

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

### **о результатах общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства обществу с ограниченной ответственностью Специализированному застройщику «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, на основании постановления мэрии города Новосибирска от 23.01.2024 № 370 «О проведении общественных обсуждений по проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства» проведены общественные обсуждения по проекту предоставления разрешения:

«Обществу с ограниченной ответственностью Специализированному застройщику «ВКД-Развитие» (на основании заявления в связи с тем, что конфигурация земельного участка, наличие инженерных сетей и стесненность существующей застройки являются неблагоприятными для застройки) для земельного участка с кадастровым номером 54:35:073080:478 площадью 15541 кв. м по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, ул. Ленинградская, з/у 27 (зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1), подзона делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки (ОД-1.1)), для многоквартирного многоэтажного жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки и подземной автостоянкой, в части:

увеличения предельного максимального количества надземных этажей зданий, строений, сооружений с 30 этажей до 55 этажей;

увеличения предельного максимального коэффициента плотности застройки земельного участка для объекта капитального строительства с 2,5 до 3,2.»

Начало общественных обсуждений принято с даты опубликования оповещения о начале общественных обсуждений по проекту решения в Бюллетене органов местного самоуправления города Новосибирска № 3 от 25.01.2024, в официальном сетевом издании «Официальный интернет-портал правовой информации города Новосибирска» и на официальном сайте города Новосибирска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <http://новосибирск.рф/>. – 25.01.2024.

В общественных обсуждениях по проекту решения приняло участие: 3 человека, в том числе эксперты общественных обсуждений.

Заключение о результатах общественных обсуждений по проекту подготовлено на основании протокола № 1-2024-ОПП от 16.02.2024.

Внесенные предложения и замечания участников общественных обсуждений по проекту решения, экспертов общественных обсуждений, а также аргументированные рекомендации комиссии по подготовке проекта правил

землепользования и застройки города Новосибирска о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных предложений и замечаний приведены в приложении к настоящему заключению.

**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. Отказать обществу с ограниченной ответственностью Специализированному застройщику «ВКД-Развитие» в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства для земельного участка с кадастровым номером 54:35:073080:478 площадью 15541 кв. м по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, ул. Ленинградская, з/у 27 (зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1), подзона делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки (ОД-1.1)) для многоквартирного многоэтажного жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки и подземной автостоянкой в связи с письменным отказом заявителя от получения разрешения в части:

увеличения предельного максимального количества надземных этажей зданий, строений, сооружений с 30 этажей до 55 этажей;

увеличения предельного максимального коэффициента плотности застройки земельного участка для объекта капитального строительства с 2,5 до 3,2.

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

Е. В. Позднякова

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

Н. М. Морозкова

Приложение к заключению о результатах общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства обществу с ограниченной ответственностью Специализированному застройщику «ВКД-Развитие»

Внесенные предложения и замечания участников общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства обществу с ограниченной ответственностью Специализированному застройщику «ВКД-Развитие» (далее – проект решения), экспертов общественных обсуждений, а также аргументированные рекомендации комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки города Новосибирска (далее – комиссия) о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных предложений и замечаний

№ п.	Сведения о внесенных предложениях и замечаниях	Содержание предложений и замечаний (содержание предложений и замечаний приведено в редакции участников общественных обсуждений)	Аргументированные рекомендации комиссии о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных предложений и замечаний
------	--	--	---

1	2	3	4
1.	Регистрационный номер – 1, порядковый номер пункта – 7, инициатор – эксперт; регистрационный номер – 2, порядковый номер пункта – 7 инициатор – эксперт	Отказать в предоставлении разрешения.	Учет внесенных предложений целесообразен в связи с письменным отказом заявителя от получения разрешения.

1	2	3	4
2	<p>Инициатор-участник общественных обсуждений регистрационный номер 7.1.1</p>	<p>Обращаемся по вопросу строительства так называемого здания Чикаго-2, планируемого к застройке в районе улицы Толстого и Сакко и Ванцетти в Октябрьском районе города Новосибирска.</p> <p>Из прессы нам стало известно, что планируется к постройке 54-х этажное жилое многоквартирного дома в районе улицы Сакко и Ванцетти и Толстого. Возможна постройка комплекса зданий, сочетающих жилое и нежилое назначение.</p> <p>Отношение нас, как жителей и собственников помещений в многоквартирном доме № 27 к постройке такого огромного многоэтажного дома в нашем районе крайне негативно, что объясняется следующими доводами:</p> <p>Строительство комплекса зданий предполагает проживание свыше десяти тысяч человек. Для такого количества людей, дополнительно прибывающих в район, должна иметься более обширная социальная инфраструктура. Люди должны быть обеспечены местами в детских садах и</p>	<p>Учет внесенных предложений целесообразен в связи с письменным отказом заявителя от получения разрешения.</p>

1	2	3	4
		<p>школах, поликлиника должна обеспечивать обслуживание населения, должно быть достаточно магазинов продовольственных и непродовольственных товаров.</p> <p>В микрорайоне имеется только одна поликлиника на ул. Московская,89 (Городская клиническая поликлиника №2), функционирует одна общеобразовательная школа №202, не хватает детских садов, недостаточно магазинов.</p> <p>Однако строительства новой школы, детского сада, как нам стало известно, не предполагается. Все это ведет к ухудшению социальных условий жизни проживающих в микрорайоне граждан.</p> <p>Строительство комплекса зданий на десять тысяч человек предполагает строительство автомобильных дорог, узлов развязки. В сегодняшней ситуации дороги находятся в час-пик в состоянии полной загрузки и пробок, что ведет к опозданиям на работу, в школы и детские сады многих собственников и их детей. Улица Сакко и Ванцетти не предполагает расширение, поскольку с двух сторон прилегают жилые дома и административные постройки. При попытках расширения дороги неизбежно будут заняты земельные участки, находящиеся в собственности собственников помещений многоквартирных домов.</p> <p>В частности, к председателю правления ТСЖ «Уют» поступали звонки по телефону с категоричными требованиями освободить часть находящегося в общей долевой собственности земельного участка для размещения коммуникаций Застройщика с целью расширения улицы Сакко и Ванцетти. Такие требования недопустимы, поскольку такие вопросы может решать только общее собрание собственников помещений.</p> <p>В Октябрьском районе города Новосибирска построено достаточно жилья, которое еще даже не полностью реализовано населению (продано 60%). Сдача дополнительной жилой площади 54-этажного жилого дома однозначно приведет к перегрузке значительно изношенных в городе Новосибирске сетей коммуникаций холодного, горячего водоснабжения, канализации, отопления и электроснабжения.</p> <p>Вызывает крайнее удивление согласие властей города Новосибирска назвать жилые комплексы Застройщика наименованием американского города – Чикаго в ситуации развернутой</p>	

1	2	3	4
		<p>помощи украинским вооруженным силам со стороны американской администрации. Такое преклонение перед американским названием вызывает стойкое неприятие.</p> <p>В ситуации, когда в нашем микрорайоне отсутствуют парки и сады, в которых можно погулять с детьми, провести время на воздухе, наслаждаясь зелеными насаждениями, вызывает крайнее удивление и возмущение действия местных властей, соглашающихся на передачу земли в городе для строительства небоскребов.</p> <p>При этом, никто не думает, что могут пострадать близлежащие дома при строительстве многометрового фундамента для такого высотного дома.</p> <p>Следует также иметь в виду, что СВОД ПРАВИЛ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ГОРОДСКИХ И СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ. АКТУАЛИЗИРОВАННАЯ РЕДАКЦИЯ СНиП 2.07.01-89, СП 42.13330.2016, утвержденный</p> <hr/> <p>Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30 декабря 2016 г. N 1034/пр, предусматривает следующие обязательные условия:</p> <p>В пункте 7.4 установлено, что Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) жилой зоны с застройкой многоквартирными жилыми зданиями (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций) должна составлять не менее 25% площади территории микрорайона (квартала) в редакции Приказа Минстроя России от 09.06.2022 N 473/пр). В пункте 7.5 данных СП установлено, что в микрорайонах (кварталах) жилых зон необходимо предусматривать размещение площадок общего пользования различного назначения с учетом типа застройки, природно-климатических и других местных условий. Состав площадок и размеры их территории должны определяться РГНГ (1 Ст. 19), (35) и правилами благоустройства территории муниципального образования с учетом пунктов 8.2.,8.3. СП 476.1325800.2020.</p> <p>Размещение площадок необходимо предусматривать на расстоянии от окон жилых и общественных зданий, м, не менее:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- детские игровые .....10;</li> <li>- для отдыха взрослого населения .....8;</li> </ul>	

1	2	3	4
		<p>- для занятий физкультурой (в зависимости от шумовых характеристик &lt;*&gt; .....10 - 40;</p> <p>- для выгула собак .....40;</p> <p>- для стоянки автомобилей по .....по 11.34.</p> <p>В Примечании указано, что:</p> <p>1. Не менее 50% периметра площадок для занятий физкультурой, детских игровых площадок площадок для отдыха взрослого населения следует предусматривать с озеленением с посадкой деревьев и кустарников.</p> <p>3. Площадки общего пользования различного назначения (для отдыха взрослого населения, детские игровые, для занятий физкультурой взрослого населения, в том числе доступные для МГТ и др.) и спортивные площадки допускается размещать на земельных участках общего пользования границах микрорайонов и кварталов с учетом обеспечения требований СанПин 1.2.3685 пешеходной доступности, м, не более:</p> <p>100 - детские игровые площадки;</p> <p>100 - площадки для отдыха взрослого населения;</p> <p>800 - площадки для занятий физкультурой и спортом.</p> <p>В пункте 7.6 установлено, что Плотность застройки жилых, общественно-деловых зон следует принимать с учетом установленного функционального зонирования территории, типа и этажности застройки, дифференциации территории по градостроительной ценности, состояния окружающей среды, природно-климатических и других местных условий.</p> <hr/> <p>Расчетная плотность населения микрорайона при многоэтажной комплексной застройке с средней жилищной обеспеченности 20 м<sup>2</sup> на одного человека не должна превышать 450 чел./га.</p> <p>В пункте 7.7. определено, что Комплексное развитие территории в условиях сложившейся застройки и в других сложных градостроительных условиях должны осуществляться на основе требований... и настоящего свода правил с учетом их конкретизации в РНП. При этом необходимо</p>	

1	2	3	4
		<p>обеспечивать улучшение санитарно-гигиенических и экологических условий проживания населения, а также снижение пожарной опасности застройки.</p> <p>При реконструкции пятиэтажной жилой застройки в районах массового строительства по условиям инсоляции и освещенности разрешается надстройка до двух этажей, не считая мансардного, если расстояния между длинными сторонами зданий не менее 30 м (при широтной ориентации или при размещении под углом), не менее 50 м (при меридиональной ориентации) и 15 м между длинными сторонами и торцами жилых зданий, расположенных под прямым углом, раскрытым на южную сторону горизонта.</p> <p>Таким образом, строительство небоскребов с повышенной этажностью нарушает всякие нормы, устанавливаемые Правительством Российской Федерации с целью обеспечения прав и интересов проживающих в микрорайонах граждан.</p> <p>Власти нашего города не думают об интересах граждан, хотя именно их интересы они поставлены соблюдать, и в их интересах работать. Не исключаем личную заинтересованность отдельных представителей Мэрии.</p> <p>В случае принятия решения о строительстве указанного комплекса зданий серьезно ухудшатся условия проживания граждан близлежащих домов, неизбежно возникнет транспортный коллапс в микрорайоне.</p> <p>Все это вызывает законное возмущение жителей нашего микрорайона.</p>	

\_\_\_\_\_