

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 «Юнит. 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, на основании постановления мэрии города Новосибирска от 05.05.2026 № 4435 «О проведении общественных обсуждений по проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» проведены общественные обсуждения по проекту предоставления разрешения:

«Обществу с ограниченной ответственностью Специализированному застройщику «Юнит. Квартал» (на основании заявления в связи с тем, что конфигурация земельного участка (граница земельного участка с южной стороны имеет излом и не совпадает с красной линией) и наличие охранных зон инженерных сетей (сеть водоснабжения – с южной стороны, сеть газоснабжения – с северной стороны) являются неблагоприятными для застройки, с целью соблюдения единой линии застройки) в части уменьшения минимального отступа от границ земельного участка, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений, с кадастровым номером 54:35:072865:283 площадью 14948 кв. м с местоположением: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск (зона застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1), подзона застройки жилыми домами смешанной этажности различной плотности застройки (Ж-1.1)) для многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями обслуживания жилой застройки, подземной автостоянкой с 3 м до 0 м с юго-восточной стороны (со стороны ул. Карла Либкнехта) в габаритах проектируемого объекта капитального строительства.».

Начало общественных обсуждений принято с даты опубликования оповещения о начале общественных обсуждений по проекту решения в сетевом издании «Официальный интернет-портал правовой информации города Новосибирска», имеющем доменное имя сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: nskpravo.info и на официальном сайте города Новосибирска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <http://novosibirsk.ru> – 05.05.2026.

В общественных обсуждениях по проекту решения приняли участие: 9 человек, в том числе эксперты общественных обсуждений.

Заключение о результатах общественных обсуждений по проекту подготовлено на основании протокола № 10-2026-ОПП от 20.05.2026.

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. Предоставить обществу с ограниченной ответственностью Специализированному застройщику «Юнит. Квартал» разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства (на основании заявления в связи с тем, что конфигурация земельного участка (граница земельного участка с южной стороны имеет излом и не совпадает с красной линией) и наличие охранных зон инженерных сетей (сеть водоснабжения – с южной стороны, сеть газоснабжения – с северной стороны) являются неблагоприятными для застройки, с целью соблюдения единой линии застройки) в части уменьшения минимального отступа от границ земельного участка, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений, с кадастровым номером 54:35:072865:283 площадью 14948 кв. м с местоположением: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск (зона застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1), подзона застройки жилыми домами смешанной этажности различной плотности застройки (Ж-1.1)) для многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями обслуживания жилой застройки, подземной автостоянкой с 3 м до 0 м с юго-восточной стороны (со стороны ул. Карла Либкнехта) в габаритах проектируемого объекта капитального строительства.

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

А. П. Драбкин

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 «Юнит. Квартал»

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 «Юнит. Квартал» (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 – 2, инициатор – эксперт; регистрационный номер – 2, порядковый номер пункта – 2 инициатор – эксперт	Предоставить разрешение.	Учет внесенных предложений целесообразен в связи с тем, что конфигурация земельного участка (граница земельного участка с южной стороны имеет излом и не совпадает с красной линией) и наличие охранных зон инженерных сетей (сеть водоснабжения – с южной стороны, сеть газоснабжения – с северной стороны) являются неблагоприятными для застройки, с целью соблюдения единой линии застройки; соблюдение требований технических регламентов подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией.
2.	Инициатор - участник общественных обсуждений регистрационный номер 2.1	Я против отклонения от границ разрешенного строительства, так как жителям не где будет ходить, ставить машины, под окнами будет въезд на парковку, будет очень шумно. Минимальное расстояние должно составлять 4 метра до границы с соседним участком. Особенно я против захвата участка под нашими окнами. Мои предложения либо нас сносите, либо оставьте как есть.	Учет внесенных предложений нецелесообразен в связи с тем, что конфигурация земельного участка (граница земельного участка с южной стороны имеет излом и не совпадает с красной линией) и наличие охранных зон инженерных сетей (сеть водоснабжения – с южной стороны, сеть газоснабжения – с северной стороны) являются неблагоприятными для застройки, с целью соблюдения единой линии застройки; соблюдение требований технических регламентов

1	2	3	4
			подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией.
3.	Инициатор - участник общественных обсуждений регистрационный номер 2.2	Не согласен - негде будет ставить машины, будет много шума, ходить неудобно будет. Снесите или отодвигайте забор дальше.	Учет внесенных предложений нецелесообразен в связи с тем, что конфигурация земельного участка (граница земельного участка с южной стороны имеет излом и не совпадает с красной линией) и наличие охранных зон инженерных сетей (сеть водоснабжения – с южной стороны, сеть газоснабжения – с северной стороны) являются неблагоприятными для застройки, с целью соблюдения единой линии застройки; соблюдение требований технических регламентов подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией.
4.	Инициатор - участник общественных обсуждений регистрационный номер 2.3	! Возражение против предоставления разрешения Категорически возражаю против предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства (уменьшение минимальных отступов от границ земельного участка, вплоть до 0 метров). Проект напрямую затрагивает мои права и существенно ухудшает условия проживания по следующим причинам: 1. Грубое нарушение градостроительных норм Установление отступа 0 метров фактически означает размещение объекта вплотную к границам участка, что противоречит целям градостроительного регулирования и ведёт к чрезмерному уплотнению застройки. 2. Существенное ухудшение инсоляции и условий проживания Реализация проекта приведёт к снижению естественного освещения, ухудшению проветривания и созданию эффекта «замкнутого пространства» для жителей близлежащих домов, включая дом №127 по ул. Грибоедова. 3. Рост транспортной нагрузки и дефицит парковок Увеличение плотности застройки неизбежно приведёт к перегрузке придомовой территории, увеличению количества автомобилей, шуму и ухудшению экологической обстановки. 4. Риски для безопасности Сокращение нормативных расстояний затруднит доступ	Учет внесенных предложений нецелесообразен в связи с тем, что конфигурация земельного участка (граница земельного участка с южной стороны имеет излом и не совпадает с красной линией) и наличие охранных зон инженерных сетей (сеть водоснабжения – с южной стороны, сеть газоснабжения – с северной стороны) являются неблагоприятными для застройки, с целью соблюдения единой линии застройки; соблюдение требований технических регламентов подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией.

1	2	3	4
		экстренных "служб и может негативно сказаться на обеспечении пожарной безопасности. 5. Отсутствие объективных оснований для отклонения Указанные причины (конфигурация участка и наличие инженерных сетей) являются предпринимательскими рисками застройщика и не должны компенсироваться за счёт ухудшения условий проживания граждан. ! Требование: Прошу отказать в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства	
5.	Инициатор - участник общественных обсуждений регистрационный номер 2.4	! Возражение против предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства В рамках общественных обсуждений по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства в части уменьшения минимальных отступов от границ земельного участка, в том числе до 0 метров, выражаю категорическое несогласие с указанным проектом. Считаю, что реализация проекта нарушает права жителей прилегающей территории, ухудшает условия проживания, создаёт угрозу безопасности граждан и противоречит требованиям градостроительного, санитарного и противопожарного законодательства. 1. Угроза безопасности жителей в связи с высокой степенью износа существующего дома Дом по адресу: г. Новосибирск, ул. Грибоедова, д. 127 имеет высокую степень физического износа — около 80%. В связи с этим проведение масштабных строительных работ в непосредственной близости от существующего жилого дома вызывает обоснованные опасения за безопасность несущих конструкций здания и состояние инженерных коммуникаций. Строительные работы, устройство котлована, движение тяжёлой техники, вибрационные и иные нагрузки могут привести к: * образованию трещин; * дальнейшему разрушению конструкций; * просадке грунта; * повреждению инженерных сетей;	Учет внесенных предложений нецелесообразен в связи с тем, что конфигурация земельного участка (граница земельного участка с южной стороны имеет излом и не совпадает с красной линией) и наличие охранных зон инженерных сетей (сеть водоснабжения – с южной стороны, сеть газоснабжения – с северной стороны) являются неблагоприятными для застройки, с целью соблюдения единой линии застройки; соблюдение требований технических регламентов подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией.

1	2	3	4
		* ухудшению технического состояния жилого дома. При высокой степени износа здания подобные риски существенно возрастают и могут создать прямую угрозу жизни и здоровью жителей. Считаю недопустимым согласование уплотнительной застройки без проведения независимого обследования технического состояния близлежащих жилых домов и оценки возможного воздействия строительных работ. 2. Нарушение требований по обеспечению благоприятных условий проживания граждан В соответствии со статьями 2 и 24 Градостроительного кодекса РФ градостроительная деятельность должна обеспечивать безопасные и благоприятные условия жизнедеятельности человека. Уменьшение минимальных отступов от границ земельного участка до 0 метров приведёт к чрезмерному уплотнению застройки, ухудшению инсоляции, естественного освещения, проветривания и общего уровня комфортности проживания жителей близлежащих домов, включая дом №127 по ул. Грибоедова. Фактически проект создаёт плотную «точечную» застройку в уже сформированной жилой территории без достаточного свободного пространства. 3. Нарушение требований пожарной безопасности и доступа спецслужб Сокращение нормативных расстояний между объектами капитального строительства создаёт риск ограничения доступа пожарной техники, автомобилей скорой медицинской помощи, аварийных и коммунальных служб. Согласно статье 67 Федерального закона №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», размещение объектов должно обеспечивать возможность беспрепятственного проезда пожарной техники и проведения аварийно-спасательных работ. Предоставление разрешения на размещение объекта с минимальными отступами, включая 0 метров, в условиях плотной существующей застройки может привести к: * затруднению проезда спецтехники; * невозможности оперативного доступа к жилым домам; * ухудшению условий эвакуации жителей; * повышению рисков при возникновении чрезвычайных ситуаций. 4. Увеличение транспортной нагрузки и ухудшение условий эксплуатации территории Реализация проекта приведёт к дополнительной нагрузке на улично-дорожную сеть и придомовые	

1	2	3	4
		территории: * увеличению количества автомобилей; * дефициту парковочных мест; * росту шума; * ухудшению санитарной и экологической обстановки. Существующая инфраструктура района уже функционирует в условиях плотной застройки и не рассчитана на дополнительное увеличение нагрузки. 5. Отсутствие достаточных оснований для отклонения от нормативных требований Указанные в документации обстоятельства (конфигурация земельного участка и наличие инженерных сетей) не могут являться основанием для ухудшения условий проживания граждан и снижения уровня безопасности существующей жилой застройки. Коммерческие интересы застройщика не должны ставиться выше прав жителей на безопасную и благоприятную среду проживания. ! Прошу: 1. Учесть настоящее возражение при проведении общественных обсуждений. 2. Отказать в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства по указанному проекту. 3. Провести независимую оценку возможного воздействия строительных работ на жилой дом по адресу: ул. Грибоедова, д. 127, с учётом высокой степени физического износа здания. 4. Провести дополнительную проверку соблюдения требований пожарной безопасности, транспортной доступности и нормативов инсоляции.	

1	2	3	4
6.	Инициатор - участник общественных обсуждений регистрационный номер 2.1.1	Возражение против предоставления разрешения Категорически возражаю против предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (уменьшение минимальных отступов от границ земельного участка). Проект напрямую затрагивает мои права и существенно ухудшает условия проживания по следующим причинам: 1. В 2023 году решением комиссии наш дом признан аварийным и масштабные строительные работы в непосредственной близости значительно повлияют на состояние стен и фундамента очевидно не в лучшую сторону. 2. Грубое нарушение градостроительных норм – установление отступа 3 метра фактически означает размещение объекта вплотную к границам участка, что противоречит целям градостроительного регулирования и ведет к чрезмерному уплотнению застройки. 3. Существенное ухудшение условий проживания – реализация проекта приведет к снижению естественного освещения, ухудшению проветривания и созданию эффекта «замкнутого пространства» для жителей нашего дома и близлежащего дома 127 по ул.Грибоедова. 4. Рост транспортной нагрузки и дефицит парковок – увеличение плотности застройки неизбежно приведет к перегрузке придомовой территории, увеличение количества автомобилей, шуму и ухудшению экологической обстановки. 5. Риски для безопасности- сокращение нормативных расстояний затруднит доступ экстренных служб и может негативно сказаться на обеспечении пожарной безопасности. 6. Отсутствие объективных оснований для отклонения – указанные причины (конфигурация участка и наличие инженерных сетей) являются предпринимательскими рисками застройщика и не должны компенсироваться за счет ухудшения условий нашего проживания. ТРЕБОВАНИЕ Прошу отказать в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.	Учет внесенных предложений нецелесообразен в связи с тем, что конфигурация земельного участка (граница земельного участка с южной стороны имеет излом и не совпадает с красной линией) и наличие охранных зон инженерных сетей (сеть водоснабжения – с южной стороны, сеть газоснабжения – с северной стороны) являются неблагоприятными для застройки, с целью соблюдения единой линии застройки; соблюдение требований технических регламентов подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией.

1	2	3	4
7.	Инициатор - участник общественных обсуждений регистрационный номер 2.1.2	Возражение против предоставления разрешения Категорически возражаю против предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (уменьшение минимальных отступов от границ земельного участка). Проект напрямую затрагивает мои права и существенно ухудшает условия проживания по следующим причинам: 1. В 2023 году решением комиссии наш дом признан аварийным и масштабные строительные работы в непосредственной близости значительно повлияют на состояние стен и фундамента очевидно не в лучшую сторону. 2. Грубое нарушение градостроительных норм – установление отступа 3 метра фактически означает размещение объекта вплотную к границам участка, что противоречит целям градостроительного регулирования и ведет к чрезмерному уплотнению застройки. 3. Существенное ухудшение условий проживания – реализация проекта приведет к снижению естественного освещения, ухудшению проветривания и созданию эффекта «замкнутого пространства» для жителей нашего дома и близлежащего дома 127 по ул.Грибоедова. 4. Рост транспортной нагрузки и дефицит парковок – увеличение плотности застройки неизбежно приведет к перегрузке придомовой территории, увеличение количества автомобилей, шуму и ухудшению экологической обстановки. 5. Риски для безопасности- сокращение нормативных расстояний затруднит доступ экстренных служб и может негативно сказаться на обеспечении пожарной безопасности. 6. Отсутствие объективных оснований для отклонения – указанные причины (конфигурация участка и наличие инженерных сетей) являются предпринимательскими рисками застройщика и не должны компенсироваться за счет ухудшения условий нашего проживания. ТРЕБОВАНИЕ Прошу отказать в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.	Учет внесенных предложений нецелесообразен в связи с тем, что конфигурация земельного участка (граница земельного участка с южной стороны имеет излом и не совпадает с красной линией) и наличие охранных зон инженерных сетей (сеть водоснабжения – с южной стороны, сеть газоснабжения – с северной стороны) являются неблагоприятными для застройки, с целью соблюдения единой линии застройки; соблюдение требований технических регламентов подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией.

1	2	3	4
8.	Инициатор - участник общественных обсуждений регистрационный номер 2.1.3	Возражение против предоставления разрешения Категорически возражаю против предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (уменьшение минимальных отступов от границ земельного участка). Проект напрямую затрагивает мои права и существенно ухудшает условия проживания по следующим причинам: 1. В 2023 году решением комиссии наш дом признан аварийным и масштабные строительные работы в непосредственной близости значительно повлияют на состояние стен и фундамента очевидно не в лучшую сторону. 2. Грубое нарушение градостроительных норм – установление отступа 3 метра фактически означает размещение объекта вплотную к границам участка, что противоречит целям градостроительного регулирования и ведет к чрезмерному уплотнению застройки. 3. Существенное ухудшение условий проживания – реализация проекта приведет к снижению естественного освещения, ухудшению проветривания и созданию эффекта «замкнутого пространства» для жителей нашего дома и близлежащего дома 127 по ул.Грибоедова. 4. Рост транспортной нагрузки и дефицит парковок – увеличение плотности застройки неизбежно приведет к перегрузке придомовой территории, увеличение количества автомобилей, шуму и ухудшению экологической обстановки. 5. Риски для безопасности- сокращение нормативных расстояний затруднит доступ экстренных служб и может негативно сказаться на обеспечении пожарной безопасности. 6. Отсутствие объективных оснований для отклонения – указанные причины (конфигурация участка и наличие инженерных сетей) являются предпринимательскими рисками застройщика и не должны компенсироваться за счет ухудшения условий нашего проживания. ТРЕБОВАНИЕ Прошу отказать в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.	Учет внесенных предложений нецелесообразен в связи с тем, что конфигурация земельного участка (граница земельного участка с южной стороны имеет излом и не совпадает с красной линией) и наличие охранных зон инженерных сетей (сеть водоснабжения – с южной стороны, сеть газоснабжения – с северной стороны) являются неблагоприятными для застройки, с целью соблюдения единой линии застройки; соблюдение требований технических регламентов подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией.