



**МЭРИЯ  
ГОРОДА НОВОСИБИРСКА**

**ПРОТОКОЛ  
заседания № 4**

**Общественного экспертного совета при мэре города Новосибирска  
по вопросам градостроительства (далее – Совет)  
(совместно с архитектурно-градостроительным Советом  
мэрии города Новосибирска)**

21 февраля 2017 г.

г. Новосибирск,  
большой зал мэрии

**Присутствовали:**

Председатель Совета – Локоть А. Е.

Первый заместитель председателя Совета – Кондратьев А. В.

Заместитель председателя Совета – Гаврилов Е. В.

Секретарь Совета – Галимова О. Л.

Члены Совета – представители юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства, саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства:

Коновалов В. И.;

Мартыненко В. Я.;

Федорченко М. В.

Члены Совета – представители юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих подготовку проектной документации, саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, высших учебных заведений, осуществляющих обучение по направлениям «Архитектура», «Градостроительство», «Дизайн», «Дизайн архитектурной среды»:

Ганжа С. Д.;

Ельский М. Э.;

Загороднов Е. И.;

Ложкин А. Ю.;

Лукьянов С. А.;

Пискус В. И.;

Поповский И. В.;

Филиппов В. Н.

Члены Совета – представители некоммерческих организаций и объединений граждан, занимающихся вопросами в области архитектуры, градостроительства, капитального строительства, транспорта, жилищно-коммунального комплекса на территории города Новосибирска:

Бурденюк Е. Н.;

Иваненко Т. Ю.;

Мазур А. В.;

Мокровицкий В. М.;

Рязанцев М. В.;

Свечникова И. Б.;

Тайченачева Т. Ю.

**Члены архитектурно-градостроительного Совета мэрии города Новосибирска:**

Локоть А. Е., председатель;

Кондратьев А. В., заместитель председателя;

Домбраускас Н. И., секретарь.

Авксентюк В. П.;

Аргунов Ю. К.;

Асанцев Д. В.;

Багрова Н. В.;

Боков К. В.;

Ганжа С. Д.;

Деев Н. Н.;

Дыха В. А.;

Ельский М. Э.;

Ермишкин В. В.;

Ерохин Г. П.;

Заусаев С. А.;

Иваненко Т. Ю.;

Игнатьева А. И.;

Кондратьев А. А.;

Лаптяйкин А. Н.;

Ложкин А. Ю.;

Лукьяненко И. И.;

Марков М. Н.;

Маслова М. А.;

Мотыга А. И.;  
Мысик А. В.;  
Никулин М. Ю.;  
Пискус В. И.;  
Поповский И. В.;  
Савельев А. В.;  
Сколубович Ю. Л.;  
Столяров М. Н.;  
Тимонов В. А.;  
Трубников С. М.;  
Туманик Г. Н.  
Тюленин Г. А.;  
Уткина Л. А.;  
Федоров Д. Н.;  
Федорченко М. В.;  
Филиппов В. Н.

**Приглашенные и иные присутствующие лица:**

Андреев Д., житель города Новосибирска;  
Бондарь Л. Н., житель города Новосибирска;  
Викторович О. Б., председатель фонда по сохранению памятника архитектуры «Дом с часами»;  
Гирина М. А., директор ООО «Клуб Отдых»;  
Головкин П., кинорежиссер, житель города Новосибирска;  
Лунин А., житель города Новосибирска;  
Калюжная Ю. Б. – член инициативной группы «Защитим Богданку!»;  
Прибаловец Д. В., депутат Совета депутатов города Новосибирска;  
Скатов А. В., заместитель мэра города Новосибирска;  
Чернакова Т. Г., представитель инициативной группы «Защитим Богданку!»;  
Шатула Г. Н., глава администрации Калининского района города Новосибирска.

**Председательствующий** – Локоть А. Е.

**Секретарь** – Галимова О. Л.

**Повестка дня:**

1. Вступительное слово председателя Совета, мэра города Новосибирска  
Локтя А. Е.

2. О строительстве жилого комплекса по улице Богдана Хмельницкого в Калининском районе с объектом спортивного назначения.

*Докладчик: член Совета, член архитектурно-градостроительного Совета мэрии города Новосибирска, исполнительный директор ОАО «СИАСК» Ельский М. Э.*

3. О необходимости актуализации Генерального плана города Новосибирска.

*Докладчик: член архитектурно-градостроительного Совета мэрии города Новосибирска, директор ООО «Н-ск Градострой-2002» Ермишкин В. В.*

Председательствующий Локоть А. Е. объявил о правомочности заседания Совета: на начало заседания присутствуют 22 члена Совета, или более половины от установленного числа членов Совета.

**1. СЛУШАЛИ:** Локтя А. Е., который выступил со вступительным словом и сообщил о том, что в повестке дня будут рассмотрены 2 вопроса. Напомнил, что начало строительства на улице Богдана Хмельницкого, снос зданий клуба «Отдых» и «Дома спорта» вызвало большой общественный резонанс и обсуждается сейчас общественниками. В связи с этим были проведены различного рода встречи, переговоры, заседания президиумов архитектурно-градостроительного Совета мэрии города Новосибирска и Общественного экспертного совета при мэре города Новосибирска по вопросам градостроительства, на которых был представлен проект застройки. Были достигнуты договоренности, взяты с застройщиков обязательства о строительстве, наряду с жилым комплексом, спортивного объекта - «Дом спорта» (это одно из условий общественности), а также восстановление зеленого массива. На сегодняшнем заседании будет подробно рассмотрен проект застройки.

Председательствующий также отметил актуальность второго вопроса повестки дня.

**2. СЛУШАЛИ:** Ельского М. Э., который сообщил, что проектирование на данной площадке ведется уже несколько лет, были рассмотрены разные варианты, разные проектные решения, несколько раз проектные решения рассматривались на заседаниях президиума архитектурно-градостроительного Совета мэрии города Новосибирска. В процессе проектирования с учетом полученных замечаний была снижена этажность жилых зданий, находящихся на второй линии застройки, с 25 до 20 этажей. Этажность первой линии застройки понижена с 16 до 11 этажей. Из нескольких вариантов, предложенных президиумом архитектурно-градостроительного Совета мэрии города Новосибирска, было выбрано место размещения «Дома спорта».

Далее выступающий сообщил, что на первом этаже зданий первой линии застройки, выходящей на улицу Богдана Хмельницкого, вместо магазина «Добрянка» размещены офисно-досуговые помещения и помещения соцкультбыта для обслуживания населения, что позволило убрать загрузку магазина с подземной рампой. Уровень подземной автостоянки понижен до одного, въезды и выезды в нее осуществляются с двух рампов.

Площадка под строительство жилого дома с помещениями общественного назначения, спортивным центром и подземной автостоянкой расположена на улице Богдана Хмельницкого в Калининском районе города Новосибирска. С южной стороны площадка ограничена улицей Богдана Хмельницкого, с восточной – территорией ЛДС «Сибирь», с западной – территорией существующих 9-этажных жилых домов с пристроенными общественными помещениями, с северной стороны площадка ограничена городскими лесами. Въезд на площадку осуществляется со стороны улицы Богдана Хмельницкого.

Данная территория представляет собой неправильной формы участок земли с перепадами высот до двух метров, с существующим заброшенным котлованом, в котором частично выполнено свайное поле.

Проектом предусмотрено строительство жилого дома, состоящего из трех 20-этажных жилых корпусов, расположенных на второй линии застройки и удаленных от улицы Богдана Хмельницкого на 95-145 метров и двух 11-этажных двухсекционных корпусов с помещениями общественного назначения на первом этаже, а также спортивно-тренировочного центра «Дом спорта», подземной одноуровневой автостоянкой с въездными рампами и двух трансформаторных подстанций.

Первая линия 11-этажной жилой застройки с помещениями общественного назначения располагается на расстоянии 45 метров от улицы Богдана Хмельницкого, что позволяет создать перед ней двадцатиметровую пешеходную эспланаду, на которой расположены цветники, декоративные ландшафтные группы и элементы малых форм, а также организованы парковочные места.

Эспланада развивает и является продолжением существующей площади перед ЛДС «Сибирь», бассейном «Нептун» и позволяет создать единое пешеходное пространство от кинотеатра «Космос» до жилого комплекса 9-этажных жилых домов. Пешеходная эспланада связана проходами с городскими лесами, в которых планируется организация паркового пространства и его связь с уже существующим парковым пространством жилого комплекса «Эдем» путем создания прогулочной и тропинойной сети с элементами благоустройства и малыми архитектурными формами.

Внутридомовая территория оборудована всеми необходимыми площадками: спортивными, для отдыха детей и взрослых, хозяйственными в

соответствии со вступившими в силу с 01.10.2016 года нормативами на территории города Новосибирска. Внутридомовая территория связана с пешеходной эспланадой через арку в первой линии.

По нормативам, действующим с 01.10.2016 года, требуемая площадь площадок на весь комплекс должна составлять 5 616,4 кв. м. По проекту предусматривается 6 863 кв. м, т. е. идет превышение нормируемой площади. Сюда входят площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - 1169 кв. м по нормам, 1170 кв. м по проекту; площадки для отдыха взрослого населения - 167 кв. м. по нормам, 167 кв. м по факту; площадки для занятий физкультурой - 3 340 кв. м по нормам, 2 420 кв. м, а также 792 кв. м - это площадь пристраиваемого «Дворца спорта»; хозяйственные площадки, в том числе площадки для мусоросборников и для сушки белья.

Посадка зданий и сооружений на площадке выполнена с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений ценных пород.

На основании полученных технических условий выполнены разделы по проектированию инженерных сетей, которые полностью обеспечивают нормальное функционирование жилого дома. Все внутридворовые проезды расположены в габаритах отведенной площадки и обеспечивают беспрепятственное движение пожарных машин и машин скорой помощи.

Корпуса жилого дома имеют различный набор квартир: 1, 2, 3-комнатные площадью от 39,9 до 79,75 кв. м. На первых этажах расположены входные группы с помещениями для размещения консьержей.

Высота этажа жилых корпусов от пола до пола составляет 3 метра. Высота первого этажа первой линии, выходящей на улицу Богдана Хмельницкого, составляет 4,5 метра. Высота парковки в чистоте разреза составляет 3 метра. Жилые корпуса оборудованы лифтовыми группами и мусопроводом. Предусмотрены мероприятия для доступности маломобильных групп населения. Все лоджии и балконы предусматривают единую концепцию остекления.

В отделке фасадов предусматривается минеральная штукатурка «Церезит» и витражи из алюминиевого профиля «Инициал». Представлены варианты решения фасадов: 3 варианта решения фасадов спортивного центра и 2 варианта самого жилого дома.

По просьбе членов президиума архитектурно-градостроительного Совета мэрии города Новосибирска разработан вариант с элементами «сталинского ампира», что представляет из себя трехчастное деление фасада, большой фриз с накладными лепными элементами, лепной карниз, разделяющий части здания - пилоны на «Доме спорта» и использование цветовой гаммы, присущей для трех зданий по улице Богдана Хмельницкого: ДК им. М. Горького и 2 блокирующих его здания, так как остальная застройка по улице Богдана Хмельницкого

выполнена в том же цветовом решении, но по типовым проектам для строительства социалистических городков при промышленных предприятиях. Примеры подобной застройки присутствуют на территории города Новосибирска на улице Ефремова, в Дзержинском районе и других местах, там, где развивалось жилье при промышленном производстве.

При более современном подходе к внешнему облику в отделке «Дома спорта» в качестве варианта предлагается использовать «ROCKPANEL» по фасадной алюминиевой системе. Это другой вариант, более современный при подходе к решению фасада «Дома спорта».

Здание «Дома спорта» ориентировано главным входом на улицу Богдана Хмельницкого. Выполнено на основании задания, полученного от департамента культуры, спорта и молодежной политики мэрии города Новосибирска. Данное задание было откорректировано по замечаниям в процессе проектирования, полученного при рассмотрении на президиуме архитектурно-градостроительного Совета мэрии города Новосибирска.

Спортивный центр «Дом спорта» пристроен к жилому корпусу, выходящему на первую линию со стороны ЛДС «Сибирь». Здание имеет 3 этажа, 2 из которых являются антресольными и 1 подземным.

В здании запроектировано 3 спортивно-тренировочных зала. На первом этаже предусматривается многофункциональный спортивный зал для художественной гимнастики и спортивных единоборств. Размеры зала 24 на 16 метров при высоте до низа конструкции 8,8 метра. На первом этаже также предусмотрены помещения для раздевалок, душевых и санузлов для спортсменов из расчета 30 человек в смену, входные зоны, санузлы для посетителей, медицинский блок, инвентарная и гардеробная.

На втором антресольном этаже на отметке 3,9 предусмотрено 2 помещения для тренеров с санузлом, душевой, гардеробной, в каждом помещении смотровой балкон и помещение для администрации и персонала.

На третьем антресольном этаже отметкой 7,8 предусмотрены технические помещения, смотровой балкон.

В подвальной части на отметке -4,5 размещены тренажерный зал 18 на 12 метров, зал оздоровительной и ритмической гимнастики 16 на 12 метров, высота зала в чистоте составляет 4,2 метра. При залах запроектированы раздевалка, душевые, санузлы, помещения для хранения инвентаря, также здесь располагаются технические помещения.

Связь между этажами осуществляется через лестничную клетку и лифт. Залы имеют в подвале естественное освещение за счет единого приямка вдоль восточной и северной сторон здания. Предусмотрены мероприятия для доступности маломобильных групп населения.

Технико-экономические показатели спортивного центра.

Строительный объем составляет 11 667,1 кв. м, в том числе ниже отметки 0,0 - 3 225,1 кв. м; площадь застройки – 807,6 кв. м, общая площадь 1781,0 кв. м; полезная площадь – 1 627,3 кв. м, расчетная площадь 1 092,8 кв. м; площадь спортивных залов 792 кв. м. В демонтированном аварийном доме спорта площадь спортивных залов составляла 903 кв. м при высоте залов 3,6 и 6,2 метра.

Технико-экономические показатели жилого дома.

Территория составляет 2,8 Га. Общая площадь 65 988,8 кв. м; площадь квартир составляет 40 117 кв. м. Общая площадь общественных помещений - 1 108 кв. м; строительный объем - 246 483 кв. м, в том числе ниже отметки 0,0 - 20 670 кв. м; количество квартир составляет 739 штук.

Подземная автостоянка, которая состоит из двух частей: одна расположена под высотной частью, вторая – под жилым комплексом, выходящим на улицу Богдана Хмельницкого. Строительный объем ее составляет 41 838 кв. м; общая площадь - 11 173,9 кв. м; количество машиномест - 273; общее количество машиномест по расчету для жилых корпусов - 382, из них 273 места в подземной автостоянке, 109 – на открытых площадках. Для общественных помещений, офисов предусмотрено 22 машиноместа. Для спортивного центра также 22 машиноместа.

Количество жителей в комплексе из расчета 24 кв. м на человека составляет 1 670 человек. Количество мест в детских садах – 58. Количество мест в школах – 192.

Ельский М. Э. отметил, что согласно справке, представленной заказчиком, район обеспечен необходимым количеством школ и детских садов.

Выступающий также сообщил, что коэффициент застройки составляет 0,2; коэффициент плотности застройки - 2,42.

В завершение выступающий сообщил, что рядом прилегаемая территория приобретает элементы парковой зоны с примерами благоустройства, которые приведены в презентации. Вся эта часть должна благоустроиться и связаться с существующим парком.

#### **ВЫСТУПИЛИ:**

Локоть А. Е., который попросил уточнить информацию по зеленым насаждениям.

Ельский М. Э., который уточнил, что у заказчика есть подробная информация, которую он может предоставить.

Свечникова И. Б., которая задала вопрос о парковочном пространстве, не будет ли оно мешать пешеходной зоне и насколько пешеходная зона будет удобна для пешеходов.

Ельский М. Э., который ответил, что пешеходная зона соединяется с пешеходной эспланадой, которая находится возле стадиона «Сибирь», и после



обсуждений на Общественном совете были внесены корректировки в проект — пешеходная зона была расширена до 15 метров. Плоскостная парковка отделена по уровню от пешеходной зоны: она находится ниже уровня пешеходной зоны, что препятствует заезду машин на нее. Парковка запланирована перед жилым комплексом, чтобы освободить дворовую территорию от парковочных мест.

Загороднов Е. И., который задал вопрос о коэффициенте плотности населения на территории комплекса, являющимся, по его мнению, качественным показателем застройки.

Ельский М. Э., который ответил, что примерно коэффициент составляет 600 человек.

Сколубович Ю. Л., который задал вопрос о том, составляют ли единый ансамбль здания, которые находятся вокруг, и запроектированные здания. Также он спросил, предусмотрены ли в проекте детские площадки.

Ельский М. Э., который ответил, что единого ансамбля в данном месте и ранее не существовало. В перспективе возможно развить единый ансамбль, если будут сноситься соседние здания. Жилой комплекс является полноценным, со своей инфраструктурой. В генеральном плане проекта предусмотрены и отмечены детские площадки, площадки для отдыха взрослых, спортивные площадки.

Калюжная Ю. Б., которая привела данные о перенаполняемости в округе школ и детских садов и задала вопрос о том, откуда возьмутся запланированные 192 места для учащихся школ.

Ельский М. Э., который ответил, что проектная организация основывается на информации, которую им предоставила администрация Калининского района.

Прибаловед Д. В., который поддержал вопрос о проблеме перенаполняемости школ и детских учреждений. Он отметил, что есть официальные ответы от администрации Калининского района и мэрии города, что на данный момент существует нехватка мест в детских дошкольных учреждениях, что школы переполнены в жилом секторе по улице Богдана Хмельницкого. В Генеральном плане города Новосибирска было запланировано строительство детского сада на Красной горке, но в связи с проектом строительства этого жилого комплекса оно было отменено, также, как и пристройка к гимназии № 12. В ближайшие годы мэрия города Новосибирска не планирует строительство ни детских дошкольных учреждений, ни школ в районе улицы Богдана Хмельницкого. Возникает вопрос: почему в связи со строительством такого большого жилого комплекса не предусмотрено строительство дополнительных детских дошкольных учреждений и школ? Проблема нехватки мест в этих учреждениях очевидна, а в связи со строительством этого жилого комплекса она станет еще более актуальной.

Локоть А. Е., который пояснил, что администрация в выступлениях осветит ситуацию и планы мэрии на тему детских дошкольных учреждений и школ.

Рязанцев М. В., который задал вопрос о том, согласен ли заказчик изменить проект в части уменьшения парковок.

Ельский М. Э., который пояснил, что этот вопрос можно задать заказчику.

Боков К. В., который задал вопрос о том, на какой стадии находится сейчас проект и была ли экспертиза.

Ельский М. Э., который ответил, что была экспертиза предыдущего проекта, после чего в него были внесены корректировки, и сегодня был представлен новый проект.

Гирина М. А., которая представила презентацию по зеленым насаждениям. Она сообщила, что их организацией было предложено произвести высадку зеленых насаждений по улице Б. Хмельницкого. Был заключен договор с профессиональной организацией, которая занимается посадками зеленых насаждений. Договор был согласован с Главным управлением благоустройства и озеленения мэрии города Новосибирска, с администрацией Калининского района. Далее работа по договору велась совместно с представителями общественности. Состоялось несколько встреч с общественниками на территории администрации Калининского района, определяли места высадки зеленых насаждений. Таким образом, совместно с представителями общественности было определено 2 места для высадки зеленых насаждений: парковое пространство жилого комплекса «Эдем» и на ул. Учительской напротив Новосибирского электротехнического колледжа. Всего было высажено 45 единиц хвойных пород деревьев, из них в саду «Эдем» - 14 голубых елей высотой 5,5 метров, также 31 сосна высотой выше 3 метров; 4 голубые ели и 29 сосен на территории ул. Учительской. На все эти высадки действует гарантия 3 года. Также выступающая сообщила, что на территории ул. Б. Хмельницкого будет вырублена 41 единица зеленых насаждений, а посажено 45 единиц.

Шатула Г. Н., который рассказал про развитие социальной инфраструктуры в Калининском районе. Он сообщил, что запланировано строительство детских садов и школ: на ул. А. Невского, 5 здание отдано под гимназию № 12, на ул. Танковой два участка для строительства, на ул. Народной, 31-33 участок под строительство детского сада. Сообщил, что сроки строительства перенесены.

Локоть А. Е., который пояснил, что строительство детских и школьных учреждений и сроки учтены департаментом образования, но немаловажным является вопрос финансирования этого строительства, что пошагово удастся решать вопрос с финансированием каждого объекта.

Прибаловец Д. В., который дополнил вопрос по зеленым зонам и выразил просьбу, что если проект будет одобрен, то компенсационная выплата, которую заказчик должен будет выплатить за спиленные деревья была бы использована в целях озеленения улицы Б. Хмельницкого.

Боков К. В., который поблагодарил «СИАСК» за представленный проект застройки, но отметил два момента: первый - по этому микрорайону коэффициент плотности населения выше, чем должен быть по нормативам, потому что норматив – 420, с коэффициентом 10% - 462, а там более 600. Второй момент: только половина квартир обеспечены парковками. Возникает вопрос: как будет обстоять дело с остальными квартирами и где для них будут парковки, т. к. в ближайшем доступном расстоянии никаких дополнительных парковок нет и не предвидится? Выступающий предложил делать 2 уровня парковки, тогда этот проект будет нормальным.

Ермишкин В. В., который сказал, что, рассматривая этот проект застройки, нужно расставить акценты. Во-первых, проект разработан в соответствии с Генеральным планом города Новосибирска. С точки зрения жилой и социальной инфраструктуры проект соответствует идеологии, заложенной в Генеральном плане.

Во-вторых, на данной территории разработан проект планировки, который прошел все процедуры согласования, публичные слушания и утверждения. В проекте планировки еще раз подтверждены зоны, предусмотренные Генеральным планом. Это правоустанавливающие документы, они позволили заказчику пересмотреть структуру застройки квартала, что и представлено на рассматриваемом сегодня проекте.

В-третьих, заказчик на законном основании приобрел право собственности на здания, которые там находились, и на земельные участки. Реализуя право собственности, он может застроить квартал по своему усмотрению в соответствии с действующими нормами и правилами.

В-четвертых, новый проект соответствует действующим нормам по всем показателям, по санитарным в том числе, но вопрос об архитектурном облике, стилистике, цветовом оформлении и т.п. Существует авторское право на создание архитектурного объекта, и мы не вправе диктовать условия и взгляды на архитектуру данного квартала.

Пятое, на чем выступающий сделал акцент, - это транспортная проблема в связи со строительством этого квартала. В настоящий момент в городе строительство нового микрорайона или квартала не вызывает действий по расширению примыкающих улиц или строительству новых улиц. Инфраструктура строительства автомобильных дорог и развязок существенно отстает от застройки жилых и деловых районов. На улице Б. Хмельницкого автомобильная проблема все-таки решается. Для того, чтобы убрать транзитные

потоки, которые перегружают улицу Б. Хмельницкого, в Генеральном плане города предусматривается строительство скоростной Ельцовской магистрали от границ Соснового бора через 5-й и 6-й микрорайоны и дальше по пойме реки Ельцовка до Красного проспекта в районе Мочищенского шоссе. В настоящее время уже идет строительство дороги по этому направлению, и в ближайшее время она будет достроена, и она сразу снимет часть автомобильного потока. Кроме того, ведется строительство дороги от северной части 6-го микрорайона по территории бывшего аэропорта «Северный» до Красного проспекта, что также позволит улучшить ситуацию на улице Б. Хмельницкого. В перспективе предусматривается строительство еще нескольких дорог и развязок в этой части города.

Обобщая все выше сказанное, выступающий сделал акцент на том, что, живя в правовом государстве, мы обязаны действовать по закону, и в данном случае действия заказчика и предложенный проект застройки квартала находятся в рамках закона и не ухудшают норм по отношению к примыкающим участкам. Администрация города и общественность вправе высказать свои пожелания по застройке квартала, а заказчик должен их рассмотреть, оценить экономическую целесообразность и принять какое-то решение. Так, на данной площадке заказчик пошел на компромисс, он услышал пожелание общественности. Не надо забывать, что в данном проекте должна существовать экономическая составляющая, и заказчик не может выполнять любые пожелания, которые ухудшают принятые правила. В заключение выступающий отметил высокий уровень разработанного проекта и предложил одобрить концепцию, представленную заказчиком.

Поповский И. В., который сказал, что в 50-х годах был разработан качественный генплан, некоторые зоны являются объектами культурного наследия - это рекреационные зоны, такие как Сосновый бор и спортивно-оздоровительная зона. По нынешнему проекту он отметил, что тип застройки не контекстный для улицы, это не квартальная застройка, ее линия не совпадает ни с одной другой. Она и так была усложнена: и ЛДС «Сибирь», и «Нептун», и «Космос» находятся на разных линиях застройки. Говорить о том, что невозможно это собрать — это значит не решить задачу формирования какого-то ансамбля. А он может сформироваться.

При этом, по мнению выступающего, высотные объекты выстроены тоже не в контексте, потому что обычно классические построения высотных объектов выходят на передний план и формируют построение площади. В данном проекте эти высотные здания разные, ухудшают общий образ по сравнению со зданиями на улице Богдана Хмельницкого. Пристроенный спортивный объект не в масштабе со всей застройкой. Рядом со стадионом «Сибирь» он кажется маленьким и также рядом с большим домом, и создается ощущение, что он

пристроен по просьбе общественности. Через лет 5-10 люди не будут понимать, где логика такой пристройки.

Организация площади с приоритетом автомобилей — это уже не рекреация. Такая организация губительна для пешеходов. Вызывает беспокойство, что при реконструкции «Дворца спорта» рекреационная зона будет потеряна.

Выступающий отметил, что не может согласиться с этим проектом, что нужно корректировать проект планировки улицы Богдана Хмельницкого, для этого есть основание: изменился Градостроительный кодекс РФ, который кроме зонирования требует еще и предоставления объемно-планировочного решения, применения методик плотности и дополнительных зон для застройки. Это можно сделать и для всех других соцгородов в городе Новосибирске.

Мотыга А. И., который отметил, что с 2007 года администрация города Новосибирска создает для застройщиков административные барьеры. Застройщик предоставил в управление архитектурно-строительной инспекции мэрии города Новосибирска уже 3 отредактированных проекта, убрал 18 тыс. кв. м жилья, предоставил 3 варианта фасада. Если застройщик пожалуется на действия муниципалитета, что его уже 3 года проект просят доработать, за это нужно будет нести ответственность. По мнению выступающего, нужно подумать о том, чтобы «Дом спорта» люди увидели не в последний момент, а на втором или на третьем этапе строительства, чтобы все увидели, что это сделано для детей и бесплатно. Выступающий также сообщил, что существуют мелкие вопросы, которые в процессе строительства будут доработаны, объекты социальной инфраструктуры будут увеличены.

Чернакова Т. Г., которая высказала мнение о причине возникновения общественного резонанса, связанного с этим проектом застройки. Она отметила, что все вопросы, которые касаются граждан, нужно решать не тайно и кулуарно, а открыто с населением, тогда конфликтных ситуаций не будет.

Далее выступающая сообщила, что инициативная группа обратилась с жалобой в Генеральную прокуратуру РФ и готовит заявление в суд.

По словам выступающей, важно то, что застройщика ошибочно называют так, поскольку он является землепользователем. Им был получен в пользование застроенный участок с целевым назначением — «эксплуатация «Дворца спорта». Именно эта формулировка была вынесена на аукцион при продаже этого объекта, то есть было обозначено целевое назначение участка, которое нельзя изменить, и тем самым были исключены иные участники аукциона, поскольку если бы этот участок продавался под застройку, многие застройщики захотели бы приобрести его. Выступающая подчеркнула, что нарушений было сделано много.

В завершение выступающая сообщила, что в 2016 году застройщик

прекратил существование двух земельных участков, в январе этого года появился новый участок и что инициативная группа надеется, что документы на новый участок будут выданы в полном соответствии с законом.

Филиппов В. Н., который отметил, что в процессе обсуждения этого проекта, как на президиумах архитектурно-градостроительного Совета и Общественного экспертного совета при мэре города Новосибирска по вопросам градостроительства, так и сейчас на заседании, большое внимание уделяется понятию «Общественное пространство». Общественное пространство в городе, кроме скверов и парков, – это, прежде всего, улица и площадь. Улица – это открытый коридор для коммуникаций, а площадь – это рекреация. В Новосибирске много красивых отдельных зданий, но немного красивых улиц. Улица Богдана Хмельницкого входит в это небольшое число.

По мнению Филиппова В. Н., названная улица состоит как бы из двух частей: 1/3 улицы, которая ему, как архитектору, не нравится, а 2/3 улицы построены по всем принципам классической постройки, здания не выходят за красную линию, за исключением двух зданий, но которые не делают улицу прерывной. А прерывной делает улицу та аморфная, «рыхлая», разностильная застройка, которая сложилась сейчас в этом месте. Поэтому он считает, что формирование новой улицы Богдана Хмельницкого начинается с представленного сегодня проекта и качество этого проекта очень важно.

Выступающий еще раз подчеркнул, что улица Богдана Хмельницкого широкая, но ни одно здание по северной части улицы не выдерживает красную линию: ни кинотеатр «Космос», ни стадион «Сибирь», ни бассейн «Нептун», ни бывший «Дворец спорта», ни бывший клуб «Отдых». По его мнению, единого ансамбля на этом участке не было. Решение, которое сегодня представлено по новому проекту, гибридное: оно включает в себя и квартальную застройку, и микрорайонную, которая во многом испортила образ города. Очень точно подобрана высота дома-стены, который выходит на улицу Богдана Хмельницкого, но почему-то на неопределенное расстояние, как это делали и раньше, дом отодвинут от улицы. Дворовое пространство образовано тремя «свечками», которые не совсем правильно предусматриваются проектом, — эта территория должна быть плотно застроена. Передняя линия этой квартальной застройки должна быть не выше 10–11 этажей, что сейчас и есть в проекте, а дворовую часть, которая может расширяться за счет того, что здание необходимо приблизить к улице, нужно застроить сверхплотно, как это делает тот же «Сибкадемстрой» на ул. Декабристов. Такое уплотнение даст возможность понизить этажность застройки второго плана до 12–14 этажей, при этом это повысит престижность жилого комплекса.

Иваненко Т. Ю., которая сообщила, что в конце 2016 года на строительной площадке началась реализация проекта застройки

многоквартирными домами. Работы на этой площадке начались с «зачистки» территории, были снесены 2 объекта, которые являлись частью социальной и культурной инфраструктуры микрорайона, - это «Дом спорта» и клуб «Отдых».

По мнению выступающей, в результате этого сноса улица Богдана Хмельницкого лишилась, во-первых, общественного пространства – это площадь с фонтанами и эспланадой, во-вторых, части соснового бора, природной рекреации, в-третьих, спортивного объекта, являвшегося важным элементом уникального для Новосибирска спортивно-природного кластера – «Дом спорта», и, в четвертых, объекта культурной инфраструктуры - клуба «Отдых». Таким образом, по мнению Иваненко Т. Ю., снос этих объектов привел к заметному ухудшению условий жизни жителей района улицы Богдана Хмельницкого. На месте снесенных объектов и всей прилегающей территории до соснового бора планируется строительство многоэтажного жилого комплекса, характеристики которого были доложены в начале заседания.

Далее выступающая сообщила, что на президиуме Общественного совета она получила ответ от проектировщика объекта о том, что потребительские качества жилья предполагаются в сегменте эконом-плюс. Район улицы Богдана Хмельницкого является одним из самых благоустроенных и комфортных районов Новосибирска, начиная с середины 50-х годов он проектировался и строился как социальный город и имеет как архитектурную, так и социально-культурную ценность, что подтверждается развернувшимися работами по приданию этому месту статуса достопримечательного.

Далее Иваненко Т. Ю. сообщила, что у застройки этой улицы есть характеристики и о том, что ею было проведено сравнение этих характеристик с характеристиками предполагаемого к строительству жилого комплекса.

Во-первых, тип застройки. Историческая застройка – это квартальная, ограниченная городскими улицами, застройка. Проектируемый объект скорее микрорайонного типа, без явно выраженной структуры участка и привязки к уличной сети. Что касается плотности застройки, в исторической части она средняя, а проектируемый объект достаточно плотный, коэффициент плотности составляет 2, при максимально разрешенном 2,5. Историческая застройка имеет среднюю этажность, проектируемый объект выше средней, он высотный - 11 и 20 этажей.

Во-вторых, расположение по отношению к красным линиям. Историческая застройка идет вдоль красных линий, а проектируемый объект значительно отодвинут от красной линии.

Потребительские качества жилья проектируемого объекта предполагаются эконом или эконом-плюс, а то, что имеется в исторической застройке - это комфорт, ее называют комфортная жилая среда.

Еще одной характеристикой социального города является наличие развитой социально-культурной инфраструктуры. Район улицы Богдана Хмельницкого создавался как территория с высокой обеспеченностью детскими садами, школами, поликлиниками, магазинами, спортивными и культурными объектами, доступ к которым был организован по безопасным и комфортным пространствам: бульварам, благоустроенным площадям и скверам. Проектируемый жилой комплекс не только не включает в себя характерную для этих районов социальную инфраструктуру, но и, по словам жителей улицы Богдана Хмельницкого, предполагает «паразитирование» на уже существующей, что неизбежно приведет к ее перегрузке.

Далее выступающая сообщила, что обсуждение этого проекта ведется давно и что в ходе обсуждений часто речь шла о качестве жизни, об эстетике, об этической стороне дела, об экологии, о том, что детям негде заниматься сейчас спортом, некуда ходить в секции, но, по мнению выступающей, эти темы не вызывают отклика.

В завершение Иваненко Т. Ю. еще раз подчеркнула, что в соответствии с проектом предполагается строительство жилья эконом-плюс, а на улице Богдана Хмельницкого находится жилье класса комфорт и что, если будет построено жилье класса эконом, то застройка подобного класса распространится и на другие территории, а этот участок имеет большой потенциал для застройки более высокого класса.

Мартыненко В. Я., который сообщил, что, по его мнению, устаревшие здания необходимо реконструировать, ликвидировать ветхие спортивные центры и строить новые, поскольку содержание ветхих объектов обходится дороже, чем современных новых, с современной инженерной инфраструктурой и т.д.

Далее выступающий сообщил, что сделал расчеты по этому проекту после его обсуждения на президиуме Общественного совета. По мнению выступающего, необходимо понизить застройку: уменьшив объем до 25 тысяч кв. м застройки можно в полтора раза больше получить доход с данного земельного участка, не капитализируя деньги на первоначальном этапе в подземную парковку, поскольку она продается только через 5 лет после завершения строительства этого объекта.

Выступающий также сообщил, что, на его взгляд, застройщику не было предложено на выбор несколько вариантов для того, чтобы найти правильное решение и посчитать экономику. В качестве примера возможности использования развитой территории в центральной части города Мартыненко В. Я. привел реконструкцию молокозавода на улице Урицкого и строительство на его территории жилого комплекса «МилкХаус».

Выступающий подчеркнул, что на территории, где уже существуют инфраструктура - школы, детские сады, транспортные развязки и т.д. -



собираются построить объект низкого класса. По мнению Мартыненко В. Я., возможно, недостаточная проработка подтолкнула застройщика не на нужный путь оценки экономической ситуации в этом проекте.

Рязанцев М. В., который сообщил, что один из вопросов, возникших на заседании президиума Общественного совета заключался в том, каковой является цель обсуждения этого проекта и будет ли голосование по вопросу поддержки или неподдержки этого проекта и на что это повлияет.

Далее выступающий сообщил, что, являясь представителем общественности, который входит в Общественный экспертный совет при мэре города Новосибирска по вопросам градостроительства, не желает участвовать в градостроительном преступлении.

Выступающий предложил присутствующим строителям и архитекторам воздержаться, для того чтобы не возникло конфликта и что данное решение должно оставаться за органами власти.

Далее Рязанцев М. В. сообщил, что, по его мнению, на заседании президиума Общественного совета было высказано несколько качественных предложений.

Одно из предложений заключалось в том, чтобы начать вести переговоры с застройщиком по некоторым условиям. В частности, это касается нормативов по парковочным местам. В соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки необходимо соблюдать норматив 1 машиноместо на 105 кв. м общей площади квартир. Предложение заключалось в том, чтобы предложить застройщику убрать с первой линии застройки наземную парковку и каким-то образом уменьшить паркинг под землей, себестоимость строительства которого, по словам застройщиков, является высокой, воспользовавшись процедурой отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, взамен на условие о понижении этажности строящегося жилого комплекса. К примеру, на первой линии сделать 5-этажную застройку, а на последующих построить выше.

Выступающий подчеркнул, что обращается к заказчику с этими предложениями и просит подготовить проект, который будет больше соответствовать улице Богдана Хмельницкого: построить более красивые здания и благоустроить окружающую среду.

В завершение выступающий сообщил, что помимо вышеозвученных предложений поступали также предложения о выкупе части земельного участка и общественных пространств.

Прибаловец Д. В., который высказал мнение, что при любом варианте, реализация рассматриваемого проекта в таком месте, как улица Богдана Хмельницкого, повлечет множественные проблемы. Это в первую очередь

социальные, инфраструктурные вопросы и внешний вид улицы, который в любом случае пострадает.

Далее выступающий сообщил, что в городе очень мало пространств, на которых возможно строительство общественных, культурных спортивных объектов, их практически не осталось в центральных и прилегающих частях города. На рассматриваемой территории такая возможность есть, поэтому, по мнению выступающего, единственный разумный выход из этой ситуации, который устроит и жителей, и застройщика, и мэрию в долгосрочной перспективе - выкуп этого участка в собственность муниципалитета. По словам выступающего, всем известны проблемы с бюджетом, поэтому необходимо рассматривать разные варианты: обратиться за помощью к области, часть участка, которая выходит не на первую линию, и не будет участвовать в формировании общественного пространства, возможно через аукцион реализовать, например, под строительства одного или двух элитных домов.

Выступающий подчеркнул, что обращается с озвученным предложением и видит в нем единственное разумное решение этой ситуации, без негативных последствий для улицы Богдана Хмельницкого.

Ганжа С. Д., который сообщил, что существует тенденция, которая сложилась в последнее время, – это уплотнение города, и что отношение к ней у всех разное. По мнению выступающего, в сибирских условиях, если город не будет уплотнен, а будет рассредоточен, он будет очень дорогим для жизни. При этом выступающий подчеркнул, что уплотнение не означает строительство только высотных зданий, поскольку есть и другие градостроительные приемы и принципы, которые уже упоминались в сегодняшних выступлениях.

Далее выступающий сообщил, что если бы ему поручили подготовку этого проекта, он не стал бы проектировать там высотные здания. Экономика застройщика может и должна ориентироваться на требования городского сообщества, но в формате сохранения инвестиционной привлекательности города, потому что давление на застройщика может вызвать отрицательную реакцию, и на этом обсуждения прекратятся.

По мнению выступающего, архитектура – это экономика, т. е. ровно настолько, насколько имеется денежных средств, настолько создается материализация города.

Выступающий также сообщил, что со вступлением в силу Градостроительного кодекса РФ в последней редакции ситуаций, подобных рассматриваемой, в будущем возникать не будет, поскольку в кодексе написано, что любая территория должна иметь градостроительную документацию, которая показывает функционально-пространственную организацию. По мнению выступающего, в случае, если бы данное требование действовало ранее,

решение этого вопроса происходило бы в более социальном векторе, более приемлемом и для жителей, и для застройщика.

В завершение выступающий отметил, что оценки данного проекта могут быть как положительными, так и отрицательными, но это является авторским правом. Ганжа С. Д. также подчеркнул, что существует 2 позиции равновесия в городе и в экономике: это сама экономика и право реализации этой экономики и что если они совпадают, то этому объекту быть.

Выступающий поддержал мнение Филиппова В. Н. о том, что данный проект может послужить точкой отсчета новой типологии, новой архитектуры на улице Богдана Хмельницкого, а та часть квартальной застройки, которая представляет ценность, должна быть сохранена.

Бондарь Л. Н., которая сообщила, что для жителей улицы «Эдемский сад» имеет свою ценность и что при обсуждении очередного проекта жители поддержали это предложение, и сейчас «Эдемский сад» преобразуется. Выступающая сообщила, что помимо того, что внесли эстетику, была поддержана экология, и поблагодарила за сделанные зеленые посадки.

Федорченко М. В., который сообщил, что плотность застройки согласно данному проекту является нормативной. По мнению выступающего, застройщику можно рекомендовать убрать автомобильную парковку, которая находится на первой линии, либо путем снижения этажности и повышения комфортности застройки, либо путем введения второго уровня подземного паркинга и за счет этого сформировать там вновь общественное пространство, которым смогут пользоваться и жители этих домов, и жители всей улицы, а для проекта это будет дополнительным плюсом.

Тайченачева Т. Ю., которая сообщила, что хочет обратить внимание на то, что улица Богдана Хмельницкого является знаковым местом в городе, поэтому рассматриваемая ситуация вызвала большой общественный резонанс.

Далее выступающая отметила, что решения знаковых улиц вызывает разночтения у разных авторов: архитекторов, проектировщиков. Это относится и к улице Богдана Хмельницкого целиком, предложения по которой были высказаны на сегодняшний момент. Собрав все высказывания, можно понять то, что и проектировщику, и, вероятно, собственнику предлагается либо понизить этажность застройки, либо убрать парковки под землю, которые находятся снаружи, вместо высотных зданий сделать квартальную застройку, также звучали предложения сделать там микрорайонную застройку.

По мнению выступающей, акцент обсуждения необходимо сделать на рассмотрение улицы Богдана Хмельницкого целиком с градостроительной точки зрения. Рассматриваемое место вырвано из контекста и необходимо рассмотреть его с точки зрения архитектурного, социального, культурного, градостроительного и экономического решений и что данное предложение

адресовано к департаменту архитектуры и строительства мэрии города Новосибирска.

В завершение выступающая отметила, что общественность должна рассмотреть эти вопросы, это первый шаг к решению сложных участков, потому что, рассмотрев разные варианты, обсудив их и выбрав нужный, необходимо предложить его собственнику земельного участка, для того чтобы он действовал в рамках условий, которые создала мэрия и учитывал интересы жителей.

Викторович О. Б., который сообщил, что по рассматриваемому вопросу сложилась спорная ситуация и договоренность по ней не достигнута. Далее выступающий попросил членов совета не принимать решений, касающихся застройки участка, вырубки деревьев, и предложил продолжить обсуждение. Выступающий подчеркнул, что предложенный вариант, по его мнению, является недопустимым, поэтому скорополитеных решений принимать не нужно и что данную территорию необходимо максимально сохранить.

Выступающий также сообщил, что не возражает против самой застройки, но важным является ее качество и то, каким образом она будет осуществляться.

Загороднов Е. И., который сообщил, что, исходя из прошедшей дискуссии, представляется, что дело не в квадратных метрах, не в количестве квартир и не в парковках, а дело в принципах. По мнению выступающего, принцип заключается в том, что архитектура и градостроительство занимаются нахождением приемлемого гармоничного баланса между частными и общественными интересами, постоянно находящимися в антагонизме. Задачей архитекторов является решение этой дилеммы с помощью власти. По мнению выступающего, в данном случае каких-либо попыток в эту сторону сделано не было. Для застройщика выгодой является получение прибыли, а мэрия должна стоять на страже интересов общественности в первую очередь, поэтому необходимо вернуться к принципиальному рассмотрению этого вопроса с точки зрения высокой архитектуры.

Лунин А., который попросил уточнить о судьбе договора долевого участия строительства спортивного комплекса. Выступающий также сообщил, что у него есть ряд вопросов, подготовленных проектировщиками и касающихся проекта: рассчитывалась ли инсоляция противоположной стороны улицы, вопрос по поводу парковочного пространства, которое выходит за границы землеотводов.

Локоть А. Е., который уточнил, что данные вопросы можно передать.

Головкин П., который привел пример аналогичной ситуации в российском контексте – строительство ортоцентра в исторической части города Санкт-Петербурга. Выступающий также сообщил, что, по его мнению, поддерживать обсуждаемый проект в рассматриваемой концепции нельзя.

Андреев Д., который сообщил, что с точки зрения общественности и с точки зрения членов градостроительного совета необходимо существовать в принятых нормах и что проект этим нормам соответствует.

Выступающий также отметил, что существует баланс между законодательством, между целесообразностью и между желаниями отдельных слоев населения города Новосибирска, что этот баланс важно выдержать и в соответствии с этим принимать решение органам власти. Выступающий подчеркнул, что нет никакой гарантии того, что в случае изменения этого проекта застройщиком не возникнет новых замечаний к нему со стороны общественности. По мнению выступающего, застройщик достаточно пошел на встречу в вопросах, касающихся изменения данного проекта, им соблюдены градостроительные нормы, законодательство не нарушается, а что касается эстетики, то это дело вкуса. Баланс общественники и архитекторы поддержали и сохранили с точки зрения развития города.

Прибаловец Д. В., который попросил Кондратьева А. В. озвучить информацию о том, будет ли заключен инвестиционный договор, либо договор долевого участия на строительство «Дома спорта» и каким образом он перейдет в собственность города.

Кондратьев А. В., который сообщил, что рассматриваемый проект обсуждался на разных площадках и что по итогам обсуждений произошло изменение этажности, изменение плотности застройки.

Далее выступающий сообщил, что предложение обсудить проект в таком формате возникло потому, что была сделана попытка на одной площадке градсовета и Общественного совета высказаться с разными мнениями по вопросам застройки этой территории.

Кондратьев А. В. также сообщил, что много времени было уделено внесению изменений в проект в части спортивного объекта, который крайне важен в первую очередь для жителей улицы Богдана Хмельницкого и для жителей смежной территории и что в данный момент объемы строительства спортивного объекта в проекте видны.

Далее Кондратьев А. В. сообщил, что проект был рассмотрен на заседаниях двух президиумов: градостроительного Совета и Общественного совета, и что члены президиумов задали вопросы авторам проекта. На сегодняшнем заседании эти вопросы повторно прозвучали, некоторые коррективы разработчиком и заказчиком будут внесены. Это касается фасадов, которые должны быть достойные, чтобы объект смотрелся исходя из статуса территории, на которой он строится. Это касается также «Дома спорта».

Кондратьев А. В. также сообщил, что проект обсуждается на совместной площадке для того, чтобы архитекторы, члены градсовета, члены Общественного совета представили свои предложения, чтобы в итоге проект

был удачен в реализации, в том числе его формат - это эконом-плюс, это элитное жилье, какой-то вариант, который очень важен для застройщика, исходя из экономической ситуации.

По вопросу договора долевого участия строительства спортивного центра выступающий пояснил, что он заключается на этапе выданного разрешения на строительство. В настоящее время проект корректируется. В разрешение на строительство должно быть внесено изменение с учетом того, что в объекте возникает здание «Дом спорта», также считается себестоимость этого проекта, а затем начинается процедура заключения договора долевого участия. Этот объект должен выкупаться по себестоимости и это должно пройти через бюджетный процесс. В результате этот объект будет в муниципальной собственности, поэтому соответствующие процедуры должны быть соблюдены.

Кондратьев А. В. подчеркнул, что проект обсуждается на данной площадке с комментариями собственника и членов советов для того, чтобы ни у власти, ни у застройщика не было сомнений в том, что на этой территории будет строиться ровно тот проект, который рассматривается на совместном заседании градостроительного совета и Общественного совета.

Выступающий также сообщил, что в настоящее время корректируется программа комплексного развития объектов социальной инфраструктуры, которую утвердили в декабре 2016 года с корректировкой некоторых объектов и что, по словам руководителя департамента образования, в 2017 году дети от 3 лет и старше будут обеспечены местами в детских дошкольных учреждениях в рамках программы по строительству детских садов, и что, поскольку в перспективе увеличится количество жилого фонда, будет проведена реконструкция территории под строительство детских садов.

В завершение выступающий сообщил, что замечания, высказанные архитекторами и иными членами совета, касающиеся парковочного пространства на первой линии, будут учтены проектировщиком.

Локоть А. Е., который сообщил, что проект обсудили достаточно подробно. По мнению выступающего, беспрецедентным является открытость обсуждения этого проекта, с учетом максимального мнения общественности, архитекторов, застройщиков.

Выступающий также сообщил, что все высказанные замечания будут учтены и поблагодарил присутствующих за участие и за высказанные пожелания.

*Приняли решение:*

Представленный проект жилого комплекса по ул. Богдана Хмельницкого в Калининском районе с объектом спортивного назначения в целом одобрить. При дальнейшей работе учесть предложения, высказанные в рамках заседания

архитектурно-градостроительного Совета мэрии города Новосибирска совместно с Общественным экспертным Советом при мэре города Новосибирска по вопросам градостроительства.

Департаменту строительства и архитектуры мэрии взять на контроль подготовку соглашения по строительству жилого дома с помещениями общественного назначения, спортивным центром и подземной автостоянкой по ул. Богдана Хмельницкого в Калининском районе.

Предусмотреть в программе комплексного развития социальной инфраструктуры города Новосибирска на 2017-2030 годы строительство (реконструкцию) детских садов и школ в данном районе.

**3. СЛУШАЛИ:** Ермишкина В. В., который сообщил, что утвержденный в декабре 2007 года Генеральный план города Новосибирска почти 10 лет является базовым документов развития города, так как в его основу были заложены программы перспективного развития города по всем направлениям социально-экономического развития.

Далее выступающий сообщил, что Генеральный план с момента его принятия определял направления и рамки развития города. В результате появилось и продолжается вестись активное строительство кварталов и микрорайонов с комплексной застройкой, благоустройством и инженерной инфраструктурой. Началось строительство дорог и автомобильных развязок.

Выступающий подчеркнул, что дальнейшая застройка города должна осуществляться строго по утвержденному Генеральному плану, что в конечном итоге приведет к значительному улучшению условий проживания, работы и отдыха горожан. В то же время за прошедшие годы, разрабатывая проекты планировок отдельных территориальных районов, город столкнулся с новыми реалиями в сфере производства и застройки жилья, изменились параметры и векторы развития города, изменилась нормативная база и правила землепользования и застройки.

Выступающий пояснил, что утверждать проекты планировок приходилось с отступлениями от Генерального плана, для того, чтобы не останавливать развитие города. Таким образом, совершенно очевидно выявилась необходимость внесения изменений в Генеральный план, приведя его в соответствие с утвержденными проектами планировок.

Далее выступающий сообщил, что, кроме этого, за прошедшие годы появилась возможность перейти на цифровой формат проектирования и что проекты планировок и проекты межеваний были разработаны в специальной программе, что позволяет очень четко определять границы для зон и отдельных объектов, переносить их на отдельные слои проектов планировок и многое другое. Это в свою очередь выявило еще один недостаток Генерального плана.

Он разработан на картах в виде картинок в программе «AutoCAD», иными словами, взять решения Генерального плана под основу разработки проектов планировок невозможно, как и установить границы зон, т. е. чертежи Генерального плана физически не могут быть использованы для разработки проектов планировок, а это в свою очередь позволяет довольно свободно двигать границы зон в проектах планировки. Поэтому необходимо откорректировать Генеральный план и по этой причине, выполнив все чертежи в специальной программе.

Выступающий также сообщил, что за прошедшие годы наша страна стала резко внедряться в мировую экономику, и это накладывает отпечаток на развитие города Новосибирска. Прежде всего происходят социально-экономические изменения в структуре интересов горожан и бизнеса, а это требует учитывать и пересмотреть ряд решений Генерального плана, которые были заложены в 2007 году.

Докладчик подчеркнул, что, учитывая вышесказанное, становится очевидным необходимость актуализации Генерального плана, его разработка в цифровом формате и приведение к социальным реалиям жизни.

В заключение выступающий попросил членов архитектурно-градостроительного Совета мэрии города Новосибирска высказать мнение об инициативе корректировки Генерального плана города Новосибирска.

#### **ВЫСТУПИЛИ:**

Кондратьев А. В., который сообщил, что данный вопрос был вынесен на обсуждение на совместное заседание градостроительного совета и Общественного совета для того, чтобы услышать мнение от членов советов, о том, какие направления целесообразны и требуют особого внимания, а также для того, чтобы определить кандидатуры в состав рабочей группы, которая будет заниматься вопросами корректировки Генерального плана и проводить анализ выполненных мероприятий за 10 лет действия Генерального плана, а также определит коррективы, которые будет необходимо сделать.

Мотыга А. И., который попросил уточнить, будет ли запрещено жилищное строительство в территориальной зоне ОД-1 в случае корректировки Генерального плана или оно будет переведено в условно разрешенный вид использования и регулироваться в соответствии с процедурой публичных слушаний.

Ермишкин В. В., который пояснил, что им были обозначены основные, крупные проблемы и что в дальнейшем необходимо создать рабочую группу и детализировать все проблемы, которые возникли за 10 лет действия документа. Выступающий также сообщил, что рабочая группа в процессе подготовки задания на корректировку может включить в него вопрос по зоне ОД-1.



Ельский М. Э., который сообщил, что по сравнению с первоначальным Генеральным планом схемы зонирования и сами зоны значительно изменились, их стало очень много.

Выступающий подчеркнул, что Генеральный план без правил землепользования и застройки, в которых закладываются параметры строительства, является бессмысленным и что эти документы должны отрабатываться параллельно.

По вопросу, касающемуся регулирования жилищного строительства в зоне ОД-1, Ельский М. Э. сообщил, что, по его мнению, во избежание провокационных ситуаций из этой зоны жилье необходимо исключить.

Далее выступающий сообщил, что поддерживает корректировку Генерального плана потому, что, во-первых, необходимо было проводить его мониторинг с самого начала, как это закладывалось.

Выступающий пояснил, что положения Генерального плана и положения проектов планировок можно привести в соответствие, поскольку красные линии затронуты не были.

Ельский М. Э. также сообщил, что в результате сделанного им анализа можно прийти к выводу о том, что изменится баланс по территориям города, поскольку произошло изменение зон и что новое зонирование необходимо показать, оно тоже повлияет на баланс.

В завершение выступающий сообщил, что поддерживает предложение Мазура А. В., касающееся выявления площадок под спортивные объекты, и предложение от группы, которая разрабатывала концепцию озелененных пространств, по созданию единой системы парковых пространств.

Ельский М. Э. также подчеркнул, что основной причиной необходимости корректировки Генерального плана является принятие закона о новосибирской агломерации, поскольку смежные районы должны быть завязаны с городом, структура должна быть единая, в том числе должна прорабатываться социальная инфраструктура.

Лукияненко И. И., который сообщил, что закончился первый этап разработки комплексной транспортной схемы новосибирской агломерации, в результате которого была проведена аналитика. Завершение этой работы планируется в следующем году и что существующие нестыковки Генерального плана и этого документа необходимо устранить. Выступающий сообщил, что поддерживает инициативу необходимости актуализации Генерального плана.

Кондратьев А. В., который попросил выступающего направить в рабочую группу представителя.

Далее выступающий сообщил, что подготовлено техническое задание на разработку программы комплексного развития транспортной инфраструктуры

города Новосибирска и что эта программа должна соотноситься с комплексной транспортной схемой новосибирской агломерации.

Выступающий также сообщил, что необходимо сформировать полноценные резервы под социальную инфраструктуру, поскольку город растет и на границах ведется активное жилищное строительство, которое уже переходит за границы районов города.

Мотыга А. И., который попросил обратить внимание на корректировку красных линий при подготовке задания на корректировку Генерального плана.

Поповский И. В., который попросил уточнить, будет ли проводиться корректировка программы социально-экономического развития города или она будет разработана в новой редакции.

Кондратьев А. В., который пояснил, что данная программа должна корректироваться.

Заусаев С. А., который сообщил, что главный аргумент для того, чтобы приступить к корректировке Генерального плана, к разработке его новой версии - это не терять темп. За 10 лет его действия были разработаны документы территориального планирования вышестоящего уровня, в частности, схема территориального планирования новосибирской агломерации, в которой заложен целый ряд показателей опережающего развития. Выступающий подчеркнул, что необходимо рассмотреть роль города Новосибирска как центра агломерации.

Далее выступающий сообщил, что появилось новое пространство в управлении, новая экономическая территория, которой по-новому нужно управлять, и прежние принципы, применявшиеся 10 лет назад, необходимо пересмотреть.

Выступающий также сообщил, что уже в течение 2 лет действует ГОСТ по регулированию промышленных парков и что в городе Новосибирске несколько промышленных парков получили аккредитацию в Минпромторге РФ.

Далее Заусаев С. А. сообщил, что через год в Новосибирской области вступает в силу федеральный закон «О территориях опережающего социально-экономического развития» и что необходимо подготовиться к привлечению инвесторов на территорию города. По мнению выступающего, все это в совокупности говорит о том, что нельзя отставать от других регионов и приступить к работе по актуализации Генерального плана комплексно с документами социально-экономического развития.

Заусаев С. А. подчеркнул, что необходимо в обязательном порядке согласовать 2 стратегических документа: Генеральный план города и программу социально-экономического развития и выразил готовность принятия участия в деятельности рабочей группы.

Сколубович Ю. Л., который сообщил, что обсуждаемый вопрос актуален и выразил готовность принятия участия в деятельности рабочей группы.

Далее выступающий отметил, что к обсуждению этой проблемы необходимо привлечь коллег из других городов и что ускорению решения задачи поможет ее обсуждение на целевых мероприятиях, посвященных только этой проблеме.

Прибаловец Д. В., который сообщил, что у него имеются предложения по конкретным корректировкам Генерального плана, в частности предложение по Космической магистрали, которая должна идти на месте расположения кинотеатра «Космос». Выступающий попросил уточнить, возможно ли перевести территорию, на которой расположен кинотеатр «Космос», в зону культурных сооружений, поскольку в настоящее время этот объект там единственный, что вызывает опасения в связи с событиями, произошедшими на улице Богдана Хмельницкого.

Далее выступающий попросил также уточнить, возможно ли рассмотреть вопрос об исключении Космической магистрали из Генерального плана.

Кондратьев А. В., который пояснил, что данный вопрос относится к разряду тактических и что проект планировки данной территории в настоящее время находится на корректировке. Далее выступающий сообщил, что для того, чтобы не было беспокойства в части обозначенных территорий, корректировки будут внесены. Это касается и объектов социальной инфраструктуры и обсуждаемого вопроса по формированию улицы Богдана Хмельницкого от Сухого лога до улицы Учительской.

Никулин М. Ю., который сообщил, что с момента принятия Генерального плана достаточно существенно изменились нормативы в структуре общественного транспорта. В частности, с 31 января Минтранс РФ были приняты новые социальные стандарты транспортного обслуживания населения в городском автомобильном, электрическом транспорте. Были введены конкретные нормы по формированию магистральных сетей, выделенных линий общественного транспорта, регламентировано количество пересадок и т.д. По мнению выступающего, на сегодняшний момент есть все основания более конкретно вписывать сеть выделенных линий, рельсового общественного транспорта, которые в Генеральном плане в 2007 году были проработаны очень условно, без детализации.

Далее выступающий сообщил, что, по имеющейся у него информации, до конца года будет принята новая транспортная стратегия РФ в части транспортного обслуживания городов, в которую закладываются такие жесткие нормы, как 85 % доля общественного транспорта перевозок и 15 %- личных автомобилей.

Выступающий подчеркнул, что учитывая то, что город приступает к выполнению программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, которая должна сочетаться с разработкой комплексной транспортной схемой агломерации, это станет предпосылками для изменения Генерального плана, но в рабочем порядке.

Мартыненко В. Я., который сообщил, что для того, чтобы с иной стороны посмотреть на логику Генерального плана, в рабочую группу по корректировке Генерального плана необходимо включить застройщиков, и выразил готовность принятия участия в деятельности рабочей группы.

Тайченачева Т. Ю., которая попросила уточнить, будет ли рабочая группа единой или предполагается создать несколько рабочих групп.

Кондратьев А. В., который уточнил, что будет одна рабочая группа и что необходимо определиться со сроком, в течение которого нужно провести анализ того, что было сделано.

Иваненко Т. Ю., которая сообщила, что в процессе работы по корректировке Генерального плана необходимо сделать акцент на стратегические моменты: определиться будет ли город дальше разрастаться или станет более компактным, будет ли город решать транспортные вопросы на бумаге, рисуя дорогостоящие развязки, на которые в бюджете не хватает средств, либо будет уплотняться, изменится каким-либо образом существующая сеть улиц, будет ли город ориентироваться на автомобильный транспорт или переориентируется на общественный транспорт. По мнению выступающей, необходимо, чтобы работа по корректировке начиналась с определения общих принципов стратегии пространственного развития.

Кондратьев А. В., который поблагодарил выступающих за высказанные предложения и поддержал предложение Иваненко Т. Ю.

Тимонов В. А., который сообщил, что количество нестыковок, допущенных в проектах планировок, с Генеральным планом перешло за критическую планку.

Далее выступающий сообщил, что работа по корректировке Генерального плана предстоит в несколько этапов. На первом этапе необходимо привести в соответствие его положения с положениями утвержденных проектов планировок. Данная работа предполагает переработку и для материалов правил землепользования и застройки.

В заключении выступающий сообщил, что заинтересованные данной темой могут посмотреть опыт по корректировке Генерального плана у коллег других регионов, а также сообщил, что во второй половине марта в Омске будет проводиться презентация подобной работы и что все желающие могут принять в ней участие.

*Приняли решение:*

Поручить департаменту строительства и архитектуры мэрии создать рабочую группу по актуализации генерального плана города Новосибирска.

Рабочей группе провести аналитическую работу по разделам генерального плана города Новосибирска. Выработать предложения для технического задания.

Председательствующий выступил с заключительным словом и объявил заседание Совета оконченным.

Председатель Совета



А. Е. Локоть

Секретарь Совета



О. Л. Галимова