

ПРОТОКОЛ
заседания № 27
комиссии по нормативам
Общественного экспертного совета при мэре города Новосибирска
по вопросам градостроительства (далее – комиссия Совета)
(в рамках совместного заседания с Президиумом Совета)

13 мая 2021 года
16.30

г. Новосибирск
ул. Каменская, 32, оф. 605

Присутствовали:

Председатель комиссии Совета:

Журавков А.Ю.;

Члены комиссии Совета по нормативам:

Галитаров Н.Д.;

Ганжа С.Д.;

Ложкин А.Ю.;

Мартыненко В.Я.;

Павлов А.В.;

Поповский И.В.;

Пыжова И.В.;

Рязанцев М.В.;

Федорченко М.В.;

Филиппов В.Н.;

Приглашенные и иные лица:

Атнишкин Д.А., руководитель земельного комитета представительства в СФО Российской гильдии управляющих и девелоперов;

Богатырев О.В., АСОНО, председатель комитета по градостроительной политике;

Большакова О.В., начальник отдела градостроительного зонирования территорий Главного Управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска;

Гаврилов Е.В., заместитель председателя Совета;

Гудков А.А., член Совета;

Ивашина И.Е., заместитель начальника управления архитектурно-строительной инспекции мэрии города Новосибирска;

Кондратьев А.В., первый заместитель председателя Совета;
Мокровицкий В.М., член Совета;
Мурзина А.Ю., руководитель группы оформления ИРД и подготовки проектов филиал «Брусника. Сибкадемстрой» ООО «Брусника»;
Новокшенов С.М., заместитель начальника управления архитектуры и градостроительства Министерства строительства Новосибирской области;
Позднякова Е.В., заместитель начальника Главного управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска;
Смердова М.С., и.о. начальника отдела градостроительства УАСИ;
Серпенинов А.А., член Совета;
Теленчинов Р.А., заместитель начальника департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска;
Федоров В.А., член Совета.

Председательствующий – Журавков А.Ю.

Председательствующий объявил о правомочности заседания комиссии по нормативам Совета: на начало заседания присутствуют 11 из 14 членов комиссии Совета.

Повестка дня утверждена решением комиссии Совета.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 11.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Повестка дня:

1. О предложениях по внесению изменений к решению Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 №1288 «О правилах землепользования и застройки города Новосибирска».

Докладчик – заместитель начальника Главного управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска Позднякова Е.В.

По первому вопросу:

Позднякова Е.В. сообщила, что до 20.05.2021 года участники общественных обсуждений вправе вносить предложения и замечания,

касающиеся проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска. Будет опубликовано заключение по результатам общественных обсуждений 3.06.21 и передано в Совет депутатов города Новосибирска с целью дальнейшего рассмотрения.

Позднякова Е.В. озвучила предложения в регламенты Правил землепользования и застройки города Новосибирска (постановление мэрии города Новосибирска от 22.04.2021 №1321):

По первому пункту таблицы:

1.1 Статью 2.1 изложить в следующей редакции:

«Статья 2.1. Сфера применения Правил

1. Действие настоящих Правил не распространяется на отношения по приобретению в установленном порядке гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении объекты капитального строительства, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, прав на эти участки, при условии, что объекты капитального строительства созданы до вступления в силу настоящих Правил.

2. Установить запрет на изменение зонирования и вида разрешенного использования земельного участка в течение 5 лет со дня выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию.

3. Установить запрет на осуществление реконструкции, перепланировки объекта капитального строительства с изменением его функционального назначения в течение 5 лет со дня выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию.

4. Пункты 2 и 3 подлежат применению в отношении объектов капитального строительства, созданных на земельных участках, представленных из земель, находящихся государственной или муниципальной собственности».

Выступили: Гаврилов Е.В., Галитаров Н.Д., Журавков А.Ю., Ивашина И.Е., Кондратьев А.В., Ложкин А.Ю., Мартыненко В.Я., Мурзина А.Ю., Новокшенов С.М., Павлов А.В., Федорченко М.В.

Журавков А.Ю. предложил исключить части 2-4 в ст. 2.1:

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 11

«ПРОТИВ» - 0

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ: исключить части 2-4.

По второму пункту таблицы:**2.1 В статье 8:**

2.1.1. Дополнить частью 1.1 следующего содержания:

«1.1. Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов»;

2.1.2. Часть 2 дополнить абзацем следующего содержания:

«Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей зданий, строений, сооружений не должно приводить к изменению вида разрешенного использования земельного участка»;

Выступили: Атнишкин Д.А., Ивашина И.Е., Кондратьев А.В., Новокшенов С.М., Позднякова Е.В., Пыжова И.В., Федорченко М.В.

Кондратьев А.В. предложил поддержать данное предложение, но уточнить формулировку в соответствии с нормами Градостроительного кодекса РФ:

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 11

«ПРОТИВ» - 0

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ: поддержать данное предложение, но уточнить формулировку в соответствии с нормами Градостроительного кодекса РФ.

По третьему пункту таблицы:**3.1. Статью 10 дополнить абзацем следующего содержания:**

«3. В случаях, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации, выдача градостроительного плана земельного участка для архитектурно-строительного проектирования, получения разрешения на строительство такого объекта капитального строительства допускается только после утверждения документации по планировке территории, (при наличии

документации по планировке территории, утвержденной в соответствии с договором о комплексном развитии территории).

4. Документация по планировке территории не подлежит применению в части не соответствующей Правилам».

Выступили: Атнишкин Д.А., Журавков А.Ю., Кондратьев А.В., Ложкин А.Ю., Мокровицкий В.М., Новокшенов С.М., Павлов А.В., Позднякова Е.В., Пыжова И.В., Рязанцев М.В., Теленчинов Р.А., Федорченко М.В.

Журавков А.Ю. предложил поставить на голосование предложение об исключении:

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 8

«ПРОТИВ» - 0

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 3

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ: исключить.

По четвертому пункту таблицы:

4.1. В статье 21:

4.1.1. Пункт 1 дополнить абзацем следующего содержания:

«зона отдыха территорий садоводства и огородничества (РС)»;

4.1.2. Абзацы одиннадцать – пятнадцать пункта 3 изложить в следующей редакции:

«зона специализированной общественной застройки (ОД-4), в пределах которой установлены:

подзона специализированной общественной застройки пониженной этажности (ОД-4.1);

подзона специализированной малоэтажной общественной застройки (ОД-4.2);

подзона специализированной среднеэтажной общественной застройки (ОД-4.3);

подзона специализированной многоэтажной общественной застройки (ОД-4.4);

подзона специализированной общественной застройки повышенной этажности (ОД-4.5);

зона объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования (ОД-5)».

4.1.3. В абзаце четырнадцатом пункта 4 слова «зона застройки жилыми домами для отдыха и проживания (Ж-7);» заменить словами «зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж-7)»;

4.1.4. Пункт 5 дополнить абзацем четвертым следующего содержания:

«зона научно-производственная (П-3)».

4.1.5. Пункт 6 дополнить абзацем следующего содержания:

«зона перспективной улично-дорожной сети (ИТ-6)».

Выступили: Гаврилов Е.В., Журавков А.Ю., Кондратьев А.В., Ложкин А.Ю., Мартыненко В.Я., Новокшенов С.М., Павлов В.А., Пыжова И.В., Рязанцев М.В., Филиппов В.Н.

Журавков А.Ю. предложил поддержать, с определением максимального количества надземных этажей в подзоне ОД-4.1 – 2 этажа; минимального количества надземных этажей в подзоне ОД-4.2 - 3 этажа, максимального – 4 этажа.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 11

«ПРОТИВ» - 0

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ: поддержать, с определением максимального количества надземных этажей в подзоне ОД-4.1 – 2 этажа; минимального количества надземных этажей в подзоне ОД-4.2 - 3 этажа, максимального – 4 этажа.

По пятому пункту таблицы:

5.1. В статье 23:

5.1.1. Часть 1 дополнить абзацами следующего содержания:

«Суммарная общая площадь помещений, занимаемых объектами обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях в многоквартирном среднеэтажном доме в отдельных помещениях дома, в многоквартирном многоэтажном доме в отдельных помещениях дома составляет не менее 10% от общей площади дома.

В назначении проектируемого объекта капитального строительства основной вид разрешенного использования объекта капитального строительства указывается первым, его площадь должна составлять не менее 50 % от общей площади всего объекта».

Выступили: Журавков А.Ю., Кондратьев А.В., Ложкин А.Ю., Мартыненко В.Я., Новокшенов С.М., Павлов В.А., Позднякова Е.В., Пыжова И.В., Рязанцев М.В., Теленчинов Р.А., Федорченко М.В., Филиппов В.Н.

Журавков А.Ю. предложил исключить данное предложение.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 9

«ПРОТИВ» - 0

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 2

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ: исключить.

По шестому пункту таблицы:

6.1. В статье 24:

6.1.1. Пункт 6 части 1 изложить в следующей редакции:

«6) Предельный максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка, определяемый как отношение общей площади жилых помещений (площади квартир), за исключением балконов, лоджий к общей площади земельного участка»;

6.1.2. Часть 3 исключить.

6.1.3. Дополнить частями 4 - 7 следующего содержания:

«4. При определении предельного минимального количества машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств учитывать «семейные» машино-места, расположенные в подземных автостоянках, при условии, что их количество не будет превышать 15 процентов от общего количества машино-мест, размещенных в автостоянке.

Выступили: Гаврилов Е.В., Журавков А.Ю., Мурзина А.Ю., Павлов А.В., Пыжова И.В., Федорченко М.В.

Журавков А.Ю. предложил поддержать с учетом следующих изменений: в части 4 слова «в подземных автостоянках» дополнить словами «во встроенно-пристроенных помещениях»; дать определение понятию «семейные» парковки как машино-места, доступ к которым осуществляется через смежные с ними машино-места.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 11

«ПРОТИВ» - 0

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ: поддержать с учетом следующих изменений: в части 4 слова «в подземных автостоянках» дополнить словами «во встроенно-пристроенных помещениях»; дать определение понятию «семейные» парковки как машино-места, доступ к которым осуществляется через смежные с ними машино-места.

5. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные среднеэтажные дома», «многоквартирные многоэтажные дома», «объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг»,

«объекты для обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)», «объекты для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. метров», «гостиницы», «объекты для временного проживания», установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, в части максимального и минимального процента застройки в границах земельного участка, предельного минимального количества машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств, предельного максимального коэффициента плотности застройки земельного участка, предельного минимального размера площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и озеленения не должно превышать двадцати процентов при соблюдении требований технических регламентов.

Выступили: Гаврилов Е.В., Кондратьев А.В., Ложкин А.Ю., Мартыненко В.Я., Мурзина А.Ю., Ивашина И.Е., Павлов А.В., Пыжова И.В., Рязанцев М.В., Федорченко М.В., Филиппов В.Н.

Кондратьев А.В. поручил проработать данное предложение и составить свои предложения от членов комиссии по нормативам до 18.05.2021.

6. Требование предельного минимального процента застройки в границах земельного участка, не применяется к земельным участкам, раздел которых невозможно осуществить без нарушений требований к образуемым или измененным земельным участкам (далее - неделимый земельный участок).

Выступили: Журавков А.Ю., Пыжова И.В.

Журавков А.Ю. предложил поддержать ч. 6.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 11

«ПРОТИВ» - 0

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ: поддержать ч.6.

7. При определении предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны города Новосибирска, в расчет не входят части (площади) земельных участков, находящиеся в границах территории общего пользования (в красных линиях)».

Выступили: Атнишкин Д.А., Гаврилов Е.В., Журавков А.Ю., Ивашина И.Е., Кондратьев А.В., Мартыненко В.Я., Ложкин А.Ю., Павлов А.В., Федорченко М.В.

Федорченко М.В. предложил исключить данную часть и составить свои предложения от членов комиссии по нормативам до 18.05.2021:

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 10

«ПРОТИВ» - 1

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ: исключить данную часть и составить свои предложения от членов комиссии по нормативам до 18.05.2021.

По седьмому пункту таблицы:

Главу 9 изложить в новой редакции: «Глава 9. Градостроительные регламенты территориальных зон Новосибирска»

Выступили: Атнишкин Д.А., Кондратьев А.В., Ложкин А.Ю., Пыжова И.В., Филиппов В.Н.

Пыжова И.В. предложила собрать до 18.05.2021 предложения членов Совета в онлайн-режиме и выработать на их основе предложения:

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 10

«ПРОТИВ» - 1

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ: собрать до 18.05.2021 предложения членов Совета в онлайн-режиме и выработать на их основе предложения.

По восьмому пункту таблицы:

Выступили: Журавков А.Ю., Кондратьев А.В., Ложкин А.Ю., Пыжова И.В., Филиппов В.Н.

Журавков А.Ю. предложил поддержать данное предложение.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 9

«ПРОТИВ» - 0

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 2

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ: поддержать данное предложение.

Кондратьев А.В. поручил членам Совета направить все предложения и замечания, касающиеся проекта решения до 18.05.2021.

Председательствующий

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

А.Ю. Журавков