

ПРОТОКОЛ
заседания № 29
комиссии по нормативам
Общественного экспертного совета при мэре города Новосибирска
по вопросам градостроительства (далее – комиссия Совета)

10 марта 2022 года
16.30

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

Присутствовали:

Председатель комиссии Совета:

Журавков А.Ю.

Члены комиссии Совета:

Ложкин А.Ю.;

Лукьянов С.А.;

Матвеев А.В.;

Поповский И.В.;

Пыжова И.В.;

Рязанцев М.В.;

Филиппов В.Н.

Приглашенные и иные лица:

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

Бокова И.В., заместитель начальника управления архитектурно-строительной инспекции мэрии города Новосибирска;

Верба И.В., представитель ООО «Новоград»;

Гаврилов Е.В., заместитель председателя Совета;

Галимова О.Л., заместитель начальника управления - начальник отдела комплексного устойчивого развития территорий Главного управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска;

Дедюхин А.Д., руководитель аппарата Совета;

Кудин И.В., депутат Совета депутатов города Новосибирска;

Морозкова Н.М., начальник отдела параметров разрешенного использования и строительства Главного управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска;

Позднякова Е.В., заместитель начальника Главного управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска;

Свечникова И.Б., член Совета;

Сережина Н.С., юрист аппарата Совета;

Смердова М.С., начальник отдела градостроительства управления архитектурно-строительной инспекции мэрии города Новосибирска;

Спасская Е.В., главный специалист отдела параметров разрешенного использования и строительства Главного управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска;

Тимофеева У.С., ведущий специалист группы оформления ИРД и подготовки проектов Производственно-технического подразделения «Брусника. Сибкадемстрой»;

Федоров В.А., член Совета;

Холодкова А.А., консультант управления по правовым и экономическим вопросам Совета депутатов города Новосибирска.

Председательствующий – Журавков А.Ю.

Председательствующий объявил о правомочности заседания комиссии Совета: на начало заседания присутствуют 8 из 14 членов комиссии Совета.

Повестка дня утверждена решением комиссии Совета.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 8.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Повестка дня:

1. Об отклонениях от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, по объекту: «Реконструкция незавершенного строительством объекта (помещения театра здания Новосибирского драматического театра под управлением Сергея Афанасьева) в здании общественного назначения с выставочными залами и магазинами, по адресу: г. Новосибирск, ул. Серебренниковская 37а».

Докладчик – член комиссии Совета Филиппов В.Н.

2. О выработке общих рекомендаций по вопросам обоснованности отклонений от предельных параметров по проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров

разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

Докладчик – начальник отдела параметров разрешенного использования и строительства Главного управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска Морозкова Н.М.

По первому вопросу:

Филиппов В.Н., сообщил, что три недели назад состоялось заседание архитектурно-градостроительного совета города Новосибирска, на котором было принято решение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска предоставить для достройки здания на ул. Серебренниковской, 37а отклонение, касающееся сокращения количества машино-мест, по причине невозможности размещения их необходимого количества в границах земельного участка (с 27 до 8).

Реконструкция здания предполагает выравнивание здания до четырех этажей и превращение его в здание общественно-делового назначения с выставочными залами и магазинами. Высота подземного этажа не позволяет разместить на нем машино-места. Изначальный проект, принятый до введения действующих нормативов, предполагал размещение 30 машино-мест на противоположной стороне ул. Серебренниковской.

Выступили: Бокова И.В., Верба И.В., Гаврилов Е.В., Лукьянов С.А., Журавков А.Ю., Пыжова И.В., Рязанцев М.В., Свечникова И.Б.

Журавков А.Ю. предложил рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска одобрить отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части уменьшения количества машино-мест для реконструкции здания общественного назначения с выставочными залами и магазинами, по адресу: г. Новосибирск, ул. Серебренниковская 37а, в связи с фактическим расположением данного объекта капитального строительства (объект незавершенного строительства с 20-летней историей).

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 8.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Решение принято.

По второму вопросу:

Морозкова М.Н. представила перечень вопросов о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного

строительства, реконструкции объекта капитального строительства, готовящихся для рассмотрения комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска и находящихся в процессе общественных обсуждений (с 17 февраля по 17 марта) с целью возможной выработки на их примерах рекомендаций по предоставлению тех или иных отклонений:

1. Заявитель Ильина В.С. просит уменьшить минимальный отступ от границ земельного участка с 3 м до 0 м в зоне коммунальных и складских объектов (П-2). Вопрос технического характера.

Выступлений не было.

2. Заявитель ООО «Городской строительный фонд» просит на трех смежных участках (один в аренде, два в собственности) уменьшить минимальный отступ от границ земельного участка с 3 м до 0 м. Все участки расположены в зоне застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1). Вопрос технического характера.

Выступили: Пыжова И.В., Журавков А.Ю., Лукьянов С.А., Рязанцев М.В., Бокова И.В., Смердова М.С., Свечникова И.Б.

3. ООО «ТСП-Сиб» просит уменьшить минимальный процент застройки в границах земельного участка с 30 до 15 в зоне делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1) в связи с тем, что размер земельного участка меньше установленного градостроительным регламентом минимального размера, для ввода в эксплуатацию блочно-модульной котельной. Вопрос технического характера.

Выступили: Поповский И.В., Лукьянов С.А., Пыжова И.В.

4. ООО «Биском» просит уменьшить минимальный процент застройки с 25 до 7 и минимальный отступ от границ земельного участка с 3 м до 1 м в зоне делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1) в связи с тем, что наличие инженерных сетей является неблагоприятным для застройки, для реконструкции автозаправочной станции.

Выступили: Пыжова И.В., Журавков А.Ю., Позднякова Е.В., Ложкин А.Ю., Смердова М.С., Гаврилов Е.В.

Ложкин А.Ю. озвучил необходимость внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Новосибирска об уменьшении минимального процента застройки для автозаправочных станций.

5. ООО Строительная компания «Мета» просит увеличить предельный максимальный коэффициент плотности застройки с 2,5 до 2,92 и уменьшить минимальный отступ от границ земельного участка с 3 м до 0 м в зоне застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1) в связи с тем, что конфигурация, рельеф, наличие инженерных сетей, пешеходного транзита для жителей и инженерно-геологические характеристики земельного участка не являются благоприятными для застройки, для строительства многоквартирного многоэтажного жилого дома.

Выступили: Журавков А.Ю., Лукьянов С.А., Ложкин А.Ю., Поповский И.В., Рязанцев М.В., Пыжова И.В., Смердова М.С., Гаврилов Е.В., Дедюхин А.Д., Бокова И.В., Матвеев А.В.

Лукьянов С.А. обратил внимание на необходимость проведения территориальной дифференциации параметров разрешенного строительства.

Поповский И.В. обратил внимание на необходимость учитывать наличие транспортной инфраструктуры.

Рязанцев М.В. обратил внимание, что в случае наличия проекта, экспертизы проекта, разрешения на строительство и уже фактически построенного объекта предоставлять разрешение на отклонение нецелесообразно.

6. ООО СЗ «Нобель» просит уменьшить предельное минимальное количество машино-мест с 372 до 310 в зоне делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1) в связи с тем, что конфигурация земельного участка и наличие инженерных сетей являются неблагоприятными для застройки, для строительства многофункционального жилого комплекса. Вопрос с машино-местами проработан: заявителем получено разрешение на использование земельного участка, где будет устроено 20 машино-мест, и заключен договор аренды соседнего земельного участка, где будет устроено 42 машино-места.

Выступили: Гаврилов Е.В., Пыжова И.В., Ложкин А.Ю., Журавков А.Ю., Рязанцев М.В., Лукьянов С.А., Поповский И.В., Матвеев А.В., Свечникова И.Б., Бокова И.В., Атнишкин Д.А., Смердова М.С.

Ложкин А.Ю. обратил внимание на свое предложение по критериям разрешения на отклонение от предельного минимального количества машино-мест: наличие в радиусе не более 500 м от границ земельного участка станции метро или станции, остановочной платформы городской или пригородной железной дороги; либо строительство застройщиком, аффилированным с застройщиком лицом в радиусе не более 300 м от границ земельного участка мест хранения автомобилей, при учете которых обеспечивается нормативная

обеспеченность всех строящихся объектов машино-местами (разрешение на строительство); либо наличие возможности обеспечить недостающие машино-места в границах улично-дорожной сети или на муниципальных земельных участках (соглашение с землепользователем или разрешение на использование земель).

Ложкин А.Ю. обратил внимание на возможность критерия «наличие на земельном участке зеленых насаждений и необходимость их сохранения».

Журавков А.Ю. обратил внимание, что важен вопрос контроля после сдачи объекта в эксплуатацию, чтобы машино-места за границами земельного участка были организованы и сохранялись в дальнейшем.

Бокова И.В. обратила внимание, что управление архитектурно-строительной инспекции мэрии города Новосибирска в настоящее время на основании предоставленной департаментом строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска информации проводит мониторинг выданных с 2019 года отклонений. Мониторинг показывает, что срок действия пользования муниципальными земельными участками – 1 год, очень много несоответствий по компенсирующим мероприятиям (устроено меньше парковочных мест) и др.

Журавков А.Ю. обратил внимание, что необходимо проводить территориальную дифференциацию для параметра, регулирующего минимальное количество машино-мест.

7. ООО «Энергия» просит уменьшить предельное минимальное количество надземных этажей для административного здания с 10 до 5 этажей в зоне специализированной общественной застройки (ОД-4) в связи с тем, что конфигурация земельного участка и наличие инженерных сетей являются неблагоприятными для застройки, для завершения строительства административного здания.

Выступили: Пыжова И.В., Журавков А.Ю., Ложкин А.Ю.

Ложкин А.Ю. обратил внимание, что необходимо в градостроительных регламентах уменьшить количество этажей для административных зданий.

8. ООО «НОТУСКАР» просит уменьшить предельное минимальное количество надземных этажей для магазина с 10 до 1 этажа в зоне специализированной общественной застройки (ОД-4) в связи с тем, что конфигурация земельного участка в приаэродромной территории являются неблагоприятными для застройки, для строительства магазина.

Выступили: Пыжова И.В., Журавков А.Ю., Ложкин А.Ю.

9. ООО «ПЕРВОМАЙ» просит уменьшить предельное минимальное количество надземных этажей с 10 до 2 этажей в зоне специализированной общественной застройки (ОД-4) в связи с тем, что конфигурация земельного участка является неблагоприятной для застройки, для завершения строительства здания предприятий торговли.

Выступили: Пыжова И.В., Журавков А.Ю., Ложкин А.Ю.

10. ООО «НТ» просит уменьшить минимальный отступ от границ земельного участка с 3 м до 1,96 м и с 3 м до 0 м в зоне коммунальных и складских объектов (П-2). Вопрос технического характера.

Выступили: Ложкин А.Ю., Поповский И.В.

Журавков А.Ю. предложил поручить председателю комиссии Совета Журавкову А.Ю. на основании прошедшего обсуждения, поступивших предложений от Ложкина А.Ю., Гаврилова Е.В. и Филиала ООО «Брусника» «Брусника. Смбакадемстрой» подготовить сводные предложения по дополнительным критериям для вынесения решений по отклонениям от предельных параметров разрешенного строительства и представить их на ближайшем заседании Президиума Совета.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 8.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Решение принято.

Председательствующий



А.Ю. Журавков