

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
			<p>подтверждено заключением, выданным уполномоченной в соответствии с законодательством Российской Федерации организацией.</p>
3.	<p>Инициатор - участник общественных обсуждений регистрационный номер 2.2</p>	<p>Не согласен - негде будет ставить машины, будет много шума, ходить неудобно будет. Снесите или отодвигайте забор дальше.</p>	<p>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.</p>
4.	<p>Инициатор - участник общественных обсуждений регистрационный номер 2.3</p>	<p>! 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</p>	<p>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.</p>

1	2	3	4
		<p>экстренных "служб и может негативно сказаться на обеспечении пожарной безопасности.</p> <p>5. Отсутствие объективных оснований для отклонения</p> <p>Указанные причины (конфигурация участка и наличие инженерных сетей) являются предпринимательскими рисками застройщика и не должны компенсироваться за счёт ухудшения условий проживания граждан.</p> <p>! Требование:</p> <p>Прошу отказать в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства</p>	
5.	<p>Инициатор - участник общественных обсуждений регистрационный номер 2.4</p>	<p>! Возражение против предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства</p> <p>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.</p> <p>Считаю, что реализация проекта нарушает права жителей прилегающей территории, ухудшает условия проживания, создаёт угрозу безопасности граждан и противоречит требованиям градостроительного, санитарного и противопожарного законодательства.</p> <p>1. Угроза безопасности жителей в связи с высокой степенью износа существующего дома</p> <p>Дом по адресу: г. Новосибирск, ул. Грибоедова, д. 127 имеет высокую степень физического износа — около 80%.</p> <p>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.</p> <p>Строительные работы, устройство котлована, движение тяжёлой техники, вибрационные и иные нагрузки могут привести к:</p> <ul style="list-style-type: none"> * образованию трещин; * дальнейшему разрушению конструкций; * просадке грунта; * повреждению инженерных сетей; 	<p>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.</p>

1	2	3	4
		<p>* ухудшению технического состояния жилого дома. При высокой степени износа здания подобные риски существенно возрастают и могут создать прямую угрозу жизни и здоровью жителей.</p> <p>Считаю недопустимым согласование уплотнительной застройки без проведения независимого обследования технического состояния близлежащих жилых домов и оценки возможного воздействия строительных работ.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Фактически проект создаёт плотную «точечную» застройку в уже сформированной жилой территории без достаточного свободного пространства.</p> <p>3. Нарушение требований пожарной безопасности и доступа спецслужб</p> <p>Сокращение нормативных расстояний между объектами капитального строительства создаёт риск ограничения доступа пожарной техники, автомобилей скорой медицинской помощи, аварийных и коммунальных служб.</p> <p>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.</p> <p>Предоставление разрешения на размещение объекта с минимальными отступами, включая 0 метров, в условиях плотной существующей застройки может привести к:</p> <ul style="list-style-type: none"> * затруднению проезда спецтехники; * невозможности оперативного доступа к жилым домам; * ухудшению условий эвакуации жителей; * повышению рисков при возникновении чрезвычайных ситуаций. <p>4. Увеличение транспортной нагрузки и ухудшение условий эксплуатации территории. Реализация проекта приведёт к дополнительной нагрузке на улично-дорожную сеть и придомовые</p>	

1	2	3	4
		<p>территории:</p> <ul style="list-style-type: none"> * увеличению количества автомобилей; * дефициту парковочных мест; * росту шума; <p>* ухудшению санитарной и экологической обстановки.</p> <p>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.</p> <p>! Прощу:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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.	<p>Инициатор - участник общественных обсуждений регистрационный номер 2.1.1</p>	<p style="text-align: center;">Возражение против предоставления разрешения</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p style="text-align: center;">ТРЕБОВАНИЕ</p> <p>Прошу отказать в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.</p>	<p>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.</p>

1	2	3	4
7.	<p>Инициатор - участник общественных обсуждений регистрационный номер 2.1.2</p>	<p style="text-align: center;">Возражение против предоставления разрешения</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p style="text-align: center;">ТРЕБОВАНИЕ</p> <p>Прошу отказать в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.</p>	<p>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.</p>

1	2	3	4
8.	<p>Инициатор - участник общественных обсуждений регистрационный номер 2.1.3</p>	<p style="text-align: center;">Возражение против предоставления разрешения</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p style="text-align: center;">ТРЕБОВАНИЕ</p> <p>Прошу отказать в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.</p>	<p>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.</p>