

## **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 «ВКД-Развитие» (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 «ВКД-Развитие» (на основании заявления в связи с тем, что конфигурация земельного участка является неблагоприятной для застройки) в части увеличения предельного максимального коэффициента плотности застройки земельного участка с кадастровым номером 54:35:073090:114 площадью 0,4106 га, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Московская (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».

**10.09.2018**

**город Новосибирск**

Начало общественных обсуждений принято с даты опубликования оповещения о начале общественных обсуждений по проектам, подготовленного на основании постановления мэрии города Новосибирска от 15.08.2018 № 2940 «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 № 32 от 16.08.2018 и размещения на официальном сайте города Новосибирска в информационно-телекоммуникационной сети

«Интернет» по адресу: <http://novo-sibirsk.ru>, <http://новосибирск.рф/> – 16.08.2018.

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](http://dem.nso.ru) и проведения экспозиций проекта участники общественных обсуждений, прошедшие в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности идентификацию, вносили предложения и замечания - с 24.08.2018 по 02.09.2018:

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 – 8.

Количество участников, посетивших экспозиции проекта – 7.

Заключение о результатах общественных обсуждений по проекту подготовлено на основании протокола № 1-ОПП от 06.09.2018.

**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 Милай Е. М.** посредством информационной системы:

*«Предлагаю отклонить предложение ООО «ВКД-Развитие» в части увеличения предельного максимального коэффициента плотности застройки земельного участка с кадастровым номером 54:35:073090:114, г. Новосибирск, ул. Московская, с 2,5 до 3,13 с целью строительства многоквартирного многоэтажного дома со встроенными помещениями административного назначения и подземной автостоянкой. На основании п.1*

статьи 40 ГрК РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ разрешение на отклонение от пред. параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства предусматривается в случае, если:

1. размеры земельных участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков;

2. конфигурация земельного участка неблагоприятна для застройки;

3. инженерно-геологические или иные характеристики также являются неблагоприятными для застройки.

Размер земельного участка не является меньше минимально установленного градостроительным.».

## 1.2. От Милай С. В. представителя по доверенности Милай Е. М.:

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

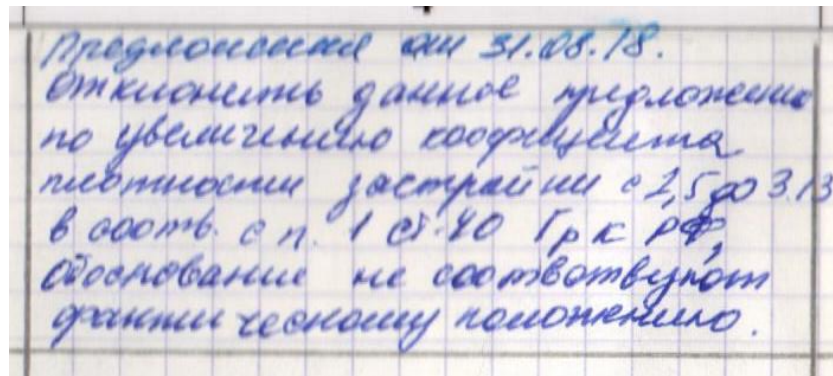


иллюстрация 1

1.2.2. В письменной форме в комиссию – иллюстрация 2:

<b>ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЗАМЕЧАНИЯ,</b> касающиеся проекта, подлежащего рассмотрению на <u>общественных</u> <u>обсуждениях</u> (публичных слушаниях)			
№ п.	Текст структурной единицы проекта	Содержание предложения, замечания	Обоснование необходимости учесть данное предложение, замечание
1	Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства ООО «ВКД-Развитие» (на основании заявления в связи с тем, что конфигурация земельного участка	Предлагаю отклонить предложение ООО «ВКД-Развитие» в части увеличения предельного максимального коэффициента плотности застройки земельного участка с	На основании п. 1 статьи 40 ГрК РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства предусматривается в случае, если: 1. размеры земельных участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков; 2. конфигурация земельного участка неблагоприятна для застройки,

<p>является неблагоприятной для застройки) в части увеличения предельного максимального коэффициента плотности застройки земельного участка с кадастровым номером 54:35:073090:114, площадью 0,4106 га, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Московская (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 среднетажные дома», «многоквартирные многоэтажные дома», с 2.5 до 3.13, с целью</p>	<p>кадастровым номером 54:35:073090:114, площадью 0,4106 га, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Московская, с 2,5 до 3,13 с целью строительства многоквартирного многоэтажного дома со встроенными помещениями административного назначения и подземной автостоянкой</p>	<p>3. инженерно-геологические или иные характеристики также являются неблагоприятными для застройки.</p> <p>Размер земельного участка не является меньше минимально установленного градостроительным регламентом, т.е. меньше 0,35 га (пп.1, п.2.1 ст.31 Правил землепользования и застройки г. Новосибирска, утвержденного решением Совета депутатов г. Новосибирска от 24.06.2009 №1288)</p> <p>Конфигурация земельного участка исходя из данных схемы планировочной организации земельного участка, выполненной ИП Машир В.Ю., не является неблагоприятной для размещения многоквартирного многоэтажного дома, размерами в осях 58,8x15,3 м, обеспечивающий процент застройки 25 в пределах допустимого от 10 до 40% (пп.4, п.2.1 ст.31 Правил землепользования и застройки г. Новосибирска, утвержденного решением Совета депутатов г. Новосибирска от 24.06.2009 №1288)</p> <p>Иных неблагоприятных для застройки характеристик, в т.ч. инженерно-геологических, на основании которых</p>
---	---	--

<p>строительства многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями административного назначения и подземной автостоянкой</p>		<p>требуется увеличение предельного максимального коэффициента плотности застройки земельного участка, - нет.</p> <p>Таким образом, предельный максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома» 3,13 является в части применения п.1 статьи 40 ГрК РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ <u>не обоснованным.</u></p>
--	--	---

Кроме того, «административные помещения», указанные в схеме планировочной организации земельного участка, выполненной ИП Машир В.Ю., **не являются видом разрешенного использования объектов капитального строительства** зоны делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1) (п.1 ст.31 Правил землепользования и застройки г. Новосибирска, утвержденного решением Совета депутатов г. Новосибирска от 24.06.2009 №1288).

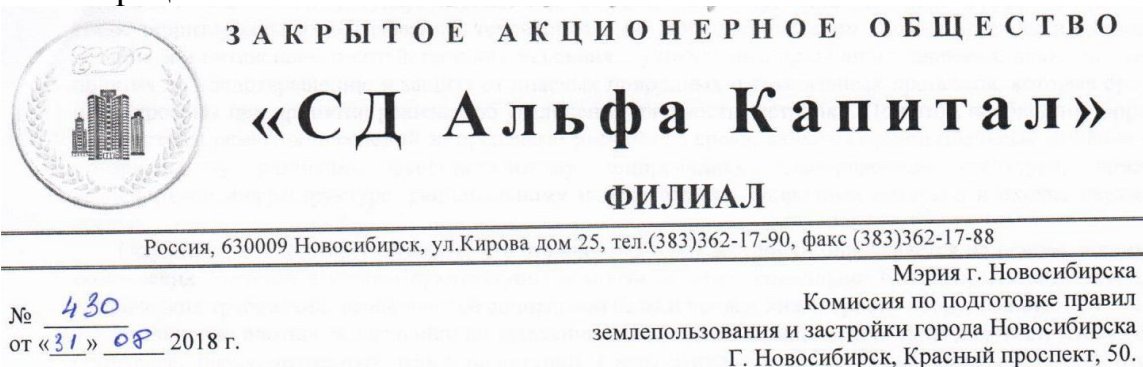
Допускается, согласно пп.5 п.2.1 ст.31 Правил землепользования и застройки г. Новосибирска, к размещению «объекты обслуживания жилой застройки» - «объекты для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг, объекты для оказания населению или организациям бытовых услуг, объекты для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба, объекты гражданской обороны, объекты для оказания ветеринарных услуг, временного содержания или разведения животных, не

являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, объекты для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность, объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, объекты для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги, объекты для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, объекты для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки, объекты для проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира, объекты для дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации», для которых в схеме планировочной организации земельного участка ИП Машир В.Ю. принято 1 машино-место на 60 кв. метров общей площади.

Согласно пункту 2 ст.40 ГрК РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства **разрешается для отдельного земельного участка**. Приведенный расчет плотности населения и плотности застройки для *микрорайона*, планировочного элемента застройки в границах красных линий улиц Ипподромской, Лескова, Бориса Богаткова и Кирова, **не является** обоснованием для увеличения предельного максимального коэффициента плотности застройки земельного участка с кадастровым номером 54:35:073090:114. Кроме того, планировочным элементом застройки в проекте планировки «Восход», утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 29.12.2017 №5846, является квартал 141.01.01.06 в границах красных линий улиц Кирова, Шевченко Толстого, Сакко и Ванцетти. Коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки приводятся для **жилой зоны в границах квартала**, а не для отдельно взятого участка (Примечание 1 таблицы Г.1 Приложения Г СП 42.13330.2011).

иллюстрация 2

**1.3. От ЗАО «СД Альфа Капитал» в письменной форме в комиссию – иллюстрация 3:**



**Возражения на отклонение от предельных параметров на общественных обсуждениях.**

ЗАО «СД Альфа Капитал» **категорически возражает против предоставления разрешения** на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Обществу с ограниченной ответственностью «ВКД-Развитие «в части увеличения предельного максимального коэффициента плотности застройки земельного участка с кадастровым номером 54:35:073090:114 площадью 0,4106 га, расположенного по адресу : Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Московская для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «Многokвартирные средне этажные дома», «многоквартирные многоэтажные дома», с 2,5 до 3,13 с целью строительства многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями административного назначения и подземной автостоянкой.

ЗАО «СД Альфа Капитал» ведет плановое освоение и строительство квартала в границах отведенной территории улиц Кирова – Шевченко – Толстого - Сакко и Ванцетти в Октябрьском районе г. Новосибирска.

Строительство и освоение ведется на основании заключенного Мэрией г. Новосибирска и ЗАО «СД Альфа Капитал» Инвестиционного договора на реализацию инвестиционного проекта застройки земельных участков в Октябрьском и Калининском районах города Новосибирска № 3664 от 23 сентября 2005 года с изменениями и дополнениями от 21 ноября 2016 г. (по тексту – Инвестиционный договор).

### Договор на сегодняшний день действующий.

Предметом Инвестиционного договора в соответствии с п. 1.1. является реализация Инвестиционного проекта по строительству многоэтажного жилого дома и т.д. Для реализации Инвестиционного проекта определены земельные участки в периметре улиц Кирова-Шевченко-Толстого-Сакко и Ванцетти в Октябрьском районе г. Новосибирска, суммарной площадью 9,8625 га.

В соответствии с п.2.2. Инвестиционного договора на земельном участке квартала 140.01.01.06 в границах проекта планировки территории, ограниченной улицей Трикотажной, Автогенной, полосой отвода железной дороги, створом Октябрьского моста, набережной реки Оби, улицей Ипподромской и улицей Фрунзе, в Центральном, Октябрьском и Дзержинском районах ЗАО «СД Альфа Капитал» произвело расселение домов.

ЗАО «СД Альфа Капитал» является собственником прилегающих участков с кадастровым номером 54:35:073090:0028 (Ленинградская, Дом 70) и с кадастровым номером 54:35:073090:0023 (Ленинградская, 76) (копии свидетельств прилагаются) к участку с кадастровым номером 54:35:073090:114.

ЗАО СД «Альфа Капитал» является собственником земельных участков для перспективного строительства (2019 – 2023 года): земельный участок с кадастровым номером 54:35:073040:70, земельный участок с кадастровым номером № 54:35:073040:72.

В соответствии с градостроительными требованиями (ограничения) предусмотрены строительные нормы и правила (СНиП 2.07.01-89 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", утвержденные Постановлением Госстроя СССР от 16 мая 1989 г. N 78). Аналогичные ограничения предусмотрены и российским сводом правил (СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89, утвержденный Приказом Минрегиона России от 28 декабря 2010 г. N 820). Городские и сельские поселения необходимо проектировать на основе градостроительных прогнозов и программ, генеральных схем расселения, природопользования и территориальной организации производительных сил Российской Федерации; схем расселения, природопользования и территориальной организации производительных сил крупных географических

регионов и национально-государственных образований; схем и проектов районной планировки административно-территориальных образований; территориальных комплексных схем охраны природы и природопользования зон интенсивного хозяйственного освоения и уникального природного значения, включающих мероприятия по предотвращению и защите от опасных природных и техногенных процессов, которые будут пренебрежены при принятии решения об увеличении плотности застройки. При этом необходимо определять перспективы развития поселений за пределами расчетного срока, включая принципиальные решения по территориальному развитию, функциональному зонированию, планировочной структуре, инженерно-транспортной инфраструктуре, рациональному использованию природных ресурсов и охране окружающей среды:

Особенно необходимо учитывать, что этажность жилой застройки определяется на основе технико-экономических расчетов с учетом архитектурно-композиционных, социально-бытовых, гигиенических, демографических требований, особенностей социальной базы и уровня инженерного оборудования.

Увеличение плотности застройки по заявлению конкретного юридического лица для извлечения выгоды в противовес предусмотренных прав и положений, в нарушение допустимых норм катастрофически отразится на соседних участках, на которых проектируются дома, согласно Инвестиционного Договора в утвержденных нормах плотности застройки, и где жители будут ограничены не только социальной инфраструктурой, которая не предусмотрена для увеличений определенной плотности, но и будут задыхаться от машин, которые будут хаотично брошены на такой маленькой территории.

Данный земельный участок не только не обеспечивает комфортное проживание «уплотнённых» жильцов, но и ставит под угрозу в принципе возможность дальнейшего развития данной территории, а также реализацию Инвестиционного договора.

Необходимо учитывать негативные последствия не расселения остатков частного сектора в центре города в противоречии принятой концепции Мэрии города Новосибирска плановой перспективной застройки, так как оставшиеся земельные участки невозможно будет сформировать в единый земельный участок для комплексного освоения, и ни один инвестор не будет заинтересован в выкупе аварийных домов по улицам Ленинградской и Толстого.

Обязательность учета мнения населения, выраженного в ходе проведения публичных слушаний, следует также из положений Конституции Российской Федерации (статьи 2, 3, 32), Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", закрепляющего общие принципы и гарантии участия граждан в местном самоуправлении, в том числе путем проведения публичных слушаний по вопросам местного значения исходя из интересов населения (статья 1, пункт 3 части 3 статьи 28).

**Требуем отказать в увеличении предельного максимального коэффициента плотности застройки земельного участка с кадастровым номером 54:35:073090:114 площадью 0,4106 га, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Московская для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «Многоквартирные средние этажные дома», «многоквартирные многоэтажные дома», с 2,5 до 3,13.**

иллюстрация 3

**1.4. От заявителя чей вопрос рассматривается на общественных обсуждениях ООО «ВКД-Развитие» в письменной форме в комиссию – иллюстрация 4:**



630099, Россия, Новосибирск,  
ул. Депутатская, 46, офис 1113,  
office@verbacapital.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

Дочерняя компания Фонда прямых инвестиций «ВербКапитал - Девелопмент»

06.09.2018 № 23

В комиссию по подготовке проекта  
правил землепользования и застройки  
города Новосибирска

В связи с доработкой проектных решений объекта «Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями административного назначения, подземной автостоянки, трансформаторной подстанции» расположенного на земельном участке с кадастровым номером 54:35:073090:114 по адресу г. Новосибирск, ул. Московская просим Вас снять с общественных обсуждений заявление от 21.06.2018 № 18 (входящий номер от 14.08.2018 № 12333), а также отказываемся в части требований повышения коэффициента плотности застройки с 2,5 до 3,13.

Директор



Ю.Н. Ильченко

МЭРИЯ города Новосибирска  
Комиссия по подготовке правил  
землепользования и застройки  
города Новосибирска  
630091, г. Новосибирск - 91  
Красный проспект, 50

Исп. Галахова Екатерина тел. 8-913-986-38-14

*Принято в комиссию  
по ПЗЗ 06.09.2018  
Секретарь комиссии по ПЗЗ  
Спасова Е.В. Гинф*

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

### 2.1. От жильцов дома № 56 по ул. Толстого, директора ООО «СД Капитал Сервис» Морозова К. Н.:

#### 2.1.1. В письменной форме в комиссию - иллюстрация 5:

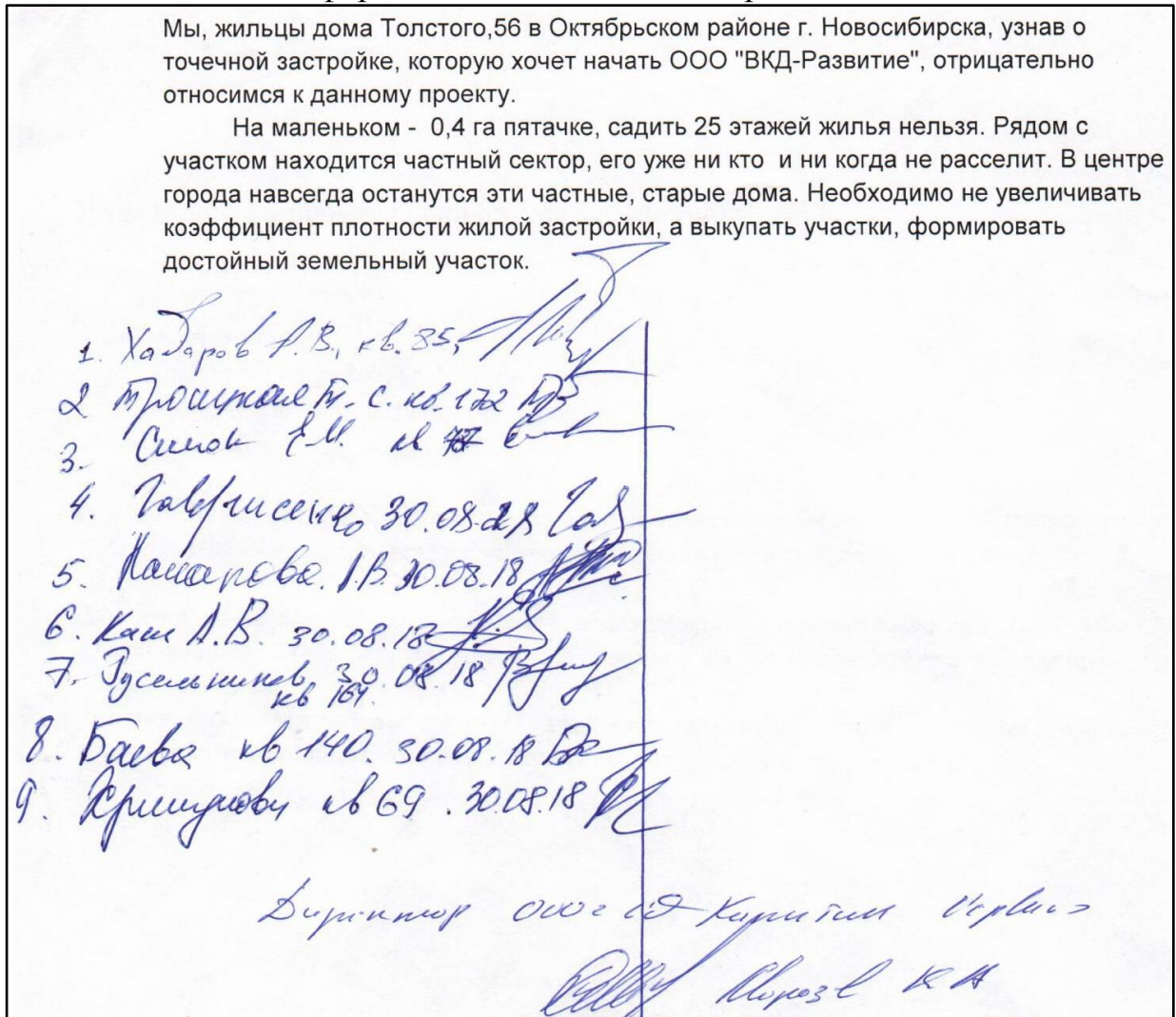


иллюстрация 5

#### 2.1.2. Посредством записи в журнале учета посетителей экспозиции проекта – иллюстрация 6:

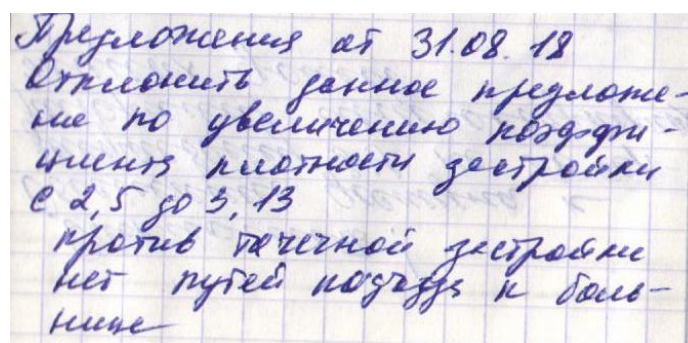


иллюстрация 6

### 2.2. От Морозова К. Н. в письменной форме в комиссию -




иллюстрация 7:

В комиссии по подготовке  
привилегий значительные  
и застройки  
? Новосибирск

Заявление

Я, Морозов К.Н. проживающий по адресу  
г. Новосибирск ул. Кирова 25-224 узнал о  
возможной застройке, на участке - 0,1 га, 25 этики-  
мно здания, которое собирается строить фирма  
ООО "ВДК - Развитие" выразил свое отрица-  
тельное мнение, т.к. рядом с участком область  
по не отапливаемой территории, для парков-  
ки автомобилей. Рядом находится городская  
больница, к которой и в настоящее время  
практически не подвозят, Новосибирск  
частично сектор т.к. будет уже масса

 Морозов К.Н.

31.08.18

иллюстрация 7

### 2.3. От Пащенко Т. А.:

2.3.1. Посредством записи в журнале учета посетителей экспозиции  
проекта – иллюстрация 8:

Предложение от 31.08.18  
Отключить зерно кремоме-  
рии по увеличению производи-  
тельности с 2,5 до 3,13,  
ввиду с группировкой дей. са-  
дов и школ

иллюстрация 8

2.4.2. В письменной форме в комиссию - иллюстрация 9:

↳ старую городскую  
Новосибирск

заявление

Я житель Кировского района, ул. Киров д. 25 в Октябрьском районе г. Новосибирска получив информацию о строительстве, которое хочет начать ООО "ВКД-Развитие" отрицательно отношусь к данному проекту. На маленьком участке в 0,4 га строить здание в 25 этажей нельзя. Рядом с участком находится частный сектор. Его уже никто не будет расселять. В центре города останутся эти старые дома. Необходимо не увеличивать коэффициент плотности жилой застройки, а выкупать участки далее, формировать достойный земельный участок.»

Пашенко Татьяна  
Александровна

иллюстрация 9

**2.4. От Пашенко Е. В., Пашенко С. Н.** посредством информационной системы: «Я жилец дома по ул. Кирова д. 25 в Октябрьском районе г. Новосибирска получив информацию о строительстве, которое хочет начать ООО "ВКД-Развитие" отрицательно отношусь к данному проекту. На маленьком участке в 0,4 га строить здание в 25 этажей нельзя. Рядом с участком находится частный сектор. Его уже никто не будет расселять. В центре города останутся эти старые дома. Необходимо не увеличивать коэффициент плотности жилой застройки, а выкупать участки далее, формировать достойный земельный участок.»

**2.5. От Горган Н. Н.** посредством информационной системы:

«Я против данной точечной застройки, строить 25 этажей на 0,4 га это преступление, вокруг остался частный сектор, комфортность проживания будет отрицательная. ВКД-Развитие необходимо выкупать рядом лежащие земельные участки, это центр города и проектировать согласно норм, а не искать баснословную наживу на маленьком пятнышке.»

**2.6. От Рязанцева М. В.** посредством информационной системы:

«Увеличение максимального коэффициента плотности с 2,5 до 3,13 на 25% позволит увеличить площадь жилых помещений в проектируемом доме

на 2587 квадратных метра. При рыночной стоимости квадратного метра жилья в этом районе от 70000 рублей, увеличение выручки застройщика при сдаче дома увеличивается на 181 млн. рублей. Конфигурация участка не является неблагоприятной – он прямоугольный с выездом на три прилегающие улицы. Участок ровный, свободный от растительности и других объектов. Цены на недвижимость в этом районе очень высокие - линия метро. На участке вполне возможно строительство жилого дома с коэффициентом 2,5 без отклонения от предельных параметров.».

**2.7. От Рязанцева М. В., Каверзиной С. В.** в письменной форме в комиссию - иллюстрация 10:

N п.	Текст структурной единицы проекта	Содержание предложения	Обоснование необходимости учесть данное предложение
1.1	Обществу с ограниченной ответственностью «ВКД-Развитие» (на основании заявления в связи с тем, что конфигурация земельного участка является неблагоприятной для застройки) в части увеличения предельного максимального коэффициента плотности застройки земельного участка с кадастровым номером 54:35:073090:114 площадью 0,4106 га, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Московская (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.	Отклонить	ООО «ВКД-Развитие» на улице Московская просит увеличить плотность застройки своего участка на 25% с 2.5 до 3.13 ссылаясь на неблагоприятную конфигурацию земельного участка. Однако, на представленных документах схемах участок имеет нормальную прямоугольную конфигурацию, участок ровный и свободный от других объектов.  Изменение максимального коэффициента плотности с 2,5 до 3,13, на 25%, позволит увеличить площадь жилых помещений в проектируемом доме на 2587 квадратных метра. При рыночной стоимости квадратного метра жилья в этом районе от 70000 рублей, выручка застройщика при сдаче дома может увеличиться на 181 млн рублей.

иллюстрация 10

#### **Предложения экспертов:**

От эксперта Ганжи С. Д. – профессора, заведующего кафедрой Архитектуры Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Новосибирский государственный университет архитектуры, дизайна и искусств» (НГУАДИ), от эксперта Носкова Д. В. – директора муниципального унитарного предприятия города Новосибирска «Институт градостроительного планирования»: «Отказать в предоставлении разрешения в связи с письменным отказом заявителя от получения разрешения 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 предложений и замечаний от участников общественных обсуждений целесообразен в части отсутствия обоснования у общества с ограниченной ответственностью «ВКД-Развитие» на обращение за предоставлением разрешения на отклонения от предельных параметров, а также необходимости комплексного освоения рассматриваемой территории.
4. Согласно порядку предоставления муниципальной услуги заявитель письменно отказался от получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
5. **Отказать в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства обществу с ограниченной ответственностью «ВКД-Развитие» (на основании заявления в связи с тем, что конфигурация земельного участка является неблагоприятной для застройки) в части увеличения предельного максимального коэффициента плотности застройки земельного участка с кадастровым номером 54:35:073090:114 площадью 0,4106 га, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Московская (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 в связи с письменным отказом заявителя от получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

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