

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по результатам публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

В целях выявления и учета мнения и интересов жителей города Новосибирска, 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», решением городского Совета Новосибирска от 25.04.2007 № 562 «О Положении о публичных слушаниях в городе Новосибирске», **09.06.2018** года проведены публичные слушания по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Постановление мэрии города Новосибирска от 22.05.2018 № 1798 «О назначении публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» было опубликовано в «Бюллетене органов местного самоуправления города Новосибирска» № 20 от 24.05.2018 (стр. 206) и размещено на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <http://novo-sibirsk.ru>, <http://новосибирск.рф/>.

В процессе проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства были заслушаны предложения приглашенных экспертов и иных участников публичных слушаний.

До проведения публичных слушаний в комиссию в течение сроков, установленных пунктом 8.1 Положения о публичных слушаниях в городе Новосибирске, утвержденного решением городского Совета Новосибирска от 25.04.2007 № 562, по вопросам, вынесенным на слушания, от жителей города Новосибирска поступили следующие предложения:

25.05.2018 от Кека В. В. по вопросу заявителя общества с ограниченной ответственностью «Городской строительный фонд» поступило заявление по земельному участку с кадастровым номером 54:35:074365:26 по ул. Декабристов, 139;

01.06.2018 от Рязанцева М. А. по вопросам заявителей: общества с ограниченной ответственностью «Развитие», ИП Костиной Л. В., общества с ограниченной ответственностью «КАМЕЯ», в виде возражений в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного

строительства, реконструкции объектов капитального строительства, по доводам, указанным в обращении;

04.06.2018 от председателя Совета дома Котовского, 14 в лице Синдимировой Е. М. по вопросу заявителя общества с ограниченной ответственностью «Абразив НСК» в виде возражений в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, по доводам, указанным в обращении.

До проведения публичных слушаний в комиссию по вопросам, вынесенным на слушания, от заявителей поступили следующие предложения:

05.06.2018 от заявителя общества с ограниченной ответственностью «Камея», чей вопрос был вынесен на публичные слушания, по земельному участку с кадастровым номером 54:35:032975:278 по ул. Кавалерийской поступило уточнение заявленных требований, а именно уменьшение минимального процента застройки с 25 % до 19 %.

24.05.2018 от заявителя гаражно-строительного кооператива «Лескова», чей вопрос был вынесен на публичные слушания, поступил письменный отказ от получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части запрашиваемых требований.

09.06.2018 от заявителя ИП Костиной Л. В., чей вопрос был вынесен на публичные слушания, поступил письменный отказ от получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части уменьшения предельного минимального размера площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и озеленения для объектов капитального строительства в границах земельного участка с видом разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка» с 659 кв. м до 622 кв. м. для земельного участка с кадастровым номером 54:35:012611:6 по ул. Республиканская.

09.06.2018 от заявителя строительного-промышленного общества с ограниченной ответственностью «Сибкадемстрой», чей вопрос был вынесен на публичные слушания, по земельному участку с кадастровым номером 54:35:041135:22 по ул. Дунаевского поступило уточнение заявленных требований, а именно в части уменьшения предельного минимального количества машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома» с 466 машино-мест до 275 машино-мест.

По результатам проведения публичных слушаний сделано следующее заключение:

1. Считать состоявшимися публичные слушания по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Процедура проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 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 городского Совета Новосибирска от 25.04.2007 № 562 «О Положении о публичных слушаниях в городе Новосибирске».

3. Предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3.1. Обществу с ограниченной ответственностью «Развитие» (на основании заявления в связи с тем, что конфигурация и инженерно-геологические характеристики земельного участка являются неблагоприятными для застройки, а также в связи со сменой территориальной подзоны земельного участка (с подзоны застройки жилыми домами смешанной этажности различной плотности застройки (Ж-1.1) в подзону застройки жилыми домами смешанной этажности низкой плотности застройки Ж-1.6)) для земельного участка кадастровым номером 54:35:000000:10265 площадью 10,2939 га, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Забалуева (зона застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1), подзона застройки жилыми домами смешанной этажности низкой плотности застройки (Ж-1.6)):

в части уменьшения предельного минимального количества машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств с 1589 машино-мест до 1453 машино-мест в границах земельного участка;

в части увеличения предельного максимального коэффициента плотности застройки земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома» с 1,6 до 2,25;

в части увеличения предельного максимального количества квартир на земельном участке для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома» с 267 квартир на 1 га до 423 квартир на 1 га.

3.2. Обществу с ограниченной ответственностью фирме «Тарасов и К» (на основании заявления в связи с тем, что конфигурация земельного участка является неблагоприятной для застройки) в части уменьшения минимального отступа от границ земельного участка, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений, с кадастровым номером 54:35:071545:223 площадью 0,2623 га, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Лазурная (зона объектов культуры и спорта (Р-4)), с 3 м до 0 м со стороны земельного участка с кадастровым номером 54:35:071545:12 и с северной стороны в габаритах объекта капитального строительства.

3.3. Обществу с ограниченной ответственностью «АВК» (на основании заявления в связи с тем, что наличие инженерных сетей является неблагоприятным для застройки) в части уменьшения минимального процента застройки с 40 % до 10,8 % в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:061490:3338 площадью 0,5457 га, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Станционная (зона производственной деятельности (П-1)).

3.4. Обществу с ограниченной ответственностью «Абразив НСК» (на основании заявления в связи с тем, что наличие инженерных сетей является неблагоприятным для застройки) в части уменьшения минимального процента застройки с 25 % до 9 % в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:064270:2450 площадью 0,1426 га, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Планировочная (зона застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1), подзона застройки жилыми домами смешанной этажности различной плотности застройки (Ж-1.1)).

3.5. Багуто И. Б. (на основании заявления в связи с тем, что конфигурация земельного участка является неблагоприятной для застройки, а также необходимостью обеспечения пожарного проезда и устройства технологического коридора для прокладки инженерных сетей) в части уменьшения минимального отступа от границ земельного участка, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений, с кадастровым номером 54:35:091395:80 площадью 0,1124 га, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Кутателадзе (зона производственной деятельности (П-1)), с 3 м до 1 м со стороны земельного участка с кадастровым номером 54:35:091395:40.

3.6. Обществу с ограниченной ответственностью «КАМЕЯ» (на основании заявления в связи с тем, что конфигурация и рельеф земельного участка являются неблагоприятными для застройки) для земельного участка с кадастровым номером 54:35:032975:278 площадью 0,3510 га, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Кавалерийская, 21 (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 3 м до 0 м со стороны земельного участка с кадастровым номером 54:35:032975:281;

в части уменьшения минимального процента застройки земельного участка для объектов капитального строительства с 25 % до 19 %.

3.7. Обществу с ограниченной ответственностью «КАМЕЯ» (на основании заявления в связи с тем, что конфигурация и рельеф земельного участка являются неблагоприятными для застройки) для земельного участка с кадастровым номером 54:35:032975:281 площадью 0,3707 га, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Кавалерийская (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 3 м до 0 м со стороны земельного участка с кадастровым номером 54:35:032975:278;

в части уменьшения предельного минимального количества машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств со 151 машино-места до 126 машино-мест в границах земельного участка;

в части увеличения предельного максимального коэффициента плотности застройки земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома» с 2,5 до 3,9;

в части уменьшения предельного минимального размера площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и озеленения для объектов капитального строительства в границах земельного участка с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома» с 2049 кв. м до 828 кв. м;

3.8. Религиозной организации «Епархиальный мужской монастырь в честь новомучеников и исповедников Церкви Русской г. Новосибирска Новосибирской Епархии Русской Православной Церкви (Московский патриархат)» (на основании заявления в связи с тем, что конфигурация, рельеф земельного участка и наличие инженерных сетей являются неблагоприятными для застройки) в части уменьшения минимального процента застройки с 25 % до 1,85 % в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:052261:359 площадью 2,6643 га, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск ул. Ватутина (зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1), подзона делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки (ОД-1.1)).

3.9. Обществу с ограниченной ответственностью «Городской строительный фонд» (на основании заявления в связи с тем, что конфигурация земельного участка является неблагоприятной для застройки) в части уменьшения минимального отступа от границ земельного участка, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений, с кадастровым номером 54:35:074371:13 площадью 0,3718 га, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Декабристов (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 земельных участков с кадастровыми номерами 54:35:074365:26 и 54:35:074371:43.

3.10. Обществу с ограниченной ответственностью «Городской строительный фонд» (на основании заявления в связи с тем, что конфигурация и рельеф земельного участка являются неблагоприятными для застройки) в части уменьшения минимального отступа от границ земельного участка, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений, с

кадастровым номером 54:35:074371:43 площадью 0,3586 га, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Декабристов, 115 (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 кадастровыми номерами 54:35:074371:13 и 54:35:074371:41.

3.11. Кеку В. В. (на основании заявления в связи с тем, что размер земельного участка меньше установленного градостроительным регламентом минимального размера земельного участка) в части уменьшения минимального отступа от границ земельного участка, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений, с кадастровым номером 54:35:074365:26 площадью 0,0323 га, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Декабристов, 139 (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 54:35:074371:13.

3.12. Строительно-промышленному обществу с ограниченной ответственностью «Сибкадемстрой» (на основании заявления в связи с тем, что инженерно-геологические характеристики земельного участка и наличие охранной зоны инженерных сетей являются неблагоприятными для застройки) для земельного участка с кадастровым номером 54:35:041135:22 площадью 3,3568 га, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Дунаевского (зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1), подзона делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки (ОД-1.1)):

в части уменьшения предельного минимального количества машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома» с 466 машино-мест до 275 машино-мест;

в части уменьшения предельного минимального размера площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и озеленения для объектов капитального строительства в границах земельного участка с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома» с 5946 кв. м до 3132 кв. м.

4. Отказать в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

4.1. Гусейнову К. Г. оглы (на основании заявления в связи с тем, что размер земельного участка меньше установленного градостроительным регламентом минимального размера земельного участка) в части уменьшения минимального отступа от границ земельного участка, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений, с кадастровым номером 54:35:074385:19 площадью 0,0517 га, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск,

ул. Кирова, 180 (зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1), подзона делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки (ОД-1.1)), с 3 м до 0 м со стороны ул. Кирова и с 3 м до 1 м со стороны земельного участка с кадастровым номером 54:35:074385:31 в связи с тем, что: строительство (реконструкция) объекта капитального строительства осуществлено без разрешения на строительство; нарушены требования действующего законодательства, а именно не выполнены условия Определения об утверждении мирового соглашения Октябрьского районного суда города Новосибирска по делу № 2-1707/2016 (условия, определены мировым соглашением относительно объекта индивидуального жилищного строительства, а не объекта гостиница).

4.2. Обществу с ограниченной ответственностью «Авалон» (на основании заявления в связи с невозможностью завершения строительства объектов с помещениями общественного назначения исходя из минимальной площади торговых магазинов) в части уменьшения минимального отступа от границ земельного участка, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений, с кадастровым номером 54:35:091000:45 площадью 0,9123 га, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Советский район (зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2)), с 3 м до 0 м со стороны ул. Благовещенской, ул. Рождественской, проезда Садового и с западной стороны в габаритах объектов капитального строительства в связи с тем, что: отсутствуют обоснования, предусмотренные частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а именно невозможность завершения строительства объектов с помещениями общественного назначения, исходя из минимальной площади торговых магазинов не является неблагоприятным для застройки; не представлены документы, указанные в подпункте 2.10.1 административного регламента, утвержденного постановлением мэрии города Новосибирска от 10.06.2013 № 5459, а именно документы, подтверждающие согласие собственников объекта недвижимого имущества (собственников помещений в многоквартирном жилом доме); не соблюдены требования пункта 5 статьи 37 Правил землепользования и застройки, а именно в границах земельного участка не предусмотрена организация машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств.

4.3. Гаражно-строительному кооперативу «Лескова» (на основании заявления в связи с тем, что конфигурация земельного участка является неблагоприятной для застройки) в части уменьшения минимального отступа от границ земельного участка, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений, с кадастровым номером 54:35:073285:1420 площадью 0,1890 га, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Лескова (зона стоянок для легковых автомобилей (СА-1)), с 1 м до 0 м со стороны ул. Лескова и со стороны земельных участков с кадастровыми номерами 54:35:073285:33, 54:35:073285:9, 54:35:073285:35 (для подземной части объекта капитального строительства) в связи с письменным отказом заявителя от получения

разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.4. Индивидуальному предпринимателю Костиной Л. В. (на основании заявления в связи с тем, что наличие инженерных сетей является неблагоприятным для застройки) для земельного участка с кадастровым номером 54:35:012611:6 площадью 0,2849 га, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Республиканская (зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1), подзона делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки (ОД-1.1)):

в части увеличения предельного максимального количества надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные среднеэтажные дома» с 8 этажей до 17 этажей в границах земельного участка в связи с тем, что нарушены требования действующего законодательства, а именно: статьи 31 Правил землепользования и застройки города Новосибирска, а именно запрашиваемое количество этажей объекта соответствует виду разрешенного использования земельного участка «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», что не соответствует градостроительному регламенту в части размера земельного участка; части 1 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а именно архитектурно-строительное проектирование осуществляется за пределами границ, принадлежащего правообладателю земельного участка; СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», а именно не соблюден разрыв от автостоянок до территории площадок для отдыха, игр и спорта, детских;

в части уменьшения предельного минимального размера площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и озеленения для объектов капитального строительства в границах земельного участка с видом разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка» с 659 кв. м до 622 кв. м. в связи с письменным отказом заявителя от получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

С учетом мнения участников публичных слушаний (жителей города Новосибирска) застройщику рекомендовано выполнить мероприятия по определению и последующему исполнению обязательств по благоустройству прилегающей территории и сквера (сквер имени Калинина), а именно заключить соглашения с соответствующими структурными подразделениями мэрии.

И. о. заместителя председателя комиссии
по подготовке проекта правил
землепользования и застройки города
Новосибирска

А. И. Игнатьева

Секретарь комиссии по подготовке
проекта правил землепользования и
застройки города Новосибирска

Н. В. Семенихина

Согласовано экспертами:

Самарович П. В.

Юферев В. М.