

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 «Сибкакадемстрой» (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, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288 «О Правилах землепользования и застройки города Новосибирска», Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», 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» проведены общественные обсуждения по проекту:

«Обществу с ограниченной ответственностью «Сибкакадемстрой» (на основании заявления в связи с тем, что конфигурация земельных участков и наличие инженерных сетей является неблагоприятными для застройки):

в части уменьшения минимального отступа от границ земельного участка, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений, с кадастровым номером 54:35:074250:1653 площадью 0,5655 га, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Владимира Заровного (зона застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1), подзона застройки жилыми домами смешанной этажности различной плотности застройки (Ж-1.1)), с 3 м до 0 м со стороны земельного участка с кадастровым номером 54:35:074250:17;

в части уменьшения предельного минимального количества машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств до 93 машино-мест в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:074250:1653 площадью 0,5655 га, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Владимира Заровного (зона застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1), подзона застройки жилыми домами смешанной этажности различной плотности застройки (Ж-1.1));

в части увеличения максимального процента застройки с 40 % до 60 % в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:074250:1653 площадью 0,5655 га, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Владимира Заровного (зона

застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1), подзона застройки жилыми домами смешанной этажности различной плотности застройки (Ж-1.1));

в части уменьшения минимального отступа от границ земельного участка, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений, с кадастровым номером 54:35:074250:17 площадью 0,6863 га, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Большевистская (зона застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1), подзона застройки жилыми домами смешанной этажности различной плотности застройки (Ж-1.1)), с 3 м до 0 м со стороны земельного участка с кадастровым номером 54:35:074250:1653;

в части уменьшения предельного минимального количества машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств до 31 машино-места в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:074250:17 площадью 0,6863 га, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Большевистская (зона застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1), подзона застройки жил.).».

09.09.2019

город Новосибирск

Начало общественных обсуждений принято с даты опубликования оповещения о начале общественных обсуждений по проектам, подготовленным на основании постановления мэрии города Новосибирска от 14.08.2019 № 2982 «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 № 36 от 15.08.2019 и размещения на официальном сайте города Новосибирска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <http://novo-sibirsk.ru>, <http://новосибирск.рф/> – 15.08.2019.

В период размещения проекта и информационных материалов к нему в информационной системе Новосибирской области «Электронная демократия Новосибирской области» (далее – информационная система) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: dem.nso.ru и проведения экспозиций проекта участники общественных обсуждений, прошедшие в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности идентификацию, имели право вносить предложения и замечания - с 21.08.2019 по 01.09.2019:

в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений - комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки города Новосибирска (далее – комиссия);

посредством записи в журнале учета посетителей экспозиции проекта.

Количество участников, принявших участие в рассмотрении проекта посредством информационной системы – 10.

Количество участников, посетивших экспозиции проекта – 0.

Заключение о результатах общественных обсуждений по проекту подготовлено на основании протокола № 13-2019-ОПП от 06.09.2019.

Внесенные предложения и замечания участников общественных обсуждений (содержание предложений и замечаний приведено в редакции участников общественных обсуждений):

1. Предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения (участниками общественных обсуждений по проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства являются граждане, постоянно проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок, в отношении которого подготовлен данный проект, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлен данный проект, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого подготовлен данный проект):

1.1. Посредством информационной системы:

«Выступаю против уменьшения предельного минимального количества машино-мест для стоянок. На данный момент парковка по улице Владимира Заровного напротив дома 26 уже является переполненной, ночью машины припаркованы в два ряда. Проблема имеет систематический характер, так как изначально в предыдущих очередях было заложено недостаточное количество машино-мест, и сейчас на парковке у дома по адресу Владимира Заровного 26 я точно знаю машины, владельцы которых проживают в доме напротив, по адресу ул. Большевистская 112 и 114. В дополнение отмечу еще один факт. Проблема с парковкой автомобилей предыдущих трех очередей на данный момент частично решается временным разрешением в парковке на территории участка выделенного под школу. Когда начнется строительство школы этим машинам не где будет парковаться уже в текущей обстановке.

Так же, согласно информации в группе "Европейский берег" социальной сети ВКонтакте от Официального представителя Компании "Брусника": "Норма по количеству машино-мест для домов 4 очереди - 240 мест. Застройщик обеспечил 276 машино-мест" [https://vk.com/wall-104124694_110196]. В связи с тем, что в 4ой очереди количество машино-

мест больше нормы на 15% и количество машино-мест через 2 года после введения очереди в эксплуатацию недостаточно, вношу предложение увеличить норму по количеству машино-мест для следующих очередей на 20%. По остальным пунктам возражений не имею.»

«Я ПРОТИВ уменьшения количества машино-мест в границах участка с кадастровым номером 54:35:074250:17, а также увеличения максимального процента застройки с 40 % до 60 %.

1. При одновременном сокращении машино-мест (даже при наличии подземного паркинга) и увеличения максимального процента застройки (увеличении количества жилых помещений) владельцы транспортных средств, проживающие на территории будущего многоквартирного дома участка с кадастровым номером 54:35:074250:17, неизбежно начнут парковать свои транспортные средства напротив домов соседних участков (в частности моего дома). С учётом того, что общественный транспорт в г.Новосибирск на протяжении последних 5 лет не становится существенно лучше - нет пересадочных билетов, полос для общественного транспорта на улице Большевистская нет, автобусы не ходят по расписанию, парк автобусов и троллейбусов почти не обновляются, они выглядят непрезентабельно и грязно, в общественном транспорте большое количество рекламы (визуального мусора), а на левый берег и в центр города (площадь Ленина) из микрорайона Европейский берег на общественном транспорте добраться БЫСТРО И БЕЗ ПЕРЕСАДОК не возможно - я не вижу факторов свидетельствующих о снижении в ближайшие годы желания владельцев квартир новых и старых домов Европейского берега покупать личный транспорт. Скорее наоборот, количество машин в микрорайоне только возрастёт.

2. Солидарна с Шумейко А.А. в части предложения по увеличению количества машина мест в новых очередях застройки. Или вношу предложение по сокращению плотности застройки и максимальной этажности домов следующих очередей (сокращению количества квартир в новых домах).

3. Отмечу также, что недостаток машино-мест на территории моего дома (в следствии того, что их займут жильцы соседнего нового дома), а также увеличенная плотность застройки соседнего участка (нет места общим паркам и местам отдыха, тк они отданы под парковки) скорее снижает рыночную стоимость и привлекательность квартир моего дома и микрорайона в целом. Этот факт также НЕ склоняет меня к одобрению запроса разрешения ООО «Сибкадемстрой» на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Возможно ООО «Сибкадемстрой» следует строить подземные паркинги с условиями сдачи в аренду по доступным для потребителей стоимости, а не продажи в собственность, тк покупка парковочного места сейчас – это дорого и доставит неудобства при смене места проживания (продаже

квартиры в доме с парковкой) тк кроме квартиры нужно будет позаботиться о продаже парковочного места.

4. По вопросу уменьшения минимального отступ от границ земельного участка с 3 до 0 метров тоже выражаю если комментатор Рогожников П.А. права и это изменение не приведёт к увеличению плотности застройки и не сократит расстояние от нового дома до соседних, уже введённых в эксплуатацию домов – то я не возражаю. В противном случае (по указанным выше причинам) – я против.

В целом, запрос «Сибкадемстрой»прошу отклонить.»

«Я против уменьшения количества парковочных мест и увеличения плотности застройки».

2. Предложения и замечания иных участников общественных обсуждений в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности:

2.1. Посредством информационной системы:

«Я ВЫСТУПАЮ ПРОТИВ УМЕНЬШЕНИЯ КОЛИЧЕСТВА МАШИНО-МЕСТ. Где будут парковаться автовладельцы после завершения строительства домов? Закрытый платный паркинг может себе позволить далеко не каждая семья и его нет на территории Европейского Берега. Почему для этих домов должны быть снижены правила по количеству машино-мест на общую площадь жилых квадратных метров? Получается что владельцы квартир в будущих домах начнут парковать свои машины рядом с моим домом. Других вариантов для их парковки НЕТ!

Строительная компания "Сибкадемстрой" может говорить что возведет закрытый паркинг. И в конечном итоге они получают прибыль в виде проданных парковочных мест! Но это не решит проблему паркинг вокруг домов. А позволит компания получит большие прибыли.

По вопросу уменьшения минимального отступа от границ земельного участка с кадастровым номером 54:35:074250:1653 с 3 м до 0 м со стороны земельного участка с кадастровым номером 54:35:074250:17 тоже выражаю НЕ СОГЛАСИЕ! Почему должны быть сделаны исключение. Это строительная компания с каждой новой очередью строительства все ближе и ближе друг к другу строит дома. И это происходит не из-за точечной застройки, или из-за других причин, а потому что они хотят продать больше квадратных метров и насроить как можно больше и многоэтажных домов.».

«Против уменьшения машино-мест на данном строительном участке».

«Я против уменьшения количества машино-мест в границах данного участка, тк на настоящий момент и так на территории микрорайона недостаточно парковочных мест даже для уже существующих квартир. Где парковаться автовладельцам из новых домов? Напротив данного участка расположен детский сад, у которого вообще нет парковочных мест, и

приезжающие утром родители вынуждены ставить свои автомобили 2ым и 3им рядом, создавая проблемы для движения по улице В. Заровного. А если количество парковочных мест для новых домов будет уменьшено, то тогда утром и вечером по ул. В. Заровного вообще невозможно будет проехать из-за машин, припаркованных прямо на проезжей части.

Закрытый платный паркинг, который якобы перекрывает необходимое количество мест для парковки, может себе позволить далеко не каждая семья. Поэтому решение о снижении количества парковочных мест в корне неправильное!!!

По вопросу уменьшения минимального отступ от границ земельного участка с 3 до 0 метров тоже выражаю НЕСОГЛАСИЕ. Дома и так уже построены практически друг на друге, так что из окон можно спокойно заглянуть в соседний дом».

«Уменьшение отступов между границами земельных участков обусловлено тем, что оба земельных участка принадлежат ООО «Сибкадемстрой», но на разных правах, и, в силу действующего земельного законодательства, не могут быть объединены, чтобы рассматриваться как единая территория. Чтобы разместить объект на двух земельных участках, необходимо уменьшить отступ по смежной границе для каждого из участков. Указанное отклонение не отразится на уже введенных в эксплуатацию домах на соседнем земельном участке, так как со стороны домов № 26, 26/3 по ул. Владимира Заровного отступ от границ земельного участка не уменьшается. Не возражаю против предоставления разрешения на отклонения».

«Застройщик реализует концепцию застройки микрорайона – комфортный двор, для отдыха жителей, без автомобилей. Сейчас парковочные места в границах земельного участка организованы вдоль проездов или в подземном паркинге. Строительство отдельно стоящего паркинга вместо подземного паркинга - хорошая альтернатива, вместимость такой парковки значительно больше, чем в подземной парковке. Не возражаю против предоставления разрешения на отклонения».

«В настоящий момент на территории микрорайона сложилась крайне тяжёлая ситуация с парковочными местами. В Вечернее время парковка осуществляется уже в два ряда. Строительство школы, на территории которой сейчас расположена временная парковка, приведёт к ещё большему усугублению ситуации. В строящихся домах в общей сложности будет расположено 401 квартира, что превышает заявленное количество парковочных мест в 2,55 раза (с учётом подземной парковки). В связи с вышеизложенным ВОЗРАЖАЮ в предоставлении обществу с ограниченной ответственностью «Сибкадемстрой» разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства».

«Не возражаю против отклонений от параметров застройки.

Хочу дать пояснения относительно комментария Шульц Т.Е.:

Рассматриваемая территория застройки – это два земельных участка 54:35:074250:1653 и 54:35:074250:17, на которых запроектировано два жилых дома. Земельные участки имеют неблагоприятную конфигурацию, и рассматриваются при застройке как единая территория общей площадью более 1,1 га. Общий % застройки на территорию составляет 46%. В силу того, что земельные участки нельзя объединить, для размещения объектов на двух земельных участках необходимо уменьшить между ними отступы до 0 м, только по границе между двумя этими земельными участками. Данное отклонение не касается уменьшения отступа между земельными участком и земельным участком, образованным под жилыми домами по ул. В. Заровного 26 – 26/3.

Поскольку участки не объединены, то и параметры застройки необходимо рассчитывать для каждого участка отдельно несмотря на то, что с точки зрения проектирования они рассматриваются как единая территория с единым благоустройством. Т.о., % застройки для земельного участка с кадастровым номером 54:35:074250:1653 = 59,7%; процент застройки для земельного участка с кадастровым номером 54:35:074250:17 = 33,9%. Общий процент застройки для двух земельных участков составляет 46%.

Относительно парковочных мест, помимо парковочных мест, размещенных в границах территории застройки, вдоль ул. В. Заровного и в подземном паркинге строящегося дома, застройщиком запроектирован отдельно стоящий паркинг, вместимостью 300 м/м, предполагающий размещение как недостающих машино-мест для строящихся домов, так и для уже введенных в эксплуатацию домов микрорайона. Вместимость паркинга определена исходя из потребностей микрорайона и действующих нормативов по обеспечению жилой застройки местом для хранения индивидуальных транспортных средств».

Предложения экспертов:

Эксперт 1: *«Отказать в предоставлении разрешения в связи с тем, что отсутствуют обоснования, предусмотренные частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ».*

Эксперт 2: *«Предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства».*

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. Учет внесенных возражений и замечаний от участников общественных обсуждений нецелесообразен ввиду того, что размещение недостающих машино-мест предполагается на смежном земельном участке на основании разрешения на использование земель.

4. Предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства обществу с ограниченной ответственностью «Сибкадемстрой» (на основании заявления в связи с тем, что конфигурация земельных участков и наличие инженерных сетей является неблагоприятными для застройки):

в части уменьшения минимального отступа от границ земельного участка, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений, с кадастровым номером 54:35:074250:1653 площадью 0,5655 га, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Владимира Заровного (зона застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1), подзона застройки жилыми домами смешанной этажности различной плотности застройки (Ж-1.1)), с 3 м до 0 м со стороны земельного участка с кадастровым номером 54:35:074250:17;

в части уменьшения предельного минимального количества машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств до 93 машино-мест в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:074250:1653 площадью 0,5655 га, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Владимира Заровного (зона застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1), подзона застройки жилыми домами смешанной этажности различной плотности застройки (Ж-1.1));

в части увеличения максимального процента застройки с 40 % до 60 % в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:074250:1653 площадью 0,5655 га, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Владимира Заровного (зона застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1), подзона застройки жилыми домами смешанной этажности различной плотности застройки (Ж-1.1));

в части уменьшения минимального отступа от границ земельного участка, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений, с кадастровым номером 54:35:074250:17 площадью 0,6863 га, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Большевикская (зона застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1), подзона застройки жилыми домами смешанной

этажности различной плотности застройки (Ж-1.1)), с 3 м до 0 м со стороны земельного участка с кадастровым номером 54:35:074250:1653;

в части уменьшения предельного минимального количества машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств до 31 машино-места в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:074250:17 площадью 0,6863 га, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Большевистская (зона застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1), подзона застройки жил.

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

В. Н. Столбов

Секретарь комиссии по подготовке
проекта правил землепользования и
застройки города Новосибирска

Е. В. Спасская