические чувства людей, живущих рядом в красивых благоустроенных домах в центре Ленинского района. 3. Поддержка изменений в проект будет способствовать решению проблемы с жильем для более 300-т семей, вложивших в него свои нелегко зарабатываемые деньги. Учитывая, что квартиры в доме Серафимовича, 21 являются жильем эконом класса, дольщики этого объекта - это не нувориши, бесящиеся с жиру, а граждане среднего класса, захотевшие, в рамках Российского законодательства, решить свои проблемы с жильем. И помощь им, заключающаяся в</p>	<p>застройки); соблюдение требований технических регламентов подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией.</p>

1	2	3	4
		<p>поддержке проекта изменений, будет иметь большую социальную значимость. 4. Поддержка изменений в проект, способствующая возобновлению строительства и достройке нашего дома, внесет вклад в решение позорной проблемы с долгостроями в Новосибирске и благоприятно скажется на создании положительного имиджа Новосибирских управленцев. При принятии решения прошу принять во внимание тот факт, что многие дольщики нашего дома, в связи с отсутствием опыта отправки электронных сообщений, не смогли дистанционно высказать свое мнение в рамках этих публичных слушаний, но каждый из них готов подписаться под моим сообщением. А это более трехсот человек.</p>	
6.	Инициатор – участник общественных обсуждений регистрационный номер 1.5	<p>Я ЗА все изменения. Нам, нашим детям и внукам нужно где-то жить. Разрешите ООО "Строй-Плюс" достроить дом.</p>	<p>Учет внесенных предложений целесообразен в связи с тем, что инженерно-геологические характеристики земельного участка и наличие зоны ограничения от передающего радиотехнического объекта (телевизионная вышка) являются неблагоприятными для застройки); соблюдение требований технических регламентов подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией.</p>
7.	Инициатор – участник общественных обсуждений регистрационный номер 1.6	<p>ЗА предоставление ООО "Строй-Плюс" всех разрешений для продолжения строительства. Мы с 2015 года ждем свои квартиры, платим ипотеки. Хотим жить у себя дома, как и другие жители города.</p>	<p>Учет внесенных предложений целесообразен в связи с тем, что инженерно-геологические характеристики земельного участка и наличие зоны ограничения от передающего радиотехнического объекта (телевизионная вышка) являются неблагоприятными для застройки); соблюдение требований технических регламентов подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией.</p>

1	2	3	4
8.	Инициатор – участник общественных обсуждений регистрационный номер 1.7	Голосую ЗА разрешение! Поддерживаю застройщика. Достройте этот дом!!!	Учет внесенных предложений целесообразен в связи с тем, что инженерно-геологические характеристики земельного участка и наличие зоны ограничения от передающего радиотехнического объекта (телевизионная вышка) являются неблагоприятными для застройки); соблюдение требований технических регламентов подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией.
9.	Инициатор – участник общественных обсуждений регистрационный номер 1.8	"За" изменения , обязательно достроить. Дольщики устали ждать. Многие в ипотеке. Успели родить детей. Изменения незначительные, а страдает, реально очень много дольщиков и эти страдания не сравнимы с мнимой потерей комфорта жалующихся в округе жителей, которые живут в квартирах, а не мучаются, как мы, дольщики Серафимовича 21. Предыдущий оратор неточно представил цифры, изменения незначительные, кроме того снижена этажность. Отказ в разрешении достроить дом путем внесения изменений параметров обрекает на страдания ОГРОМНОЕ количество людей.	Учет внесенных предложений целесообразен в связи с тем, что инженерно-геологические характеристики земельного участка и наличие зоны ограничения от передающего радиотехнического объекта (телевизионная вышка) являются неблагоприятными для застройки); соблюдение требований технических регламентов подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией.
10.	Инициатор – участник общественных обсуждений регистрационный номер 1.9	Я живу в доме напротив этой стройки. Наш трехэтажный дом построен 69 лет назад, площадь придомовой территории более 2000 кв.м. В 1953 году понимали, что двор должен быть просторным, чтобы в нем хватало места, и для детей, и для стариков, и для игры, и для мирных бесед. В 2019 году по программе Комфортная среда было проведено достойное благоустройство придомовой территории. (см. фото). Парковочные карманы рассчитаны на наших автовладельцев, как и детская площадка. Жители нашего дома против изменений в проекте строительства, которые увеличивают плотность населения в два раза. Мы против чужих машин в нашем дворе. Законы Российской Федерации обязательны к исполнению для каждого!	Учет внесенных предложений нецелесообразен в связи с тем, что инженерно-геологические характеристики земельного участка и наличие зоны ограничения от передающего радиотехнического объекта (телевизионная вышка) являются неблагоприятными для застройки); соблюдение требований технических регламентов подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией.

1	2	3	4
11.	Инициатор – участник общественных обсуждений регистрационный номер 1.10	Против! предоставления обществу с ограниченной ответственностью «Строй-Плюс» разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, для земельного участка с кадастровым номером 54:35:064090. Считаю, что город крайне перестроин, инфраструктура отстает на 100 лет от жилой застройки, вообще не целесообразно строить на территории Сибири дома выше 8 этажей, так как у нас вокруг города много пустующей земли. Считаю необходимым соблюсти все норма по парковкам и обязать застройщика сделать парк в этом районе, так как его дом сильно увеличит плотность населения. Максималь сократить высоту зданий.	Учет нецелесообразен в связи с тем, что предложение внесено с нарушением ч. 3, 12 ст. 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации
12.	Инициатор – участник общественных обсуждений регистрационный номер 1.11	ПРОТИВ предоставления обществу с ограниченной ответственностью «Строй-Плюс» разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, для земельного участка с кадастровым номером 54:35:064090:192 площадью 5460 кв. м с местоположением: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Серафимовича, пер. 3-й Римского-Корсакова, ул. Вертковская й в части: уменьшения минимального отступа от границ земельного участка, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений, с 3 м до 0 м с южной стороны, с 1 м до 0 м с западной стороны (для подземной части) в габаритах объекта капитального строительства; ПРОТИВ предоставления обществу с ограниченной ответственностью «Строй-Плюс» разрешения на увеличение предельного максимального количества надземных этажей зданий, строений, сооружений с 13 этажей до 22 этажей; увеличения максимального процента застройки в границах земельного участка с 30 % до 39,3 %; ПРОТИВ предоставления обществу с ограниченной ответственностью «Строй-Плюс» разрешения на уменьшение предельного минимального количества машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств с 231 машино-места до 85 машино-мест в границах земельного участка; ПРОТИВ предоставления обществу с ограниченной ответственностью «Строй-Плюс» разрешения на увеличение предельного максимального количества квартир на земельном участке с	Учет нецелесообразен в связи с тем, что предложение внесено с нарушением ч. 3, 12 ст. 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации

1	2	3	4
		<p>412 квартир на 1 га до 814 квартир на 1 га; ПРОТИВ предоставления обществу с ограниченной ответственностью «Строй-Плюс» разрешения на уменьшение предельного минимального размера площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и озеленения для объекта капитального строительства в границах земельного участка с 14 кв. м на 100 кв. м площади квартир до 6,84 кв. м на 100 кв. м площади квартир; ПРОТИВ предоставления обществу с ограниченной ответственностью «Строй-Плюс» разрешения на увеличение предельного максимального коэффициента плотности застройки земельного участка для объекта капитального строительства с 2,5 до 3,56.</p>	
13.	Инициатор – участник общественных обсуждений регистрационный номер 1.12	<p>Не согласен с отклонениями от предельных параметров. Такого рода проекты делают жизнь в городе тяжелее и снижают ее качество. Каждое такое отклонение ставит под сомнения механизм определения норм и стандартов жизни.</p>	<p>Учет нецелесообразен в связи с тем, что предложение внесено с нарушением ч. 3, 12 ст. 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации</p>
14.	Инициатор – участник общественных обсуждений регистрационный номер 1.13	<p>Считаю что отклонение от предельных параметров нецелесообразно. Сокращение стоянок в 3 раза от минимального количества, до 1 машиноместа на 6 квартир приведет к тому, что машины будут ставить прямо на дороге или в соседних дворах. как житель соседнего дома считаю что мои права будут нарушены. Права будущих жильцов дома тоже будут нарушены. Прошу/ предлагаю отклонить данный проект. Так же обращаю внимание, что повышение плотности застройки ведет к увеличению количества жильцов будущего дома. Это дополнительная нагрузка на детские сады и школы.</p>	<p>Учет нецелесообразен в связи с тем, что предложение внесено с нарушением ч. 3, 12 ст. 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации</p>
15.	Инициатор – участник общественных обсуждений регистрационный номер 1.14	<p>считаю отклонения от предельных параметров преждевременным. У застройщика есть два разрешения на строительство. Он может достраивать по старому разрешению без отклонения от предельных параметров.</p>	<p>Учет нецелесообразен в связи с тем, что предложение внесено с нарушением ч. 3, 12 ст. 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации</p>