

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 Специализированному Застройщику «Альфа» (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 Специализированному Застройщику «Альфа» (на основании заявления в связи с тем, что земельный участок частично расположен в охранной зоне метро, а также рельеф земельного участка и наличие инженерных сетей являются неблагоприятными для застройки) в части увеличения предельного максимального коэффициента плотности застройки земельного участка с кадастровым номером 54:35:073040:70 площадью 0,8380 га, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Кирова, 11 (зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1), подзона делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки (ОД-1.1)), для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома» с 2,5 до 3,13».

19.12.2018

город Новосибирск

Начало общественных обсуждений принято с даты опубликования оповещения о начале общественных обсуждений по проектам, подготовленным на основании постановления мэрии города Новосибирска от 27.11.2018 № 4248 «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 № 48 от 29.11.2018 и размещения на официальном сайте

города Новосибирска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <http://novo-sibirsk.ru>, <http://новосибирск.рф/> – 29.11.2018.

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, вносили предложения и замечания - с 07.12.2018 по 15.12.2018:

 посредством информационной системы;

 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 – 2.

Количество участников, посетивших экспозиции проекта – 4.

Заключение о результатах общественных обсуждений по проекту подготовлено на основании протокола № 4-ОПП от 18.12.2018.

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. От Морозова К. А. – директора ООО «СД Капитал Сервис»:

1.1.1. Посредством записи в журнале учета посетителей экспозиции проекта – иллюстрация 1:

№ п/п	Данные: о физическом лице (ФИО/ паспортные данные/ адрес/ место жительства/ телефон); о юридическом лице (наименование организации/ ОГРН/ адрес/ местонахождение/ телефон)	Дата посещения экспозиции (согласие на обработку персональных данных/ личная подпись)	Содержание, предложения, замечания. (обоснование необходимости учесть данное предложение, замечание)	Вопрос, выносимый на общественные обсуждения	Сведения и документы, подтверждающие статус участника общественных обсуждений
1	2	3	4	5	6
1	Директор ООО «СД Капитал Сервис» Морозов К.А.	11.12.2018 	Предоставлена информация о возможности участия в общественном обсуждении.	СД СЗ = 3.13	Сведения о участии в общественном обсуждении.

иллюстрация 1.

1.1.2. В письменной форме в комиссию - иллюстрация 2:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СД Капитал Сервис»

Россия, 630008, г. Новосибирск, ул. Толстого, д.56, оф.1 тел./факс 362-21-18
ИНН/КПП 5405504774/540501001

Исх.№ 79
от «11» 12. 2018г.

При ознакомлении с размещенным на сайте - «Электронная демократия НО» проектом «О предоставлении обществу с ограниченной ответственностью СЗ «Альфа» разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» с 2,5 до 3,13 хочу сообщить, что поддерживаю данный проект, так как земельный участок находится в центре города, который давно нужно привести в цивилизованное состояние (расселить частный сектор, благоустроить территорию). Земельный участок находится на пересечении транспортных потоков, проблем с транспортом в данном месте ни когда не было и нет (близость метро, остановка троллейбусов, маршрутных автобусов, муниципального транспорта и т.д.) Инфраструктура хорошо развита и увеличение плотности застройки не повлияет на дальнейшее развитие территории.

Директор ООО «СД Капитал Сервис»
Обществу с ограниченной ответственностью
ул. Толстого, 56
г. Новосибирск 630008

Директор




Морозов К.А.

иллюстрация 2.

1.2. От ООО «ВКД-Развитие»:

1.2.1. Посредством записи в журнале учета посетителей экспозиции проекта – иллюстрация 3:

Данные: о физическом лице (ФИО/ паспортные данные/ адрес/ местожительства/ телефон); о юридическом лице (наименование организации/ ОГРН/ адрес/ местонахождение/ телефон)	Дата посещения экспозиции (согласие на обработку персональных данных/ личная подпись)	Содержание, предложения, замечания. (обоснование необходимости учесть данное предложение, замечание)	Вопрос, выносимый на общественные обсуждения	Сведения и документы, подтверждающие статус участника общественных обсуждений
2	3	4	5	6
ООО «ВКД-Развитие» ОГРН 1175476060209, г. Новосибирск, ул. Демуровский, д. 46	14.12.2018 	Поддерживаем проект. Данный проект совпадает с нашим пониманием оценки градостроительной территории	ООО «Строительная равношип застройщик «Альфа»	Сведения собственника земельного участка 54:35:073090: 114

иллюстрация 3.

1.2.2. В письменной форме в комиссию- иллюстрация 4:

 ВКД - РАЗВИТИЕ	630099, Россия, Новосибирск, ул. Демуровская, 46, офис 1113, office@verbakapital.ru +7 (383) 209-13-70	ООО «ВКД-РАЗВИТИЕ» ИНН 5406976145 КПП 540601001 ОГРН 1175476060209	Расчетный счет № 40702810616030001325 Филиал Банка ВТБ (ПАО) в г. Красноярске БИК 040407777, к/с 30101810200000000777 ИНН Банка 7702070139
Договор компании Фонда прямых инвестиций «ВербаКапитал - Development»			

14.12.2018 № 25

Отзыв от ООО «ВКД-Развитие», собственника земельного участка с кадастровым номером 54:35:073090:114, площадью, 4106 кв.м., расположенного по ул. Московской-Маковского в Октябрьском районе г. Новосибирска.

При просмотре сайта - «Электронная демократия НО» и при рассмотрении экспозиции проекта ООО СЗ «Альфа», представленного по адресу Красный проспект, 50; 5 этаж – «О предоставлении обществу с ограниченной ответственностью СЗ «Альфа» разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» с 2,5 до 3,13 сообщаем, что полностью поддерживаем данный проект, размещаемый на земельном участке с кадастровым номером №54:35:073040:70.

Улица Кирова и прилегающие к ней улицы в районе застройки являются определенным деловым центром с современной высотной застройкой, где видны четкие тенденции формирования единой концепции застройки высотными домами.

ООО «ВКД-Развитие» является профессиональным участником строительного рынка, и у нас есть понимание сложностей освоения при комплексной застройке данной территории. Внушительные затраты, которые производит застройщик при расселении, строительстве сетей и т.д., возможны только при экономически выгодном строительстве.

Данный проект сочетается с нашим пониманием освоения данной территории по его высотности и архитектурному стилю.

При начале строительства на участке, принадлежащем ООО «ВКД-Развитие», для нас будет хорошим ориентиром проект ООО СЗ «Альфа».

Директор



Ю.Н. Ильченко

иллюстрация 4.

1.3. От ЗАО «СД Альфа Капитал»:

1.3.1. Посредством записи в журнале учета посетителей экспозиции проекта – иллюстрация 5:

Данные: о физическом лице (ФИО/ паспортные данные/ адрес/ местожительства/ телефон); о юридическом лице (наименование организации/ ОГРН/ адрес/ местонахождение/ телефон)	Дата посещения экспозиции (согласие на обработку персональных данных/ личная подпись)	Содержание, предложения, замечания. (обоснование необходимости учесть данное предложение, замечание)	Вопрос, вносимый на общественные обсуждения	Сведения и документы, подтверждающие статус участника общественных обсуждений
2	3	4	5	6
ЗАО «СД Альфа Капитал»	14.12.2015 г. согласен на обработку персо- нальных данных 	предложения по вводу письменном виде Подтверждаем Застройщика	ООО С.В. Альфа коэффициент плотности с 2,5 до 3,13	Свидетельство

иллюстрация 5.

1.3.2. В письменной форме в комиссию - иллюстрация 6:



ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

«СД Альфа Капитал»

Россия, 630009 Новосибирск, ул. Кирова дом 25, тел.(383)362-17-90, факс (383)362-17-88

В комиссию по подготовке
проекта правил
землепользования и застройки
города Новосибирска

По проекту «О предоставлении обществу с ограниченной ответственностью СЗ «Альфа» разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» с 2,5 до 3,13, сообщаем, что ЗАО «СД Альфа Капитал» владеет частью земельного участка, имеющей общую границу с земельным участком, на который запрашивается увеличение плотности застройки – Московская, 59 в Октябрьском районе, и является собственником земельного участка с кадастровым номером 54:35:073040:72, общей площадью 4580 м². Данная территория расположена в границах улиц Кирова-Шевченко – Толстого – Сакко и Ванцетти, на которую с мэрией г. Новосибирска заключен инвестиционный договор на реализацию инвестиционного проекта застройки земельных участков № 3664 от 23.09.2005 г. Поясняем следующее: для комплексного развития всей территории и обеспечения застройки электрической энергией, теплом и водой заключены договоры с ресурсоснабжающими организациями г. Новосибирска на проектирование, строительство и реконструкцию сетей - кольцевой водопровод по ул. Ленинградской – Сакко и Ванцетти – Московская - Маковского, участие в строительстве тепловых сетей по ул. Кирова - Маковского, проектирование и реконструкция дюкерной камеры по ул. Московской, построен РП по ул. Московской и ТП по ул. Ленинградской, 64 с электрической мощностью, рассчитанной на энергопотребление данного участка. Территория с кадастровым номером 54:35:073040:70 полностью обеспечена всеми инженерными сетями.

Всего затрат на расселение в границах КВАРТАЛА затрачено более 158000000 рублей, в том числе на расселение частного сектора на данной территории (по которой запрашивается увеличенный коэффициент плотности) потрачены значительные средства в сумме более 96 000 000 рублей, и в настоящий момент дальнейшее расселение и, соответственно, развитие всей территории напрямую зависит от положительного решения изменения плотности застройки с 2,5 на 3,13.

Приложение:

1. Свидетельство о праве собственности – 1 экз., копия.
2. Инвестиционный договор - 1 экз., копия.

Директор


МЭР ИРЯ г. Новосибирск
Ком. М.А. Гирина

иллюстрация 6.

1.4. От ОА санаторий «Алтай»:

1.4.1. Посредством записи в журнале учета посетителей экспозиции проекта – иллюстрация 7:

№ п/п	Данные: о физическом лице (ФИО/ паспортные данные/ адрес/ местожительства/ телефон); о юридическом лице (наименование организации/ ОГРН/ адрес/ местонахождение/ телефон)	Дата посещения экспозиции (согласие на обработку персональных данных/ личная подпись)	Содержание, предложения, замечания. (обоснование необходимости учесть данное предложение, замечание)	Вопрос, выносимый на общественные обсуждения	Сведения и документы, подтверждающие статус участника общественных обсуждений
1	2	3	4	5	6
4	АО санаторий «Алтай»	14.12.2018 г. согласия на обработку персональных данных 	Предложения ледано в письме - ном виде Пос. до р. и в. в. м. застройщика	ООО «З. Алтай» изменение котировки, п. 13 стр. с 2.5 стр. 3.13	СНЧ 00984 Свидетельство СВИДЕТЕЛЬСТВО

иллюстрация 7.

1.4.2. В письменной форме в комиссию - иллюстрация 8:



Россия 659900, Алтайский край, г. Белокуриха, ул. Славского 39; Тел/факс (385-77) 23-460/22569;
р/с 40702810402280000008; Алтайское отделение № 8644 ПАО Сбербанк г. Барнаул; БИК 040173604;
к/с 30101810200000000604; ИНН 2203062039; ОКОНХ 91517, 81200; ОКПО 27072559; ОГРН 102 220 053 451 0

Исх. № _____
от «13» декабря 2018 г.

АО санаторий «Алтай»,
собственника квартир 244,245,246,
расположенных по адресу ул. Кирова, 25
в Октябрьском районе г. Новосибирска

При просмотре сайта - «Электронная демократия НО» проекта «О предоставлении обществу с ограниченной ответственностью СЗ «Альфа» разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» с 2,5 до 3,13, сообщаем, что поддерживаем данный проект, так как Новосибирск является визитной карточкой Сибири, а улица Кирова – центральная магистраль города с деловой застройкой и строительство жилых домов должна формировать единую концепцию застройки высокими домами. Данный участок хорошо просматривается с улицы Кирова, хотелось бы видеть высотную застройку.

С уважением,
Генеральный директор
АО санаторий «Алтай»




(подпись)

/М.Я. Попелева/

иллюстрация 8.

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

2.1. От Рязанцева М. В. посредством информационной системы:

«Из представленных на сайте документов невозможно сделать вывод о не благоприятность инженерных сетей - они не отмечены на схеме. Так же на схеме не отображена охранная линия метро. Может быть она и отражена, но человеку без специальных знаний, образования и опыта этого не видно на СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ СХЕМЕ. Соответственно составить своего мнения участник слушаний не может. Ещё меня мучает вопрос, а какие такие коммуникации проходили через бывшие частные домовладения? На этом месте был частный сектор.

Давайте посчитаем: Сейчас они просят увеличить коэффициент плотности с 2,5 до 3,13, то есть на 25%. Это позволит увеличить площадь жилых помещений в проектируемом доме на 5279 жилых квадратных метра. При рыночной стоимости жилья в этом районе от 80000 рублей за квадрат, предполагаемая выручка застройщика от продажи жилых м2 увеличивается на 422 млн рублей. Просто потому что хотят. Предлагаю отклонить данный проект.

P.S. Ещё один важный момент, который касается всех взаимоотношений на рынке: В сентябре 2018 года компания ВКД-развитие выносила на обсуждения точно такой же вопрос (увеличить плотность на 25%) по своему участку, которой находится по соседству. И ЗАО СД Альфа Капитал (входит группу компаний) писала письма в мэрию против этого проекта. А теперь на слушания с точно таким же вопросом заявляются. <http://dem.nso.ru/townplanningview/ae9f0d3c-5951-4575-896b-329257939b75> вот здесь можно почитать заключения, где эти письма опубликованы».

Предложения экспертов:

От эксперта Молодина А. В. - кандидата архитектуры, доцента, доцента кафедры архитектурного проектирования зданий и сооружений Новосибирского государственного архитектурно-строительного университета (Сибстрин), от эксперта Носкова Д. В. – директора муниципального бюджетного учреждения города Новосибирска «Институт градостроительного планирования»:

«Предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров в части запрашиваемых требований».

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 предложений и замечаний в виде возражений в предоставлении разрешения от участника общественных обсуждений, относящегося к иным участникам, нецелесообразен ввиду того, что отсутствуют обоснования доводов. Строительство многоквартирного жилого дома – это работа многих специалистов, от которых на всех этапах реализации строительства требуется ответственность и затраты. Логично, что понеся затраты на расселение частного сектора, выкуп земель для формирования земельного участка, а также прокладку и реконструкцию инженерных сетей в квартале, застройщик пытается получить прибыль. В связи со сложившейся застройкой и градостроительной ситуацией, земельный участок расположен в микрорайоне формируемом объектами высотной застройки с развитым транспортно-пересадочным узлом. В целях соблюдения единого композиционного горизонта застройки застройщик планирует повысить этажность проектируемого объекта. При увеличении предельного максимального коэффициента плотности застройки земельного участка остальные предельные параметры разрешенного строительства (количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств, размер площадок для игр детей, для отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и озеленения) в границах земельного участка выполняются в полном объеме с превышением требуемых значений.

4. **Предоставить разрешение** на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства обществу с ограниченной ответственностью Специализированному Застройщику «Альфа» (на основании заявления в связи с тем, что земельный участок частично расположен в охранной зоне метро, а также рельеф земельного участка и наличие инженерных сетей являются неблагоприятными для застройки) в части увеличения предельного максимального коэффициента плотности застройки земельного участка с кадастровым номером 54:35:073040:70 площадью 0,8380 га, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Кирова, 11 (зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1), подзона делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки (ОД-1.1)), для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома» с 2,5 до 3,13.

Заместитель председателя комиссии по
подготовке проекта правил
землепользования и застройки города

В. Н. Столбов

Новосибирска

Секретарь комиссии по подготовке
проекта правил землепользования и
застройки города Новосибирска

Е. В. Спасская