

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 «Новосибирский квартал» (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 «Новосибирский квартал» (на основании заявления в связи с тем, что конфигурация земельного участка и наличие инженерных сетей являются неблагоприятными для застройки) для земельного участка с кадастровым номером 54:35:032685:172 площадью 0,7025 га, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Дачная (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 коэффициента плотности застройки земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоквартирные дома», с 2,5 до 3,78.

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 «многоэтажная жилая застройка» с 2600,04 кв. м до 2322,04 кв. м».

06.12.2018

город Новосибирск

Начало общественных обсуждений принято с даты опубликования оповещения о начале общественных обсуждений по проектам,

подготовленным на основании постановления мэрии города Новосибирска от 14.11.2018 № 4095 «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 № 46 от 15.11.2018 и размещения на официальном сайте города Новосибирска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <http://novo-sibirsk.ru>, <http://новосибирск.рф/> – 15.11.2018.

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 23.11.2018 по 02.12.2018:

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 – 1.

Количество участников, посетивших экспозиции проекта – 1.


Заключение о результатах общественных обсуждений по проекту подготовлено на основании протокола № 3-ОПП от 05.12.2018.

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 АО «Салют» поступило предложение в письменной форме – иллюстрация 1.



21.11.2018 л 41-45/384


Приложение 2
к Порядку организации и проведения
в городе Новосибирске общественных
обсуждений и публичных слушаний
в соответствии с законодательством о
градостроительной деятельности


ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЗАМЕЧАНИЯ,
касающиеся проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях
(публичных слушаниях)

№ п.	Текст структурной единицы проекта	Содержание предложения, замечания	Обоснование необходимости учесть данное предложение, замечание
1	О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – проект решения) Обществу с ограниченной ответственностью "Новосибирский квартал" (на основании заявления в связи с тем, что конфигурация земельного участка и наличие инженерных сетей являются неблагоприятными для застройки) для земельного участка с кадастровым номером 54:35:032685:172 площадью 0,7025 га, Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Дачная (зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1), подзона делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки (ОД-1.1)).	<u>АО "Салют" возражает</u> 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 3,78.	АО "Салют" является собственником смежного земельного участка с кадастровым № 54:35:032685:160 и собственником здания расположенного по адресу Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Дачная, д. 44а

Акционерное общество "Салют" ОГРН 1095402003377
Юридический адрес: г. Новосибирск, Красный проспект, д. 153.
тел. (383) 226-16-26, факс (383) 226-74-79, e-mail: salut@salut1.siberia.net
Согласен на обработку указанных персональных данных.

Первый заместитель
генерального директора АО "Салют"


Е.А. Ефимов



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

*Документы, указанные в части 12 статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, за исключением случая, указанного в части 13 статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

отправлено в Комиссию 17.33
сканером комиссии Сидорова Е.В.
27.11.2018

иллюстрация 1

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

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

«Компания “Новосибирский квартал” решила попытать счастья ещё раз.

В прошлый раз в августе они просили увеличения коэффициента плотности застройки на 11% и получили отказ. Ссылка на сайт электронной демократии НСО: <http://dem.nso.ru/town.../83087d23-e128-4e18-b0f0-38cc60d49d7a>.

Сейчас они просят увеличить коэффициент плотности с 2,5 до 3,78, то есть на 51%. Это позволит увеличить площадь жилых помещений в проектируемом доме на 8992 жилых квадратных метра. При рыночной стоимости жилья в этом районе от 60000 рублей за квадрат, предполагаемая выручка застройщика от продажи жилых м2 увеличивается на 539 млн рублей. Участок как был так и остался, ничего за 3 месяца не поменялось, а аппетит строителей вырос.

В Заельцовском районе решили проблему с школами и детскими садами, чтобы так увеличивать плотность застройки?

Предлагаю отклонить данный проект».

3. От заявителя ООО «Новосибирский квартал», чей вопрос рассматривается на общественных обсуждениях, в комиссию поступило предложение в письменной форме – иллюстрация 2.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“Новосибирский квартал”**

630099, Россия, г. Новосибирск, ул. Орджоникидзе, д.30,

**В КОМИССИЮ ПО ПОДГОТОВКЕ
ПРОЕКТА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И
ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА**

Заявление .

На основании статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации в связи с неблагоприятной конфигурацией земельного участка и наличие инженерных сетей .

В связи с Прошу предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров ,разрешенного строительства , объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 54:35:032685:172 , расположенного по адресу: г. Новосибирск ул. Дачная в Заельцовском районе.

1. В части увеличения предельно максимального коэффициента плотности застройки земельного участка , для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома » с 2.5 до 2.78.
2. В части отклонения площадки для благоустройства с 2600,04 кв.м до 2322,04 кв.м.

Дополнительно сообщаем ,что нами получено разрешение на использование земельного участка 742 кв.м для благоустройства срок действия которого до 14.06.2022 года.

Обоснования отклонений от предельных параметров разрешенного строительства , выполнено ООО «Архиград ».

Данное разрешение необходимо, для получения разрешения на строительство объекта «Многоквартирного дома с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой ».

на земельном участке с кадастровым номером 54:35:032685:172 .

Настоящим обязуюсь нести расходы ,связанные с организацией и проведением общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства ,реконструкции объекта капитального строительства , а

Принято в комиссию по 1733


*Секретарь комиссии Граф
Онасенко Е.А.*

именно расходы на отправку сообщений в соответствии с подпунктом 3.2.3.2 административного регламента посредством почтовых отправлений.

Настоящим во исполнение требований Федерального закона от 27.07.2006 №152 –ФЗ «О персональных данных» даю согласие на обработку моих персональных данных. Я уведомлен и понимаю, что под обработкой персональных данных подразумевается любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение) извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

Приложение:

1. Заключение о соответствии техническим регламентам строительства выполнено, расчет коэффициента плотности, и расчет площадки для благоустройства .
Выполнено ООО « Архиград»
2. Схема планировочной организации земельного участка 1:500.
3. Выписка из ЕГРН.
4. Экспертное заключение ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Новосибирской области. № 4-216/10-4-348.
5. Экспертное заключение по результатам инструментальных измерений неионизирующих излучений № Ф от 30 октября 2017 г.
6. Технические условия присоединения к электрическим сетям № 53-15/107747.
7. Дополнительное соглашение АО РЭС № 2 от 12.10.2017 г.
8. ТУ СИБЭКО №112-2 –08/ 89772 от 04.04.2017 г.
9. ТУ СИБЭКО № 112-2-08/91721 от 16.10.2017 г.
10. ТУ МУП « УЗСПТС» от 12.01.2018г.
11. ТУ АО Телекомнотент № 01\11-2017 от 07.11.2017 г.\
12. Разрешение на использование № Ru 5435-18-0628/ от 09/06/2018 г.
13. Копия доверенности.

Заявитель  Ф И О . Гатилов Ю.А.

Дата 25. 10. 2018 год

иллюстрация 2 (продолжение)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“Новосибирский квартал”

630099, Россия, г. Новосибирск, ул. Орджоникидзе, д.30,

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

*Принято в Комиссии ПЗЗ
 секретарь комиссии Стасюк Е.В.
 03.12.2018 Стасюк -*

В комиссию по подготовке проекта
 землепользования и застройки
 города Новосибирска.

ООО «Новосибирский квартал» было подана заявка на отклонение предельных параметров при строительстве, а именно в части уменьшения предельного минимального размера площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятия физкультурой, хозяйственных целей и озеленения объектов капитального строительства с 2600,04 кв.м до 2322,04 кв.м, и в части увеличения максимального коэффициента плотности застройки земельного участка с 2,5 до 2,78.

Однако, при опубликовании мэрией допущена ошибка: указано увеличение предельного коэффициента плотности застройки с 2,5 до 3,78, вместо запрошенного «... с 2,5 до 2,78 ...» и на заседании комиссии было принято отрицательное решение.

Дополнительно поясняем, что нашей компанией в 2016 году был приобретен земельный участок с кадастровым номером 54:35:032685:172 по адресу г. Новосибирск ул.Дачная для строительства многоквартирного дома с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой, разработан проект, получены технические условия. К настоящему времени нами выполнен вынос всех коммуникаций, согласно технических условий (общий объем затрат 210 млн.руб.). Учитывая то, что в конце 2017 года внесены изменения в ПЗЗ г. Новосибирска с существенными изменениями нормативов, указанный выше объем затрат на выполнение технических условий делает нерентабельным это строительство.

С целью сохранения возможности реализации проекта нами внесены изменения в проект, делающие его минимально рентабельным, при этом необходимо получить разрешение на незначительные отклонения от двух заявленных предельных параметров.

Учитывая то, что выполненные затраты невозможно вернуть, изменения нормативов произошло в ходе реализации проекта, который изначально был рентабелен и практику принятия положительных решений комиссией по подобным отклонениям от предельных параметров строительства, просим устранить ошибку в публикации,

иллюстрация 2 (продолжение)

повторно рассмотреть наше обращение и убедительно просим принять положительное решение.

Приложение: Анализ решений комиссии по отклонениям от предельных параметров строительства в 2018 году.

Генеральный директор

Гатилов Ю.А

иллюстрация 2 (окончание)

Предложения экспертов:

От эксперта Бодрова А. О. - директора общества с ограниченной ответственностью «КБ Меридиан», от эксперта Носкова Д. В. – директора муниципального бюджетного учреждения города Новосибирска «Институт градостроительного планирования»:

«Отказать в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров в части запрашиваемых требований в связи с тем, что отсутствуют обоснования, предусмотренные частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а именно конфигурация земельного участка и наличие инженерных сетей не являются неблагоприятными для застройки».

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 «Новосибирский квартал» на обращение за предоставлением разрешения на отклонения от предельных параметров.
4. **Отказать в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства обществу с ограниченной ответственностью**

«Новосибирский квартал» (на основании заявления в связи с тем, что конфигурация земельного участка и наличие инженерных сетей являются неблагоприятными для застройки) для земельного участка с кадастровым номером 54:35:032685:172 площадью 0,7025 га, расположенного по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Дачная (зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1), подзона делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки (ОД-1.1)) в связи с тем, что отсутствуют обоснования, предусмотренные частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а именно конфигурация земельного участка и наличие инженерных сетей не являются неблагоприятными для застройки:

в части увеличения предельного максимального коэффициента плотности застройки земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоквартирные дома», с 2,5 до 2,78;

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 «многоэтажная жилая застройка» с 2600,04 кв. м до 2322,04 кв. м.

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