

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 «Специализированный застройщик «Телецентр» (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 07.08.2025 № 8887 «О проведении общественных обсуждений по проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» проведены общественные обсуждения по проекту предоставления разрешения:

«Обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Телецентр» (на основании заявления в связи с тем, что наличие охранной зоны инженерных сетей является неблагоприятным для застройки и с целью соблюдения инсоляции) в части увеличения предельного количества надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоквартирные дома» в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:064080:1334 площадью 14824 кв. м по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, ул. Костычева, з/у 21 (зона застройки жилыми домами повышенной этажности (Ж-5)) для многоквартирного жилого дома переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой с 18 этажей до 25 этажей.».

Начало общественных обсуждений принято с даты опубликования оповещения о начале общественных обсуждений по проекту решения в сетевом издании «Официальный интернет-портал правовой информации города Новосибирска», имеющем доменное имя сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: nskravo.info и на официальном сайте города Новосибирска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <http://novosibirsk.ru> – 07.08.2025.

В общественных обсуждениях по проекту решения приняло участие: 30 человек, в том числе эксперты общественных обсуждений.

Заключение о результатах общественных обсуждений по проекту подготовлено на основании протокола № 14-2025-ОПП от 29.08.2025.

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 «Специализированный застройщик «Телецентр» разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства (на основании заявления в связи с тем, что наличие охранной зоны инженерных сетей является неблагоприятным для застройки и с целью соблюдения инсоляции) в части увеличения предельного количества надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома» в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:064080:1334 площадью 14824 кв. м по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, ул. Костычева, з/у 21 (зона застройки жилыми домами повышенной этажности (Ж-5)) для многоквартирного жилого дома переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой с 18 этажей до 25 этажей.

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 «Специализированный застройщик «Телецентр»

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 «Специализированный застройщик «Телецентр» (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 – 5, инициатор – эксперт; регистрационный номер – 2, порядковый номер пункта – 5 инициатор – эксперт | Предоставить решение. | Учет внесенных предложений целесообразен в связи с тем, что конфигурация и фактическое расположение объектов капитального строительства 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 5.1 | Против. Нашему 5-и этажному дому не достаточно дневного света. Парковочных мест предусмотрено только 1/3 к количеству квартир и это до увел-я этажности. С нашей стороны дома у ООО "Телецентр" не предусмотрена территория пожарного проезда. | Учет внесенных предложений нецелесообразен в связи с тем, что конфигурация и фактическое расположение объектов капитального строительства являются неблагоприятными для застройки; соблюдение требований технических регламентов подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией. |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|
| 3 | <p>Инициатор - участник общественных обсуждений регистрационный номер 5.2</p> | <p>Против увеличения этажности и смены границ. Дом по адресу Костычева, 19 являемя 5ти этажным домом с маленькой придомовой территорией, с 3-его переуллка Р-Корсакова уже построен дом 25 этажей, теперь хотят со второй стороны поставить такую же свечку, которые закроют весь свет с обеих сторон. Так же а данном районе совершенно нет мест для парковок, больше этажей, больше жителей и машин. Улицы очень узке, будет катастрофически затруднено движение. Прошу рассмотреть данную жалоую и учесть при принятии решения.</p> <p>Прошу обратить внимание как Дом по адресу Костычева,19 в 5 этажей будет зажат между двумя домами в 25 этажей.</p> <p>Почему люди должны страдать из-за того, что кто-то хочет получить побольше денег.</p> <p>Так же прошу учесть, что у дома, которому хотят увеличить этажность нет пожарного проезда со стороны дома по ул. Костычева,19, и они хотят занять под свой пожарный проезд часть нашей территории. Это уже совсем дико. С данным вопросом представители стройки уже выходили на председателя ТСЖ дома по адресу Костычева 19.</p> <p>Как можно увеличивать этажность дома, у которого заведомо нет пожарного проезда. Прошу это принять во внимание при принятии решения.</p> | <p>Учет нецелесообразен в связи с тем, что предложение внесено с нарушением ч. 3, 12 ст. 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.</p> |
| 4 | <p>Инициатор - участник общественных обсуждений регистрационный номер 5.3</p> | <p>Придомовая территория дома по адресу Костычева 19 очень маленькая, нет возможности поставить игровую детскую площадку, нет возможности поставить мусорные баки.</p> <p>Увеличение этажности для застройщика это прибыль, но это не должно быть за счет территории и жильцов дома Костычева 19. Если речь пойдет об отчуждении территории, буду вынужден написать просьбу, о проверке законности</p> | <p>Учет нецелесообразен в связи с тем, что предложение внесено с нарушением ч. 3, 12 ст. 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.</p> |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|--|---|--|
| | | действий в прокуратуру. | |
| 5 | Инициатор - участник общественных обсуждений регистрационный номер 5.4 | Как житель близлежащего дома выражаю возражения по данному вопросу. Строящиеся кварталы в данном районе состоят из большого количества 25-этажных домов, при этом улицы остаются узкими, также инфраструктура не развивается - школы, детские сады не строятся. Увеличение этажности неблагоприятно скажется на развитии нашего района. Хотелось бы также обратить внимание органов власти на соблюдение пожарного проезда при выдаче разрешительных документов на строительстве данного жилого комплекса. Соблюдаются ли нормы пожарного проезда со стороны строящегося дома, примыкающего к торцу дому по ул. Костычева,19. | Учет внесенных предложений нецелесообразен в связи с тем, что конфигурация и фактическое расположение объектов капитального строительства являются неблагоприятными для застройки; соблюдение требований технических регламентов подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией. |
| 6 | Инициатор - участник общественных обсуждений регистрационный номер 5.5 | ПРОТИВ увеличения этажности дома! | Учет внесенных предложений нецелесообразен в связи с тем, что конфигурация и фактическое расположение объектов капитального строительства являются неблагоприятными для застройки; соблюдение требований технических регламентов подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией. |
| 7 | Инициатор - участник общественных обсуждений регистрационный номер 5.6 | Против, так как это захват нашей территории. | 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 |
|----|---|---|--|
| 8 | Инициатор - участник общественных обсуждений регистрационный номер 5.7 | Против увеличения этажности зданий с 18 до 25 этажей, т. к мой дом, находящийся по адресу Костычева, 19, имеет 5 этажей, считаю, что увеличение этажности окружающих домов, перекроет солнечный свет и увеличиться число жильцов, а это и машин, выхлопных газов. | Учет нецелесообразен в связи с тем, что предложение внесено с нарушением ч. 3, 12 ст. 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации. |
| 9 | Инициатор - участник общественных обсуждений регистрационный номер 5.8 | Как допустили стройку без пожарного проезда? Хотят отжать территорию соседнего дома. Как против высотки в 25 этажей. И так не оставили белого дневного света | Учет нецелесообразен в связи с тем, что предложение внесено с нарушением ч. 3, 12 ст. 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации. |
| 10 | Инициатор - участник общественных обсуждений регистрационный номер 5.9 | Я не согласен с увеличением этажности домов, строящихся рядом с домом по адресу г.Новосибирск, ул.Костычева,д.19 ввиду недостаточной инсоляции дома. | Учет внесенных предложений нецелесообразен в связи с тем, что конфигурация и фактическое расположение объектов капитального строительства являются неблагоприятными для застройки; соблюдение требований технических регламентов подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией. |
| 11 | Инициатор - участник общественных обсуждений регистрационный номер 5.10 | Я против увеличения этажности строящихся домов вблизи дома по адресу г.Новосибирск,ул.Костычева,д.19, так как нарушается инсоляция дома и возможно повреждение инженерных сетей | Учет внесенных предложений нецелесообразен в связи с тем, что конфигурация и фактическое расположение объектов капитального строительства являются неблагоприятными для застройки; соблюдение требований технических регламентов подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией. |
| 12 | Инициатор - участник общественных обсуждений регистрационный номер 5.11 | Как жилец дома расположенного по ул. Костычева 19, я категорически против этой застройки!!! Благодаря вашему "благоустройству" наш дом солнечного света не увидит вообще, ещё и хотят зайти оттяпать у нас нашу территорию! Где люди будут ставить машины, как мы будем разъезжаться по утрам????? И так построили 25 этажей, прям у нас на | Учет внесенных предложений нецелесообразен в связи с тем, что конфигурация и фактическое расположение объектов капитального строительства являются неблагоприятными для застройки; соблюдение требований технических регламентов подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|----|---|--|--|
| | | головах! | законодательством Российской Федерации организацией. |
| 13 | Инициатор - участник общественных обсуждений регистрационный номер 5.12 | Я против предоставления разрешения на отклонения от предельный параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства! | Учет внесенных предложений нецелесообразен в связи с тем, что конфигурация и фактическое расположение объектов капитального строительства являются неблагоприятными для застройки; соблюдение требований технических регламентов подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией. |
| 14 | Инициатор - участник общественных обсуждений регистрационный номер 5.13 | Я против предоставления ООО «Специализированный застройщик «Телецентр» разрешения на отклонение от предельных параметров в части увеличения предельного количества надземных этажей зданий. Для этого застройщику будет необходимо увеличить пожарный проезд, и они планируют сделать это за счет территории дома по адресу Костычева 19, в котором я проживаю. Я выступаю против этого. | Учет внесенных предложений нецелесообразен в связи с тем, что конфигурация и фактическое расположение объектов капитального строительства являются неблагоприятными для застройки; соблюдение требований технических регламентов подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией. |
| 15 | Инициатор - участник общественных обсуждений регистрационный номер 5.14 | Против увеличения этажности | Учет внесенных предложений нецелесообразен в связи с тем, что конфигурация и фактическое расположение объектов капитального строительства являются неблагоприятными для застройки; соблюдение требований технических регламентов подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией. |
| 16 | Инициатор - участник общественных обсуждений регистрационный номер 5.15 | Запретить строительство дома выше 14 этажей. На всей площади застройки. | Учет внесенных предложений нецелесообразен в связи с тем, что конфигурация и фактическое расположение объектов капитального строительства являются неблагоприятными для застройки; соблюдение требований технических регламентов подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией. |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|----|---|---|--|
| 17 | Инициатор - участник общественных обсуждений регистрационный номер 5.16 | Застройщик получает повторно отклонения в связи со сменой кадастрового номера. Это отступление от параметров не меняет этажность и конфигурацию ЗУ, не увеличивает площадь, не захватывает чужую территорию. Конструктив здания уже возведен, изменению он не подлежит. | Учет нецелесообразен в связи с тем, что предложение внесено с нарушением ч. 3, 12 ст. 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации. |
| 18 | Инициатор - участник общественных обсуждений регистрационный номер 5.17 | Дом уже построен. Территорию благоустроили. Никому не мешают. | Учет нецелесообразен в связи с тем, что предложение внесено с нарушением ч. 3, 12 ст. 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации. |
| 19 | Инициатор - участник общественных обсуждений регистрационный номер 5.18 | Современный жилой дом, единственный дом левого берега с продуманной архитектурой и дизайном, крутым благоустройством для жителей. 2 этажа подземной парковки освободит улицы от лишних автомобилей. Побольше бы таких ЖК на нашем берегу, действительно можно было бы побороться за имя «центра» левого берега. | Учет нецелесообразен в связи с тем, что предложение внесено с нарушением ч. 3, 12 ст. 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации. |
| 20 | Инициатор - участник общественных обсуждений регистрационный номер 5.19 | Отличный новый жилой комплекс вместо старых бараков. Застройка разноэтажная и нет большой тени на наши дома | Учет внесенных предложений целесообразен в связи с тем, что конфигурация и фактическое расположение объектов капитального строительства являются неблагоприятными для застройки; соблюдение требований технических регламентов подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией. |
| 21 | Инициатор - участник общественных обсуждений регистрационный номер 5.20 | Такие ЖК облагораживают наш левый берег. Красиво, современно. Этажность как и у всех современных застроек. | 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 |
|----|--|---|--|
| | | | законодательством Российской Федерации организацией. |
| 29 | Инициатор - участник общественных обсуждений регистрационный номер 5.1.3 | <p>При принятии решения о предоставлении разрешения ООО СЗ «Телецентр» на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части увеличения предельного количества надземных этажей многоквартирного жилого дома переменной этажности, в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:064080:1334 по адресу: г. Новосибирск, ул. Костычева, з/у 21, следует учитывать следующее:</p> <p>Согласно сведениям, содержащимся в едином государственном реестре недвижимости, земельный участок с кадастровым номером 54:35:064080:1334 расположен в охранных зонах объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих АО «РЭС».</p> <p>С целью выноса объектов электросетевого хозяйства из зоны строительства, между АО «РЭС» и «ООО СК-Инвест» («ООО СК-Инвест» и ООО «СЗ «Телецентр» входят в группу «СК-Инвест») заключено соглашение № ПД-6-53-22-01339 от 04.08.2023.</p> <p>Соглашением предусмотрена обязанность застройщика по подготовке и предоставлению в АО «РЭС» документации для передачи переустроенных сетей и для внесения изменений в границы их охранных зон.</p> <p>До настоящего времени застройщиком не в полном объеме выполнены обязанности, предусмотренные соглашением, по предоставлению полного пакета документов для передачи переустроенных сетей в АО «РЭС».</p> <p>Таким образом, строительство многоквартирного жилого дома переменной этажности, в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:064080:1334 по адресу: г. Новосибирск, ул. Костычева, з/у 21, до исполнения застройщиком обязательств по заключенному соглашению в полном объеме, считаем недопустимым.</p> <p>Дополнительно информируем, что документы для внесения изменений в границы охранных зон переустроенных сетей предоставлены застройщиком в полном объеме, согласованы Сибирским управлением Ростехнадзора, по сообщению филиала ППК «Роскадастр» по Новосибирской области сведения об изменении границ охранных зон были внесены в ЕГРН 19.09.2024.</p> <p>При этом сведения об изменении границ не отображены или отображены неверно в данных онлайн-сервиса «Публичная кадастровая карта». По вопросу отображения данных об изменении границ охранных зон переустроенных сетей застройщику необходимо обратиться филиал ППК «Роскадастр» по Новосибирской области.</p> | Учет внесенных предложений нецелесообразен в связи с тем, что конфигурация и фактическое расположение объектов капитального строительства являются неблагоприятными для застройки; соблюдение требований технических регламентов подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией. |