



**МЭРИЯ
ГОРОДА НОВОСИБИРСКА**

**ПРОТОКОЛ
заседания № 2**

**Общественного экспертного совета при мэре города Новосибирска
по вопросам градостроительства (далее – Совет)**

02 ноября 2015 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:

Анисимов В. А.;

Беличенкова И. Б.;

Коновалов В. И.;

Мартыненков В. Я.;

Матвеев А. В.;

Покровский К. Е.;

Серпенинов А. А.;

Умаров З. З.;

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»:

Ельский М. Э.;

Ганжа С. Д.;

Журавков А. Ю.;
 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:

Бакаев А. С.;
 Дюкарев А. В.;
 Лебедев Д. Н.;
 Мазур А. В.;
 Мокровицкий В. М.;
 Пинус Н. И.;
 Рязанцев М. В.;
 Свечникова И. Б.;
 Тайченачева Т. Ю.

Председательствующий – Локоть А. Е.

Секретарь – Галимова О. Л.

Повестка дня:

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

2. О деятельности органов Совета за период с июня по октябрь 2015 года.

Докладчик: первый заместитель председателя Совета Кондратьев А. В.

3. О предложениях в проект решения Совета депутатов города Новосибирска «О внесении изменений в решение Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 №1288 «О Правилах землепользования и застройки города Новосибирска».

Докладчик: руководитель рабочей группы Совета по формированию местных нормативов градостроительного проектирования и градостроительных регламентов как инструмента создания комфортного пространства Ганжса С. Д.

4. О градостроительных проблемах расселения ветхого и аварийного жилья.

Докладчик: член Совета Федорченко М. В.

5. О создании комиссии Совета по расселению и сносу ветхого и аварийного жилья.

Докладчик: первый заместитель председателя Совета Кондратьев А. В.

6. О преобразовании рабочих групп Совета в комиссии Совета.

Докладчик: первый заместитель председателя Совета Кондратьев А. В.

Председательствующий Локоть А. Е. объявил о правомочности заседания Совета: на начало заседания присутствует 31 член Совета, или более двух третей от установленного числа членов Совета.

1. СЛУШАЛИ: Локтя А. Е., который сообщил о том, что с июня месяца, то есть с момента проведения первого заседания Совета, было создано 3 рабочих группы, проведена большая работа по всем трем направлениям. О результатах этой работы доложит первый заместитель председателя Совета Алексей Валерьевич Кондратьев.

Выступающий также сообщил, что на сегодняшнем заседании планируется рассмотреть несколько вопросов, наиболее острый из которых – внесение изменений в Правила землепользования и застройки города Новосибирска, а также напомнил, что необходимость внесения предлагаемых изменений вызвана федеральным законодательством. Председательствующий пояснил, что решается непростая задача – поиск оптимального решения, когда необходимо создать такие условия застройки, чтобы город становился удобным для проживания жителей, и в то же время создавались условия для развития отрасли. Также сообщил, что с момента публикации проекта изменений в Правила землепользования и застройки города Новосибирска и назначения даты публичных слушаний рабочая группа Совета по формированию местных нормативов градостроительного проектирования и градостроительных регламентов как инструмента создания комфортного пространства проделала очень большую работу, и что в ней участвовали не только члены группы, но и многие другие члены Совета. Наиболее острую дискуссию вызвали следующие вопросы:

- размер максимального коэффициента плотности застройки земельного участка для многоэтажной застройки;

- минимальное количество машиномест для стоянок индивидуальных транспортных средств.

Локоть А. Е. также сообщил, что все решения рабочей группы были рассмотрены на заседании президиума Совета, по результатам которого был сформирован проект предложений в Правила землепользования и застройки города Новосибирска, который вынесен на сегодняшнее обсуждение, и обратил внимание на то, что помимо данной темы будет затронута еще одна важная тема - это ветхое и аварийное жилье, с докладом по которой выступит Федорченко М. В. Кроме этого на заседании будет рассмотрено предложение о создании постоянно действующего органа Совета по этой теме – комиссии.

2. СЛУШАЛИ: Кондратьева А. В., который напомнил, что 9 июня 2015 года состоялось первое заседание Совета, по итогам которого было принято решение о создании трех рабочих групп Совета:

- по формированию местных нормативов градостроительного проектирования и градостроительных регламентов как инструмента создания комфортного пространства;
- по рассмотрению вопросов по улучшению транспортной ситуации в городе;
- и по созданию открытых общественных пространств, развитию комплексных территорий благоустройства.

Выступающий сообщил, что 17 июня 2015 года состоялось первое заседание президиума Совета, на котором был утвержден персональный состав этих рабочих групп, и началась активная работа. Также отметил, что наиболее активной была рабочая группа по нормативам под руководством Сергея Дмитриевича Ганжи, и пояснил, что это связано с тем, что параллельно проведению заседания Совета был подготовлен проект решения Совета депутатов города Новосибирска, который должен утвердить изменения в Правила землепользования и застройки города Новосибирска. За прошедший период было проведено 13 заседаний группы, на которых было принято 49 решений. Основная часть работы, безусловно, была посвящена обсуждению и формированию предложений по проекту изменений в Правила землепользования и застройки, который будет рассматриваться на публичных слушаниях 9 ноября. Итоговые предложения рабочей группы были рассмотрены на заседании президиума Совета 22 октября и сегодня будут представлены на утверждение Совета, а затем будут направлены в комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки города Новосибирска.

Выступающий также сообщил, что по состоянию на сегодня на публичные слушания получены 209 обращений по различным позициям. Документ, который опубликован и который предлагается одобрить сегодня, имеет некоторое отличия, подробнее о которых доложит Ганжа С. Д. в своем докладе. Отметил, что рабочая группа все это время плотно сотрудничала с подразделениями мэрии города: с департаментом строительства и архитектуры и управлением архитектурно-строительной инспекции мэрии. Управлением архитектурно-строительной инспекции мэрии города было проанализировано более 80 проектов и на этой основе анализировались нормативы, которые предлагаются к утверждению, при этом по ряду из них были сделаны корректировки.

Кондратьев А.В. также сообщил, что среди обращений имеются предложения от Делового клуба строителей и Ассоциации строителей Новосибирской области, которые были направлены в комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки города Новосибирска, и что некоторые корректины по предложениям этих организаций были внесены, например, предложение, касающееся вступления в силу ряда нормативов, которые серьезно повлияют на проектирование не ранее, чем с 1 июля 2016 года. Выступающий пояснил, что это связано с тем, что принимаемый документ не должен навредить в реализации проектов, которые в настоящее время осуществляются в городе.

Кондратьев А.В. подчеркнул, что на этом работа по подготовке предложений по изменению Правил землепользования и застройки города Новосибирска не заканчивается. У рабочей группы уже есть план дальнейших действий. По ряду параметров, в частности, по коэффициенту плотности застройки и по минимальному количеству машиномест для стоянок индивидуальных транспортных средств, будет вводиться дифференцированный подход, поскольку город большой, реализация проектов будет зависеть от местоположения территории и объектов.

Далее выступающий доложил о деятельности рабочей группы по рассмотрению вопросов по улучшению транспортной ситуации в городе, которой сначала руководил Виктор Михайлович Мокровицкий, а с октября – Алексей Витальевич Мазур. Члены этой группы провели 5 заседаний и приняли 24 решения. В центре внимания этой группы находятся такие вопросы, как:

- формирование транспортной стратегии города,
- организация платного парковочного пространства в центре города,
- развитие транспортной инфраструктуры,

- развитие общественного транспорта и другие.

В ноябре планируется проведение заседания президиума Совета с участием представителей департамента транспорта и дорожно-благоустроительного комплекса, экспертов, на котором будут обсуждаться конкретные предложения рабочей группы по этим вопросам, будет выслушано мнение всех заинтересованных сторон.

Далее выступающий доложил о деятельности рабочей группы по открытым общественным пространствам, которой руководит Андрей Владимирович Дюкарев. Данной группой было проведено 5 заседаний, на которых было принято 8 решений. Группа затронула такие темы, как:

- создание пешеходных улиц и зон;
- реконструкция пешеходного пространства на площади Маркса;
- создание парковой зоны бульвара на ул. Петухова;
- создание научно-экспозиционного парка «Тропа науки» в Академгородке и другие.

В завершение доклада Кондратьев А. В. сообщил, что в ближайшее время результаты деятельности рабочих групп будут рассмотрены на заседании президиума Совета, а также отметил, что все участники рабочих групп и иные присутствующие на заседаниях члены Совета очень ответственно подходят к подготовке предложений к документам, которые необходимы для развития города Новосибирска.

3. СЛУШАЛИ: Ганжу С. Д., который озвучил принятые рабочей группой Совета по формированию местных нормативов градостроительного проектирования и градостроительных регламентов как инструмента создания комфортного пространства решения о предложениях о внесении изменений в проект решения Совета депутатов города Новосибирска «О внесении изменений в решение Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 №1288 «О Правилах землепользования и застройки города Новосибирска», которые разделил на 6 тем:

- 1) по видам разрешенного использования в территориальных зонах;
- 2) по предельному максимальному коэффициенту плотности застройки земельного участка для многоквартирной многоэтажной застройки;
- 3) по предельной минимальной площади площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой и хозяйственных целей (включая озеленение);
- 4) по минимальному отступу от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями;

- 5) по предельному минимальному количеству машиномест для стоянок индивидуальных транспортных средств;
- 6) редакционные правки.

В своем докладе выступающий озвучил предложения рабочей группы, касающиеся изменений по основным, условно разрешенным и вспомогательным видам разрешенного использования в некоторых территориальных зонах (Р-1, Р-2, ОД-1, ОД-2, ОД-5, П-1, П-2, ИТ-2, ИТ-5 и др.).

Также сообщил, что рабочей группой было принято, а президиумом Совета поддержано решение о предложении установить размер предельного максимального коэффициента плотности застройки земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома» равным 2,5.

В целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, рабочей группой было принято решение предложить в зонах ОД-1, ОД-4.1, ОД-4.2, ОД-4.3, Ж-1, Ж-2, Ж-3, Ж-4, Ж-5 установить минимальный отступ от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и проездов, – 0 м.

Кроме этого, важным решением является предельное минимальное количество машиномест для стоянок индивидуальных транспортных средств для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные среднеэтажные дома», «многоквартирные многоэтажные дома». Решением рабочей группы было установлено, что в данную норму необходимо предложить внести следующие корректизы: слова «но не менее 0,7 машиноместа на 1 квартиру» заменить словами «но не менее 0,5 машиноместа на 1 квартиру», а также вынести на рассмотрение президиума Совета вопрос о корректировки данной нормы в части определения на 1 машиноместо общей площади квартир в пределах от 100 до 110 кв.метров. Решением президиума Совета было установлено следующее: в пунктах, где указывается предельное минимальное количество машиномест для стоянок индивидуальных транспортных средств для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные среднеэтажные дома», «многоквартирные многоэтажные дома» установить норму: 1 машиноместо на 105 кв. м. общей площади квартир.

Что касается предельной минимальной площади площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой и хозяйственных целей, а также озеленения, то на президиуме Совета было поддержано

следующее решение рабочей группы: градостроительные регламенты для зон, где предусмотрена среднеэтажная и/или многоэтажная жилая застройка дополнить пунктом следующего содержания: «предельная минимальная площадь площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой и хозяйственных целей, озеленения объектов капитального строительства в границах земельного участка с видом разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» (2.5) и/или «Многоэтажная жилая застройка» (2.6)» – 14 кв. м на 100 кв. м общей площади жилых помещений».

Докладчик сообщил, что помимо названных решений, рабочей группой было принят ряд решений, касающихся редакционных правок, в том числе изменения в наименование некоторых территориальных зон, и предложил присутствующим членам Совета обратиться к раздаточным материалам и ознакомиться с проектом предложений в проект решения Совета депутатов города Новосибирска «О внесении изменений в решение Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 №1288 «О Правилах землепользования и застройки города Новосибирска», в котором отражены все решения рабочей группы, часть из которых была уточнена, остальные одобрены на заседании президиума Совета.

ВЫСТУПИЛИ:

Лебедев Д. Н., который попросил докладчика уточнить следующее: несмотря на то, что на заседании Кондратьевым А. В. было озвучена информация о том, что к установлению коэффициента плотности застройки будет применяться дифференцированный подход, исходя из доклада Ганжи С. Д., им была услышана цифра 2,5 для всей территории города.

Ганжа С. Д. пояснил, что это среднее значение. На основании данных по успешно застроенным площадкам рабочая группа пришла к выводу о том, что на данный момент необходимо установить размер данного коэффициента (на всю территорию города) равным 2,5. Это самая оптимальная цифра, и сообщил, что в дальнейшем группой будет продолжена работа в этом направлении а, после того, как появится зонирование территории города, размер данного коэффициента будет зависеть от того, в какой его части находится земельный участок: где-то размер коэффициента будет равен 1, а где-то возможно и 3.

Анисимов В. А., который задал вопрос о том, является ли данный коэффициент средним или средневзвешенным, и какие границы у среднего коэффициента: от 0 до 5?

Ганжа С. Д. пояснил, что возможны и такие варианты плотности застройки. И в случаях, если на практике будет возникать необходимость

отклонения от установленного предельного размера коэффициента плотности застройки, необходимо использовать процедуру отклонения от предельных параметров разрешенного строительства через процедуру публичных слушаний.

Лебедев Д. Н., который задал вопрос о том, что правильно ли он понимает то, что установленный на сегодняшний момент размер коэффициента плотности застройки прямо не действует, а действует через этажность.

Ганжа С. Д. подтвердил, что это так.

Бакаев А. С., который задал вопрос представителям присутствующих на заседании строительных организаций о том, не приведет ли норма: 105 кв. м. общей площади квартир на 1 машиноместо к тому, что машины будут ставить на тротуарах или ими будут загораживать проезды, поскольку, с точки зрения выступающего, автомобилизация в городе неизбежна.

Мартыненков В. Я. сообщил о том, что у застройщиков нет намерения строить город-гараж и, что вопрос о том, что машины оставляются в неподтвержденных местах - это вопрос культуры владельцев автомобилей, а также отслеживания этих правил муниципалитетом и участковыми службами. По мнению выступающего, данный вопрос не относится к правилам застройки. Что касается количества машин для объектов эконом класса (студии, небольшие квартиры и т.д.), то выступающий проинформировал о том, что на Деловом клубе строителей им было высказано предложение, которое также в последующем обсуждалось в муниципалитете, о том, что в районах где строятся квартиры эконом класса, и при этом плохо развит общественный транспорт, что как следствие ведет к тому, что собственники квартир будут пользоваться личным автомобилем, муниципалитет рассмотрит возможность предоставления в таких районах отдельных территорий для площадок, предназначенных исключительно под парковочные места. Выступающий также сообщил, что представители строительных организаций, которые присутствуют на заседании, проанализировали свои проекты и пришли к выводу о том, что норматив: 105 кв. м. общей площади квартир на 1 машиноместо устраивает всех. У покупателей квартир в жилых комплексах также не возникает вопросов по уровню обеспеченности парковочными местами.

Коновалов В. И., который высказал мнение о том, что членами Совета проделана большая полезная работа, но, по его мнению, документ еще не готов к обсуждению, поскольку в настоящее время не совсем благоприятный экономический период, и данный документ существенно усугубит экономику застройщиков. Выступающий также сообщил о том, что минимизация

парковок усугубляет проживание на площадках, а также о том, что сейчас наблюдается ситуация, когда подземное парковочное пространство пустует, у автомобилистов нет нужды в таких парковках. По мнению выступающего, целесообразно в генеральном плане города предусматривать технические условия для размещения будущей многоуровневой парковки, а при возникновении необходимости, предоставить возможность автомобилистам и жителям города на этой территории самостоятельно или с помощью застройщика доводить эту многоуровневую подземную парковку до логического завершения. В связи с этим, выступающий подчеркнул, что по его мнению, нормы по парковкам, а также по коэффициенту плотности застройки необходимо дорабатывать на данном этапе, а не оставлять эти доработки на будущее.

Мазур А. В., который напомнил, что, помимо параметра: 105 кв. м. общей площади квартир на 1 машиноместо, существует еще параметр на квартиру: не менее 0,5 машиноместа на 1 квартиру. Что касается целесообразности или нецелесообразности принятия правил, то, выступающий напомнил, что на сайте мэрии был проведен опрос по поводу отношения жителей города Новосибирска к точечной застройке, по результатам которого 96% населения города признало проблему актуальной в городе Новосибирске, 80 % с ней сталкивалось. Мазур А. В., также сообщил о том, что Правила землепользования и застройки, которые сейчас обсуждаются, будут введены в действие в середине 2016 года, а все объекты, которые сейчас проектируются и строятся, не подпадают под действие этих правил. Выступающий также подчеркнул, что тяжелое состояние строительной отрасли имеет место сейчас, и что откладывание принятия правил грозит напряжением в вопросах точечной застройки. По мнению выступающего, откладывать принятие правил нельзя.

Далее выступающий проинформировал о том, что рабочая группа Совета по рассмотрению вопросов по улучшению транспортной ситуации в городе приняла решение по поводу того, что коэффициент плотности застройки должен быть дифференцирован в зависимости от доступности к транспортной, социальной и иным инфраструктурам, и пояснил, что в районах, где такая доступность плохая, плотность застройки должна быть ниже, а в районах, где она хорошо развита, плотность может быть выше. Такой же подход, по словам выступающего, применим к нормативу по минимальному количеству парковочных мест. В завершение Мазур А. В. подчеркнул, что изменения в проект Правил землепользования и застройки города Новосибирска, которые предлагаются на сегодняшнее рассмотрение,

необходимо одобрить, а не откладывать на будущее, поскольку этого требует в том числе и федеральное законодательство.

Федорченко М. В., который высказал мнение о том, что, несмотря на то, что Совет является общественным органом, нельзя не отметить высокий уровень конструктивной и плотной работы, которая была проведена членами рабочей группы Совета по формированию местных нормативов градостроительного проектирования и градостроительных регламентов как инструмента создания комфортного пространства и иными участниками Совета, принимавшими участие в обсуждениях по проекту изменений в Правила землепользования и застройки города Новосибирска. Выступающий также сообщил, что уже после принятия решений на заседаниях рабочей группы по данному проекту и их уточнения на заседании президиума Совета, у него появилась информация о докладе независимых экспертов, которые, посчитав текущий и перспективный уровень автомобилизации в городе на реальных цифрах и учитывая действующие и обязательные к применению своды правил, рассчитали 3 норматива и по итогам расчетов получили следующие результаты: для социального жилья и жилья эконом класса такой параметр по машиноместам внутри земельного участка составил от 150 кв.м. до 120 кв.м. на 1 машиноместо. Выступающий напомнил, что на момент принятия на заседании президиума Совета решения по данной норме: 105 кв. метров на 1 машиноместо, этой информации у членов президиума Совета не было. Федорченко М. В. также сообщил о том, что от Министерства строительства Новосибирской области поступило предложение по данной норме взять за основу верхнюю границу – 150 кв. м. на 1 машиноместо и отменить коэффициент плотности застройки и что мотивируются данные предложения тем, что необходимо не ухудшить экономику отрасли. По мнению Федорченко М. В., муниципалитет тоже должен иметь влияние на застройку, поскольку все претензии горожане адресуют, как правило, мэрии города. Также подчеркнул, что процедура изменения установленных Правилами землепользования и застройки нормативов возможна через публичные слушания, посредством которых усиливается регулирование как мэрии, так и общественности.

Выступающий также сообщил о том, что строители с доверием относятся к той команде, которая сформировалась в департаменте строительства и архитектуры мэрии города, а также, что, по его мнению, размер коэффициента плотности застройки необходимо оставить, а норму по машиноместам, принятую решением президиума Совета, скорректировать, опираясь на вышеназванные расчеты экспертов: 120 кв.м. на 1 машиноместо и сделать этот параметр базовым. Кроме этого выступающий высказал

особое мнение по зоне ОД-1, которое заключается в том, что поскольку, как он считает, разницы между зонами Ж-1 и ОД-1 практически нет, необходимо начать работу по ограничению строительства жилья в зоне ОД-1. Иначе зонирование теряет смысл, как таковое, и у горожан по этому поводу будет возникать много нареканий.

Загороднов Е. И., который сообщил, что, с его точки зрения, в зоне Ж-2 допущено серьезное упущение: отсутствует очень важная современная застройка – высокоплотная малоэтажная застройка (в СНиП – многоквартирная малоэтажная или блокированная застройка сложного объемно-планировочного решения). И что, по его мнению, данный вид застройки наиболее эффективный, несмотря на то, что фактически не развивается, а также, что при определенных условиях данный вид малоэтажной высокоплотной застройки зачастую превосходит по эффективности многоэтажную многоквартирную застройку. В связи с этим, данный вид застройки, по мнению Загороднова Е. И., необходимо обязательно включить в Правила землепользования и застройки. Это также будет стимулировать застройщиков применять данный вид застройки в своей деятельности. Что касается парковочных мест и коэффициента плотности застройки, то, по мнению выступающего, это ошибочные положения, поскольку при введении этих параметров произойдет стимулирование не инновационного развития многоуровневых подземных автостоянок рядом с жильем, а «расползание» этих объектов на пограничные территории, и тем самым застройщики будут подвергнуты строительству более дешевых открытых парковочных мест, что в условиях Сибири и крупнейшего мегаполиса не является благоприятным, поэтому данные нормы необходимо доработать.

Пинус Н И., которая поблагодарила участников рабочей группы Совета по формированию местных нормативов градостроительного проектирования и градостроительных регламентов как инструмента создания комфортного пространства за активную работу. Выступающая также выразила мнение о том, что считает необходимым одобрить документ и поддерживает его. Хотя некоторые параметры, по мнению Пинус Н. И., должны быть дифференцированными, она предложила вернуться к их доработке позже. Выступающая также выразила недопонимание по поводу решения об установлении размера предельного максимального коэффициента плотности застройки равного 2,5, в остальном полностью поддержала предложенные поправки в проект Правил землепользования и застройки города Новосибирска.

Лебедев Д. Н., который высказался о том, что машина является средством, с помощью которого можно добраться с окраины города до центра и что при нынешней автомобилизации при строительстве девятиэтажки необходимо рядом строить аналогичную по этажности парковку. По мнению выступающего, в центре целесообразно строить дома с минимальным количеством парковочных мест. В качестве примера выступающий привел ряд зарубежных городов, в центральной части которых строительство парковок является факультативным нормативом, а коэффициент плотности застройки в центре и вдоль транспортных артерий равен 6, а на периферии – 1.

Рязанцев М. В., который высказался против предлагаемых к одобрению предложений в проект изменений Правил землепользования и застройки. Выступающий сообщил, что считает необходимым голосовать за нормативы, которые были предложены мэрией в постановлении №5225 от 13.08.2015 г. и одобрены на заседании президиума Совета 5 августа 2015 года. По мнению выступающего, норма, устанавливающая размер коэффициента плотности застройки равного 2, и норма, устанавливающая 80 кв. м общей площади квартир на 1 машиноместо являются более правильными, а в настоящий момент строительное сообщество пытается смягчить эти нормативы. По мнению Рязанцева М. В., Совет призван защищать интересы долгосрочного развития, и то, что принимается сейчас, через несколько лет будет наблюдаться на улицах нашего города. Также сообщил, что выступает за комфортный город. Рязанцев М. В. напомнил, что на сайте мэрии проводился опрос среди жителей города, по результатам которого 82% жителей ответили, что, на их взгляд, в городе недостаточно регулируется нехватка парковочных мест, 81 % ответили, что недостаточно регулируется плотность застройки. В связи с этим выступающий предложил пока воздержаться от принятия решений по этим вопросам. Также сообщил, что, по его мнению, необходимо ввести размер коэффициента плотности застройки равный 2, а в случае, если такой параметр кого-либо не устроит, есть возможность воспользоваться процедурой отклонения от предельных параметров разрешенного строительства через публичные слушания. Данной процедурой можно воспользоваться также в случаях отклонения от предельных параметров по количеству машиномест для стоянок индивидуальных транспортных средств.

Журавков А. Ю., который от имени представителей проектно-архитектурных организаций обратился к представителям строительных и общественных организаций и сообщил о том, что методика расчета по автостоянкам была следующая: бралась базовая цифра 336 автомашин на

1000 жителей, по которой мэрией был сделан первоначальный расчет: 1 машиноместо на 80 кв.м.общей площади квартир, затем по предложениям строительной группы и других специалистов нашлась возможность ее уменьшить (внести определенные понижающие коэффициенты) и в качестве расчетной цифры была принята 307 автомашин на 1000 жителей. В связи с этим цифра 80 изменилась на 105. Выступающий подчеркнул, что в обосновании предложенной нормы лежал экономический расчет. Журавков А. Ю. также сообщил о том, что если сейчас не будет принята предлагаемая норма - останется действующая (согласно местным нормативам градостроительного проектирования), которая определяется из расчета на 1 квартиру общей площадью более 40 кв. м - 1 машиноместо; на 1 квартиру общей площадью менее 40 кв. м - 0,5 машина места и, что цифра, которая предлагается, это 60% от действующей нормы. По мнению Журавкова А. Ю., предлагаемые нормативы не ухудшают ситуацию, а, наоборот, делают нормы прозрачными, и что дифференциация нормативов нужна и возможна, но это очень большой объем кропотливой работы. Что касается коэффициента плотности застройки, то, как сообщил выступающий, на сегодняшний день размер данного коэффициента является средневзвешенным (при расчете взята линейка по плотности от 1,5 до 3-4), цифра 2,5 получилась для основных участков: 0,6, 0,7 и т.д. до 2 га. В заключение выступающий сообщил, что предлагаемые нормативы – это нормативы развития, а не стагнации города.

Ложкин А. Ю., который сообщил, что после публикации этого проекта лично им было направлено 76 замечаний. Рабочей группой Совета по формированию местных нормативов градостроительного проектирования и градостроительных регламентов как инструмента создания комфортного пространства была проделана очень серьезная работа. И тот документ, который в итоге получился, стал документом согласия. В нем, по мнению выступающего, невозможно удовлетворить интересы всех жителей, но его можно сделать той базой, от которой можно будет отталкиваться и для которой у муниципалитета есть инструмент управления развития территории города. Выступающий подчеркнул, что и у жителей, и у застройщиков остаются такие инструменты, как публичные слушания, на которые можно заявиться с процедурой отклонения от предельных параметров разрешенного строительства. По мнению Ложкина А. Ю., необходимо согласился с теми, кто предлагает эти правила совершенствовать, вводить дифференцированный подход как по парковочным местам, так и по коэффициенту плотности застройки, но проблема в том, что для того, чтобы принять такой документ необходимо провести очень серьезные исследования: проанализировать

территорию города и выйти на дифференцированные показатели для различных территорий, а сделать это прямо сегодня невозможно. По мнению выступающего, основной задачей сейчас является принятие этих правил в том виде, который предложен, и продолжение работы над ними с тем, чтобы к моменту вступления документа в силу мы имели обновленную более точную, более корректную редакцию Правил землепользования и застройки. Откладывать принятие документа, по мнению Ложкина А. Ю., нельзя, поскольку в данный момент в соответствии с требованиями федерального законодательства, вносить изменения необходимо не только в Правила землепользования и застройки, но и в местные нормативы градостроительного проектирования: из местных нормативов исключить все те положения, которые не связаны с объектами местного значения. И что в случае, если сегодня мы не принимаем проект в таком неидеальном виде и отменяем местные нормативы градостроительного проектирования, мы оказываемся в правовом вакууме, и у нас в городе не будет никаких правил, которые будут регулировать застройку.

Поповский И. В., который высказал мнение о том, что принимаемый документ идет в парадигме нормативного упрощения, что не совсем соответствует сложному городу. Также сообщил, что необходимо учитывать, что в нашем городе очень сложное землепользование и что установление усредненного коэффициента на весь город – это, по его мнению, неправильный подход. В качестве примера выступающий привел практику таких городов, как Нью-Йорк, Барселона, Куритиба. Поповский И. В. подчеркнул, что необходимо переходить к сложному управлению городом. Принятие коэффициента плотности застройки равного 2,5 не будет соответствовать всем застройкам, которые сейчас имеются в городе. Кроме этого выступающий озвучил, что, по его мнению, должны быть гарантии, а для этого необходимо создать мониторинговую группу, которая будет отслеживать все нормативные изменения, проводить исследования и в конечном итоге давать рекомендации, в том числе и общественному совету. Силами общественного совета и управления архитектурно-строительной инспекции мэрии города проделать такую работу невозможно. Помимо этого в бюджете города необходимо выделять денежные средства для того, чтобы такая мониторинговая группа существовала. В завершение Поповский И. В. высказал мнение о том, что выступает не за окончательное решение, а за то, чтобы был выставлен постоянный процесс работы над нормативами.

Ельский М. Э., по мнению которого, несмотря на несовершенство, данный документ принимать нужно. В качестве примера выступающий привел первую редакцию Градостроительного кодекса Российской

Федерации, с которого началась градостроительная деятельность в России на новом этапе. Выступающий сообщил о том, что по этому поводу было очень много споров. За период действия данного кодекса в него было внесено 64 поправки и, тем не менее, он достаточно успешно действует и выполняет свои функции. Аналогичная ситуация и с принимаемой на сегодняшний момент редакцией проекта Правил землепользования и застройки, которая будет являться основой, но при этом не является окончательной. Изменения потребуются, и зависеть они будут в том числе от изменения ситуации: в стране, в городе и в сознании. Выступающий напомнил, что на заседании президиума Совета было решено продолжать данную работу, члены президиума также пришли к выводу о том, что зонирование территории города необходимо сделать, поскольку ко всем площадкам нельзя применять одинаковые нормативы. Дифференциация подходов требуется на различных территориях города в зависимости и от транспортной доступности, и от плотности уже существующей застройки, и от обеспеченности другими факторами, в том числе и социальной инфраструктурой. В заключение Ельский М. Э. отметил, что документ, который предлагается к одобрению, является документом, рожденным в спорах и имеющим определенные параметры, которые необходимо выносить на публичные слушания, поскольку жить вообще без правил – это еще худший вариант, чем применять несовершенные правила.

Мокровицкий В. М., который сообщил о том, что благодарен предоставленной возможности поучаствовать в заседаниях рабочей группы Совета по формированию местных нормативов градостроительного проектирования и градостроительных регламентов как инструмента создания комфортного пространства. Также сообщил о том, что посещая заседания данной рабочей группы, неоднократно наблюдал тщательный подход и старания членов группы при решении спорных вопросов. Выступающий также высказал мнение о том, что, несмотря на то, что с некоторыми предлагаемыми нормами не все согласны, данный документ принимать необходимо сейчас, а затем в течение полугода его дорабатывать.

Анисимов В. А., который высказался о том, что членами Совета проведена профессиональная серьезная работа и что, по его мнению, в городе Новосибирске достаточно большое количество профессиональных проектировщиков и архитекторов, поэтому подвергать сомнениям содержание данной работы не приходится. Выступающий подчеркнул, что благодаря принятию такого проекта Правил землепользования и застройки создается нормативная база для развития города на определенный период, а каким будет этот период, диктовать будет экономическая ситуация в городе и

стране в целом. Отсутствие Правил землепользования и застройки будет лишь усугублять ситуацию, поскольку будет продолжаться точечная застройка. Анисимов В. А., также сообщил, что тренды развития города задаются генеральным планом и программами экономического развития на определенный период. В нашем городе эти документы были приняты 10 лет назад, и при нынешней изменившейся ситуации требуют корректировки.

Выступающий также высказался по вопросам ветхого и аварийного жилья. По его мнению, ликвидация данного жилищного фонда должна быть четкой,нятной, поскольку освоение этих площадок и строительства на них жилья - это совсем другая ситуация, нежели строительство на пустых площадках. В заключение выступающий высказал мнение, о том, что территорией без населения управлять нельзя, и что для того, чтобы люди хотели жить и работать в городе Новосибирске, необходимо создавать комфортный город.

Матвеев А. В., который высказал мнение о том, что предлагаемый документ необходимо одобрить, поскольку он позволяет определить прозрачность, ясность и доступность, и что город уплотнять нужно, иначе будут возникать проблемы с транспортной, социальной и иными инфраструктурами.

Кондратьев А. В., который сообщил о том, что в целом предлагаемый к одобрению документ - в пределах тех параметров, которые ранее регулировались местными нормативами градостроительного проектирования, за исключением одного – все нормативы теперь применяются в границах земельного участка, а до этого некоторые параметры могли выноситься за его пределы. Выступающий пояснил, что по любому из параметров (коэффициенту плотности застройки, нормативам по парковочному пространству) допустимо отклонение от предельных параметров. Также сообщил, что на территории города Новосибирска имеются свободные территории, которые резервируют под парковочное пространство и, что в рамках их освоения для формирования парковок можно отклоняться от предельных параметров через процедуру публичных слушаний. Кондратьев А. В. также сообщил, что проблема пустующих парковок будет решаться, в том числе и с привлечением ГИБДД для фиксации правонарушений, касающихся парковок в неположенных местах. Кроме этого одним из вариантов является аренда парковочного места, оформление которой возможно с помощью управляющей компании. В некоторых случаях возможна замена подземных парковочных мест – объектов капитального строительства – открытыми площадками, например,

на микрорайонах с массовой застройкой, где неэффективно и нерентабельно строительство многоуровневых парковок.

Выступающий пояснил, что Правила землепользования и застройки города будут приниматься одновременно с местными нормативами градостроительного проектирования, которые, в отличие от Правил, не проходят публичные слушания, на ноябрьской сессии Совета депутатов города Новосибирска. В связи с этим необходимо принять документ в том виде, в котором он предлагается, а далее в течение полугода его дорабатывать. Кондратьев А. В. подчеркнул, что работа рабочей группы Совета по формированию местных нормативов градостроительного проектирования и градостроительных регламентов как инструмента создания комфортного пространства будет продолжена, на ней планируется рассмотреть в том числе подготовленное мэрией техническое задание на дифференциацию некоторых нормативов (коэффициента плотности и парковочное пространство) и что данный документ планируется подготовить приблизительно в марте-апреле 2016 года и затем на его основе корректировать Правила землепользования и застройки города.

Гаврилов Е. В., который поблагодарил мэра и его заместителя за доверие, оказанное Совету. Также поблагодарил членов Совета за активную работу и высказался за одобрение предлагаемого документа. Выступающий сообщил, что, несмотря на то, что документ не является идеальным, принимать его необходимо, поскольку в нем было учтено мнение всех трех групп, вошедших в состав Совета: представителей строительных организаций, проектно-архитектурных организаций и представителей общества, которые в процессе обсуждений высказывали разные мнения, но в итоге постарались прийти к компромиссу.

Локоть А. Е., который выразил благодарность членам Совета, которые работали над поправками к документу. Также сообщил, что, по его мнению, общественный Совет показал себя как работоспособный орган. Выступающий также высказал мнение о том, что плохие правила лучше, чем отсутствие правил вообще и что работу над Правилами землепользования и застройки в будущем необходимо продолжать, в том числе в части, касающейся дифференциированного подхода к территориям города Новосибирска. Но вместе с тем, Локоть А. Е. высказал мнение о том, что на сегодняшний день правила необходимы и что не принимать никаких документов не является верным решением. Локоть А. Е. предложил одобрить предложения Общественного экспертного совета при мэре города Новосибирска по вопросам градостроительства в проект решения Совета депутатов города Новосибирска «О внесении изменений в решение Совета

депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 №1288 «О Правилах землепользования и застройки города Новосибирска» (прилагается) и направить их в комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки города Новосибирска.

Председательствующим было объявлено голосование.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 29.

«ПРОТИВ» - 1.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 1.

РЕШИЛИ: одобрить предложения Общественного экспертного совета при мэре города Новосибирска по вопросам градостроительства в проект решения Совета депутатов города Новосибирска «О внесении изменений в решение Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 №1288 «О Правилах землепользования и застройки города Новосибирска» (прилагаются) и направить их в комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки города Новосибирска.

4. СЛУШАЛИ: Федорченко М. В., который выступил с докладом о градостроительных проблемах расселения и сноса ветхого и аварийного жилья. В своем докладе Федорченко М. В. сообщил, что на данный момент в Новосибирске более 1 500 домов (660 000 кв.м.) имеют значительный износ. При доле ветхого жилищного фонда в городе, которая составляет 2,5% от общей площади жилья в городе Новосибирске, 133 га занято ветхими домами и домами со значительным процентом износа. От государства и субъекта Российской Федерации в муниципальную собственность было принято 1270 ветхих и аварийных жилых домов, что составляет 81% от общего количества ветхих и аварийных жилых домов, расположенных на территории города Новосибирска.

Федорченко М. В. пояснил, что существуют 3 способа расселения:

- 1) переселение граждан из аварийного жилищного фонда (за счет государственного или муниципального финансирования);
- 2) реконструкция аварийного жилищного фонда;
- 3) развитие застроенных территорий – способ, который был недавно введен федеральным законодательством и сейчас активно осваивается.

Далее докладчиком были озвучены проблемные моменты, касающиеся реализации первых двух способов расселения: приведены цифры по объемам финансирования программ по расселению на 2013-2015 гг.; озвучены данные по расселенным домам; проблемы исполнения федерального закона от 21.07.2007 года №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-

коммунального хозяйства»; проблемы реконструкции жилищного фонда; итоги реализации целевой программы по реконструкции жилищного фонда Новосибирска.

По третьему способу расселения - развитию застроенных территорий докладчиком было озвучено следующее. Данный механизм является новым, практика по нему только нарабатывается. Он основан на изъятии жилья у граждан в аварийных домах. Именно необходимость сноса аварийного жилья, как представляющего опасность для проживания там граждан, признана законом такой нуждой, при которой допускается изъятие. Развитие застроенных территорий предполагает, что застройщик, выигравший аукцион, заключает с мэрией договор и оплачивает муниципалитету все расходы по расселению граждан. При этом гражданам, проживающим в муниципальном жилье, предоставляется аналогичное жилье также по социальному найму (его для мэрии приобретает застройщик), а у собственников оно оценивается и изымается с выплатой согласно оценке. Возмещение тоже платит застройщик. Только после всех процедур (в том числе судебных), сноса и исключения здания из кадастра застройщик начинает оформлять на себя земельный участок, чтобы построить там что-то новое. В результате застройщики отказываются от развития застроенных территорий. В Новосибирске несколько аукционов не состоялось ввиду отсутствия участников. Некоторые застройщики отказываются от договоров, которые уже были заключены. По мнению докладчика, необходимо улучшать экономику проекта развития застроенных территорий: изменять существующие нормативы либо идти через изъятие и жесткую выкупную цену. Наиболее разумным вариантом решения проблемы по расселению граждан из ветхого и аварийного жилья является формирование экономических стимулов для собственников продавать участки. При этом предполагается, что покупателем разумней выступать муниципалитету, иначе могут возникнуть проблемы с социальной инфраструктурой. При этом докладчик уточнил, что данный путь требует существенных поправок в земельное и налоговое законодательство.

В заключение выступающий отметил, что наиболее результативный способ расселения многоквартирных домов – это развитие застроенных территорий, но здесь нужен новый подход к экономике этих процессов и особые нормативы для данной застройки. Что касается частного сектора, то здесь прямых путей решения пока нет, поскольку все варианты решения вопросов связаны с ограничением прав собственников и требуют значительных поправок в федеральное законодательство.

ВЫСТУПИЛИ:

Кондратьев А. В., который сообщил о том, что, проанализировав большое количество площадок под развитие застроенных территорий, пришли к выводу о том, что в предыдущий период времени были неэффективно использованы федеральная и областная программы расселения, и задал докладчику вопрос о том, каким образом можно пристимулировать снос домов при небольшом бюджете на развитие застроенных территорий, даже если нормативно установлено поэтапное освоение.

Федорченко М. В., высказал мнение о том, что необходимо найти баланс, возможно, установить упрощенные нормативы для данных территорий, а на тех участках, где хорошо развита транспортная и другие общественные инфраструктуры, вполне уместна будет плотная застройка.

Кондратьев А. В., уточнил, не рассматривался ли вопрос льготного кредитования застройщика, который выходит на освоение застроенных территорий.

Федорченко М. В. сообщил, что в рамках нестабильной экономической ситуации вопрос кредитования является сложным, и застройщику необходимо иметь ввиду возможные последствия такого кредитования, в том числе сумму процентов за период кредитования.

Филиппов В. Н., который высказался против установления единого размера коэффициента плотности застройки для всех территорий города Новосибирска и задал вопрос о том, каким, по мнению докладчика, будет являться оптимальным размер коэффициента плотности застройки для данных территорий.

Федорченко М. В. сообщил, что, по его мнению, в данных случаях необходимо идти через процедуру отклонения от предельных параметров разрешенного строительства и в каждом конкретном случае ориентироваться на экономику проекта, а далее рассчитывать те отклонения от предельных параметров, которое необходимо предоставить.

Тайченачева Т. Ю., которая сообщила, что при рассмотрении этого вопроса необходимо обратить внимание на то, что территории, на которых находится ветхое и аварийное жилье, могут представлять культурную и историческую ценность. Выступающая подчеркнула, что при расселении частного сектора необходимо внимательно относиться к таким постройкам, чтобы их не уничтожить.

Мартыненков В. Я., который сообщил, что по имеющимся у него данным, сейчас в городе Новосибирске 550 га занято ветхим и аварийным фондом и что это является большим потенциалом для развития города. Выступающий также сообщил, что на сегодняшний день запросов бизнеса на

исследование этого вопроса не было, что, по его мнению, связано с тем, что у города имелись свободные для застройки территории. По мнению Мартыненкова В. Я., для данных территорий необходима высокоплотная застройка. В завершение выступающий поддержал идею создания комиссии Совета по расселению и сносу ветхого и аварийного жилья, поскольку, по его мнению, данная комиссия сможет найти правильные подходы для решения проблем по этим вопросам.

Заседание покинули Матвеев А. В., Мокровицкий В. М., Рязанцев М. В.

5. СЛУШАЛИ: Кондратьева А. В., который напомнил, что предложения о создании рабочего органа Совета по проблемам ветхого и аварийного жилья звучали еще на первом заседании Совета. После заседания на имя председателя Совета поступило письменное предложение члена Совета Бакаева Александра Сергеевича о создании соответствующей рабочей группы. Президиум Совета предлагает создать именно комиссию – постоянно действующий орган Совета, поскольку, как мы это увидели и из предыдущего доклада, решение вопросов ветхого и аварийного жилья требует постоянного внимания. Выступающий также сообщил, что на данной комиссии, помимо общих вопросов, предполагается рассматривать конкретные площадки под развитие застроенных территорий, информация по которым будет предоставлена мэрией города, в том числе вопросы по нормативам застройки этих площадок. Кроме этого выступающий сообщил, что предполагается, что мэрия города Новосибирска возьмет на себя обязательства по расселению и сносу части домов, находящихся в границах данных территорий за счет средств бюджета города. Кондратьев А. В. подчеркнул, что основная задача комиссии – определение системных подходов к территориям, которые заняты ветхим и аварийным фондами и что комиссия будет также заниматься вопросами частного сектора (индивидуальной жилой застройки).

ВЫСТУПИЛИ:

Федорченко М. В., который сообщил, что действующее законодательство не содержит требований к застройщикам, которые могут участвовать в аукционе по развитию застроенных территорий и зачастую на практике получается так, что компании, которые выигрывают аукцион, не занимаются данными площадками, поскольку у них не хватает на это денежных средств. Поэтому, по мнению выступающего, необходимо вносить изменения в законодательство, касающихся перечня требований к участникам аукциона на право заключения договора о развитии застроенных

территорий, а также, по мнению выступающего, будет разумным контролирование этого процесса муниципалитетом.

Кондратьев А. В., который предложил принять решение о создании комиссии Совета по расселению и сносу ветхого и аварийного жилья и уточнил, что согласно регламенту работы Совета, персональный состав данной комиссии будет утвержден на заседании президиума Совета (на основании заявок членов Совета, предварительно направленных в аппарат Совета).

Вопросов к докладчику не поступило.

Председательствующий поставил на голосование вопрос о создании комиссии Совета по расселению и сносу ветхого и аварийного жилья.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 25.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 1.

РЕШИЛИ: создать комиссию Совета по расселению и сносу ветхого и аварийного жилья.

6. СЛУШАЛИ: Кондратьева А. В., который сообщил, что по результатам деятельности рабочих групп Совета: по формированию местных нормативов градостроительного проектирования и градостроительных регламентов как инструмента создания комфортного пространства; по рассмотрению вопросов по улучшению транспортной ситуации в городе и по созданию открытых общественных пространств, развитию комплексных территорий благоустройства появилось предложение вынести на рассмотрение Совета вопрос о преобразовании данных рабочих групп Совета в постоянно действующие органы – комиссии Совета. Решением президиума Совета предложение о преобразовании было одобрено. Помимо этого было принято решение вынести на рассмотрение Совета вопрос об изменении наименований комиссий следующим образом: комиссия Совета по нормативам; комиссия Совета по транспорту, комиссия Совета по общественным пространствам.

Вопросов к докладчику не поступило.

Председательствующий поставил на голосование предложение о преобразовании рабочей группы Совета по формированию местных нормативов градостроительного проектирования и градостроительных регламентов как инструмента создания комфортного пространства в комиссию Совета по нормативам; рабочей группы Совета по рассмотрению вопросов по улучшению транспортной ситуации в городе в комиссию Совета

по транспорту; рабочей группы Совета по созданию открытых общественных пространств, развитию комплексных территорий благоустройства в комиссию Совета по общественным пространствам.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» -26.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

РЕШИЛИ: преобразовать рабочую группу Совета по формированию местных нормативов градостроительного проектирования и градостроительных регламентов как инструмента создания комфортного пространства в комиссию Совета по нормативам; рабочую группу Совета по рассмотрению вопросов по улучшению транспортной ситуации в городе в комиссию Совета по транспорту; рабочую группу Совета по созданию открытых общественных пространств, развитию комплексных территорий благоустройства в комиссию Совета по общественным пространствам.

Председательствующий выступил с заключительным словом и объявил заседание Совета оконченным.

Председатель Совета

А.Е. Локоть

Секретарь Совета

О.Л. Галимова