

ПРОТОКОЛ
заседания №39
комиссии по нормативам
Общественного экспертного совета при мэре города Новосибирска
по вопросам градостроительства (далее – комиссия по нормативам)

13 апреля 2023 года
16:30

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

Присутствовали:

Председатель комиссии по нормативам:

Журавков А.Ю.

Члены комиссии по нормативам:

Ансимов М.В.

Галитаров Н.Д., заместитель председателя.

Ложкин А.Ю.

Лукьянов С.А.

Матвеев А.В.

Павлов А.В.

Поповский И.В.

Пыжова И.В.

Рязанцев М.В.

Фёдоров В.А.

Филиппов В.Н.

Члены Совета:

Бурденюк Е.Н.

Гаврилов Е.В., заместитель председателя Совета.

Иваненко Т.Ю.

Мазур А.В., председатель комиссии по транспорту Совета.

Свечникова И.Б., председатель комиссии по общественным пространствам Совета.

Приглашённые и иные лица:

Бакшеева С.В., член правления Союза архитекторов и дизайнеров.

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

Гартвих И.В., директор по девелопменту ООО «Группа Мета».

Гребенников А.И., директор ООО «Управляющая компания «Северный ключ».

Дедюхин А.Д., руководитель аппарата Совета.

Дерябина М.А., директор ООО «Формат Проект».

Епур А.Г., консультант отдела градостроительства управления архитектурно-строительной инспекции мэрии города Новосибирска.

Ильченко В.Н., глава ГК «ВербаКапитал».

Колпакова Д.В., секретарь аппарата Совета.

Крук А.Б., представитель АО «Универсам».

Мурзин В.М., представитель ГК «Экополис».

Наволоцкая А.В., доцент НГАСУ (Сибстрин).

Новиков М.В., член правления МОО по развитию местного самоуправления Железнодорожного района г. Новосибирска «Тихий Центр».

Пичугина Е.В., журналист сетевого издания «НГС.Новости».

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

Стафиевский А.Н., представитель АО «Универсам».

Тростников Д.В., журналист сетевого издания Информационное агентство «Атас.Инфо».

Председательствующий – Журавков А.Ю.

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

Фёдоров В.А. принимал участие в заседании с начала обсуждения второго вопроса повестки дня, не принимал участие в голосовании по первому вопросу повестки дня.

Матвеев А.В. и Поповский И.В. покинули заседание после обсуждения первого вопроса повестки дня, не принимали участие в голосовании по второму и третьему вопросам повестки дня.

Рязанцев М.В. отсутствовал на части заседания, не принимал участие в голосовании по второму вопросу повестки дня.

Повестка дня утверждена решением комиссии по нормативам.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 11.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Повестка дня:

1. Об обращении архитекторов о сохранении сложившейся ценной исторической застройки и устойчивом развитии центральной части города Новосибирска.

Докладчик – директор ООО «Формат Проект» Дерябина М.А.

2. О предложениях по внесению изменений в Правила землепользования и застройки города Новосибирска в части установления требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

Докладчик – член комиссии по нормативам Ложкин А.Ю.

3. О предложениях по внесению изменений в Правила землепользования и застройки города Новосибирска в части установления требований, ограничивающих параметры при строительстве гостиничных объектов.

Докладчик – член комиссии по нормативам Ложкин А.Ю.

По первому вопросу:

Дерябина М.А. сообщила, что в феврале группа архитекторов после обсуждения на разных площадках темы «Универсама» и ул. Ленина подготовила ряд вопросов в виде обращения:

1. Разработать и внедрить высотный регламент в целях обеспечения сохранности композиционной роли объектов культурного наследия в городском ландшафте в исторической части города.

Ранее не раз поднимался вопрос о высотном регламенте для исторической части города, но на сегодня этот документ так и не разработан.

2. Разработать концепцию развития ул. Ленина с учётом сложившихся исторических морфотипов застройки (поквартальная застройка, с курдонёром и т.д.). Определить и закрепить статус ул. Ленина как общегородского достояния.

3. С целью сохранения сложившегося визуально-ландшафтного восприятия памятников истории и культуры включить в Государственный реестр по охране объектов культурного наследия исторический ансамбль ул. Ленина, обладающий признаками объекта культурного наследия, включающий как реестровые объекты культурного наследия, так и фоновую застройку.

Не раз эта тема обсуждалась. Инициативная группа подала документы в Государственную инспекцию по охране объектов культурного наследия Новосибирской области, которые сейчас находятся на рассмотрении.

4. Внедрить конкурсную практику в проектирование объектов в центральной части города с целью привлечения к работе над сложными и ответственными задачами наиболее готовых к такой работе специалистов.

Такая практика ранее существовала. Поскольку это центральная часть города, хотелось бы, чтобы к проектированию было привлечено больше архитекторов, общественников.

5. Ввести в практику резервирование мест в общественном центре города, в том числе на ул. Ленина, для уникальных городских функций.

Эта улица максимально подходит для развития туризма и для того, чтобы как-то наш город отражать. Раньше такой функцией был «Универсам». Когда он был построен, он считался знаковым, культовым объектом для Новосибирска. И такую историю хотелось бы повторить и закрепить. Если построить просто жильё, то функциональность этого места обесценится.

6. Внести изменения в местные нормативы по обеспеченности объектами социальной инфраструктуры в части возможности размещения апартаментов в пределах территориальных зон только при наличии обеспеченности объектами соцкультбыта.

Этот вопрос ранее рассматривался, в этом году – в феврале на уровне области.

Все эти вопросы хотелось бы совместно обсудить, чтобы совместно выработать стратегию развития нашего города и историческое участие.

Вопросы задали и выступили: Журавков А.Ю., Ложкин А.Ю., Свечникова И.Б., Поповский И.В., Рязанцев М.В., Иваненко Т.Ю., Гаврилов Е.В., Павлов А.В., Крук А.Б., Наволоцкая А.В., Филиппов В.Н., Матвеев А.В., Дедюхин А.Д.

Ложкин А.Ю. сообщил, что мэрия города Новосибирска давала ответ заявителям.

Выступающий со многими позициями обращения согласен, но при этом необходимо понимать, что мы живём в определённых нормативно-правовых рамках и в определённой экономической ситуации.

Что касается высотного регламента, то в настоящее время МБУ «Институт градостроительного планирования» ведёт научную работу по дифференциации предельных параметров застройки в центральной части города. Там, в техническом задании, не были заложены вопросы высотности, но этот вопрос уже обсуждался, и, поскольку работу ведёт муниципальное учреждение, возможно получить предложения, которые в дальнейшем можно внести по высотному регламенту.

Кроме того, сейчас в связи с новеллами 612-ФЗ готовятся требования по архитектурно-градостроительному облику (далее – АГО) объектов капитального строительства, которые будут включены в Правила

землепользования и застройки города (далее – ПЗЗ). Предусматриваются особые требования для территорий города, где есть сложившаяся квартальная застройка, где есть сложившаяся линия фасадов, сложившаяся линия карнизов. Для этих территорий предусмотрена регламентная зона АГО-1.

Что касается концепции развития ул. Ленина, то надо понимать, что ул. Ленина к развитию особо и не предполагается, за исключением площадки под «Универсамом», где собственник выразил такое желание, разработал в инициативном порядке концепцию. Эта концепция была вынесена на президиум архитектурно-градостроительного совета, на неформальные общественные обсуждения, были даны предложения собственником в ПЗЗ и в проект планировки территории. По результатам обсуждения по проекту планировки было принято решение об ограничении жилищного строительства, а по ПЗЗ собственник своё заявление отозвал.

Нет такого правового документа, который позволял бы концепцией регулировать застройку на частных земельных участках. По федеральному законодательству, это прерогатива собственников земельного участка. Муниципальной территорией являются улично-дорожная сеть, общественные пространства. По ул. Ленина от пл. Ленина до просп. Димитрова концепция была разработана в 2017 году за федеральные средства. Есть надежда, что начнётся реализация этого проекта в ближайшие годы, хотя пока, если говорить по планам, в Программе «Комфортная городская среда» реконструкция ул. Ленина отнесена примерно на 2028 год.

Что касается включения ансамбля ул. Ленина в государственный реестр объектов культурного наследия, то это не муниципальные полномочия. Это Государственная инспекция по охране объектов культурного наследия Новосибирской области. Сейчас участок улицы от пл. Ленина до просп. Димитрова практически весь находится в зонах охраны объектов культурного наследия – либо в охранных зонах, либо в зонах регулирования. В этом смысле, какое бы решение ни было принято по «Универсаму», требовались бы соблюдение режимов и регламентов зон охраны и, поскольку там участки граничат с территориями объектов культурного наследия, соответственно, раздел об обеспечении сохранности объектов культурного наследия, подлежащий государственной историко-культурной экспертизе.

Что касается конкурсов, то выступающий абсолютно согласен с необходимостью их проведения. Здесь муниципалитет ограничен – он не может проводить конкурсы на чужие объекты. Но муниципалитет готов всецело помогать любым застройщикам в организации таких конкурсов, в приглашении к участию в них авторитетных архитекторов.

По вопросу резервирования мест в центре для уникальных городских функций надо понимать, что мы находимся в рамках земельного и

градостроительного законодательства. Существует очень чёткий порядок резервирования земельных участков, резервирование можно осуществлять только в случаях, предусмотренных ст. 49 Земельного кодекса РФ, - размещение объектов инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры, объектов обороны, безопасности, создание особо охраняемых природных территорий, строительство водохранилищ, иных искусственных водных объектов и т.д. Произвольно резервировать земельные участки, тем более не находящиеся в государственной или муниципальной собственности, муниципалитет не может.

Что касается нормативов градостроительного проектирования, сейчас при Минстрое Новосибирской области создана рабочая группа, в которой в том числе рассматривается вопрос обеспеченности объектов гостиничного обслуживания машино-местами и объектами социальной инфраструктуры. Кроме того, департамент строительства и архитектуры мэрии также планирует внесение изменений в ПЗЗ, которые касаются именно объектов гостиничного обслуживания в части обеспеченности их машино-местами.

Поповский И.В. сообщил, что в 2014 году он, как член общественного совета при Государственной инспекции по охране объектов культурного наследия выступил с предложением корректировки охранных зон. Тогда мэрия откровенно саботировала работу по согласованию. А там высотные регламенты все были выданы. Сейчас с новым руководителем инспекции пришли к мнению, что к этому вопросу надо вернуться. Поскольку мэрия сейчас прорабатывает вопрос дифференциации параметров для центральной части города, нужно, наконец-то, найти согласие по параметрам, чтобы не было потом разночтений.

Ложкин А.Ю. обратил внимание, что уже год пытается возобновить рабочую группу по проекту зон охраны.

Журавков А.Ю. считает, что проблема ул. Ленина на этом участке находится в трёх плоскостях:

- 1) пешеходная составляющая. Есть много проектов – и наших, и московских;
- 2) реконструкция «Универсама». Выступающий был главным архитектором здания в 1990-е годы. Уже тогда был проект надстройки, реконструкции в границах самой площади застройки;
- 3) высотная жилая застройка на месте и за «Универсамом».

Поэтому обсуждать нужно отдельно по каждой теме.

Ложкин А.Ю. обратил внимание, что изменение красных линий на частной территории – это ущемление прав правообладателя. Уже есть практика, когда красными линиями отсекалась часть земельного участка с переводом её в

территорию общего пользования, и в итоге судебные решения были не в пользу муниципалитета.

Ложкин А.Ю. также заметил, что Градостроительным кодексом РФ регламентировано включение вариантов объёмно-планировочных решений в проекты планировки, но в материалы обоснования, т.е. они не включаются в утверждаемую часть и не являются обязательными. Именно поэтому в ПЗЗ с сентября появятся требования к АГО объектов капитального строительства, и они будут обязательными, будут включаться в градостроительный план земельного участка.

Иваненко Т.Ю. считает, что на ул. Ленина сейчас два объекта, которые можно назвать «кошмар владельца участка». Первый «кошмар» - это гостиница «Центральная». Уже прошло 10 лет с момента начала попыток что-то построить на месте гостиницы. Первая попытка закончилась скандалом, когда уже практически была готова рабочая документация. Проект закрыли. Потом была вторая итерация – предложение делал барнаульский архитектор Александр Деринг, и оно было тоже подвешено в воздухе. Это говорит о том, что владелец земельного участка не очень хорошо понимает, что делать. И было бы здорово, если бы была осмысленная, продуманная концепция, которая везде неоднократно обсуждена. В этом случае застройщик, снизив риски, может начать делать что-то такое, что не будет опять закрашено красным крестом.

Второй объект, который сейчас присоединился к гостинице и в таком же статусе будет находиться ещё лет 10 или 15, если ничего не будет сделано, - это «Универсам». Если не будет рамочного проекта улицы, то не будет ничего, не будет никакого движения. Получается два близких к деградации участка.

Во внутриквартальном пространстве за «Универсамом» в границах улиц Урицкого, Вокзальной магистрали, Советской и Ленина находятся памятники, о которых все забыли, которые можно открыть. С другой стороны улицы находится кинотеатр «Победа», у которого большие проблемы и который тоже хочет оживлять эту внутриквартальную историю. Надо делать концепцию, надо искать механизмы для её разработки.

Гаврилов Е.В. поддержал Иваненко Т.Ю.: без концепции дальше не двинуться. Прежде всего, нет даже ответа на вопрос, какую ул. Ленина мы видим: пешеходную или пешеходно-автомобильную?

Наволоцкая А.В. считает, что концепция обязательно должна идти от мэрии, главный архитектор города должен возглавить это движение, а не идти от частных лиц. Частники могут быть включены в неё, но инициатива должна идти от мэрии.

Крук А.Б. предложил отойти от слова «концепция», поскольку в последнее время в законодательстве столько принимали, что можно за голову

схватиться. Фактически речь идёт о двух земельных участках – гостиница «Центральная» и «Универсам». Но никто не говорит, что собственник сделает что-то такое, что не впишется в общие представления об улице. Улица уже сложилась, там нечего больше перестраивать.

По поводу «пешеходности» выступающий заметил, что, учитывая 8-месячный зимний период и качество чистки тротуаров от снега, многим людям будет сложно пешком преодолеть эти 500 м.

Выступающий понимает, что «Универсам» реконструировать надо. Вопрос «как?». Возможно, что была неудачная попытка с высотностью башен. Первая линия вписывалась в общий ландшафтный регламент, в линию застройки выстраивалась, в высотность. Хотя есть Ленина, 12, которая многим не нравится.

«Универсам» предлагает очень аккуратно подойти к предложению по застройке этого объекта с согласованием с архитектурно-градостроительным советом, с комиссиями и т.д. И сделать там уникальную, с ограниченной высотностью, но тем не менее окупаемую застройку, потому что это потянет за собой и сети, и общее благоустройство и т.д. И не надо громких слов «концепция». Из чего мы будем исходить в этой концепции?

Возможно, «Универсам» готов на проведение конкурса среди архитекторов. Сейчас «Универсам» будет привлекать московских архитекторов с теми проектами, которые в Москве реализованы, очень интересные, в стиле сталинского ампира с современностью, т.е. то, что однозначно впишется в ансамбль ул. Ленина. Хотя этот ансамбль, мягко говоря, очень разнородный.

Ложкин А.Ю. предложил:

1) рекомендовать мэрии города предусмотреть требования по высотности в работе по дифференциации параметров разрешённого строительства в центральной части города и (или) содействовать о включении требований по высотности в новый проект зон охраны;

2) рекомендовать собственникам земельных участков гостиницы «Центральная» и «Универсама» совместно с департаментом строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска разработать концепцию развития ул. Ленина.

Рязанцев М.В. предложил добавить третий пункт: включить разработанную концепцию ул. Ленина в проект планировки территории.

Ложкин А.Ю. прокомментировал, что включение концепции в проект планировки юридически невозможно.

Председательствующий поставил на голосование предложение Ложкина А.Ю.:

1) рекомендовать мэрии города предусмотреть требования по высотности в работе МБУ «Институт градостроительного проектирования» по дифференциации параметров разрешённого строительства в центральной части города и (или) содействовать о включении требований по высотности в новый проект зон охраны;

2) рекомендовать собственникам земельных участков гостиницы «Центральная» и «Универсама» совместно с департаментом строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска разработать концепцию развития ул. Ленина.

ГОЛОСОВАЛИ

«ЗА» - 9.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 2.

Решение принято.

По второму вопросу:

Ложкин А.Ю. сообщил о том, что Предложения по внесению изменений в ПЗЗ в части установления требований к АГО объекта капитального строительства с момента их представления на прошлом заседании комиссии по нормативам 6 апреля концептуально не изменились. В схеме зон АГО произошли небольшие изменения.

В зоне АГО-1 все требования направлены на то, чтобы поддержать квартальную застройку, не допустить возникновение объектов, которые концептуально не вписываются. Там, в частности, предусмотрено требование к высоте фасадов – высота карнизов, расстояние между зданиями должно быть не более 20 м, чтобы поддерживать квартальную застройку. Эти требования не распространяются на театры, религиозные объекты, школы, детские сады и т.п.

Вопросы задали и выступили: Журавков А.Ю., Дедюхин А.Д., Филиппов В.Н., Пыжова И.В., Иваненко Т.Ю., Лукьянов С.А., Ильченко В.Н., Павлов А.В., Ансимов М.В., Свечникова И.Б., Бокова И.В., Гаврилов Е.В.

Дедюхин А.Д. сообщил, что в аппарат Совета поступили письменные предложения по требованиям к АГО от ГК «Мета», от члена Совета Ганжи С.Д. и от филиала «Брусника. Сибкадемстрой» ООО «Брусника».

Филиппов В.Н. сообщил, что предложения о том, каким образом должна работать комиссия, сколько в ней должно быть человек, кто должен избираться в комиссию, с какой регулярностью она должна собираться, он передал Ложкину А.Ю.

Ложкин А.Ю. отметил, что, в соответствии с федеральным законодательством, документ, регламентирующий требования к АГО, не

будет проходить процедуру публичных слушаний и общественных обсуждений. Но сейчас запускается процедура оценки регулирующего воздействия проекта документа: 25 апреля планируется публикация проекта документа, далее в течение двух недель на «Электронной демократии» будет обсуждение.

Филиппов В.Н. высказал по тексту документа следующие замечания:

- требования к колористическим характеристикам зданий, строений и сооружений устанавливают, что фасады выполняются с применением цветового решения, нейтрального по отношению к сложившейся застройке территории (цвета фасадов выбираются из цветовой палитры отделки фасадов зданий, расположенных на прилегающей территории). На практике можно наблюдать очень меняющуюся, причудливую и местами диковатую раскраску, и получается, что необходимо под эту диковатую раскраску, под причудливое сочетание цветов выбрать цветовую палитру. Не совсем правильно, не совсем логично действовать таким образом;

- периметральная квартальная застройка (АГО-1) предполагает в требованиях строительство отдельно стоящих зданий, и расстояние между отдельными зданиями может составлять до 20 м. Этот разрыв избыточный. Было бы идеально сделать нулевой, сделать сплошную блокированную застройку вдоль фронта улиц без каких-либо разрывов. Но поскольку это невозможно, то нужно установить хотя бы 10 или 15 м;

- по поводу силуэта от перекрёстка до перекрёстка на территории АГО-1. В требованиях указано, что новое строение, которое вставляется в этот силуэт, должно быть не выше, чем самое высокое строение в силуэте от улицы А до улицы В. Но если этот силуэт будет состоять в 1-2 этажа, и явно понятно, что необходимо сделать фронт застройки выше в соответствии с соседними улицами, кварталами, то почему нужно ориентироваться на высоту в 2 этажа?

Ложкин А.Ю. пояснил, что предполагалось в случае, если с одной стороны 2 этажа, а с другой 5, то между ними 5 этажей. Если справа и слева по 2 этажа, то между ними тоже два.

Филиппов В.Н. продолжил:

- по поводу линии застройки. Линия застройки должна соблюдаться, и всякие курдонёры, всякие отступы, всякие действия с соблюдением инсоляции и т.п., - всё это должно пресекаться. Линия застройки должна выдерживаться, город должен иметь свои стены. Перечислен ряд объектов, на которые эти требования не распространяются, – образование, здравоохранение, церкви и др., объекты торговли, которые требуют каких-то открытых пространств перед входом. Но необходимо помнить, что в Петербурге даже церкви стремились соблюдать установленную немецкую дисциплину строительства квартального

европейского города. Поэтому здесь надо ещё раз посмотреть по поводу исключений;

- по поводу требований к отделочным и строительным материалам. Дан исчерпывающий перечень материалов, которые должны использоваться при строительстве, и даны материалы, которые не допускаются. Среди последних профнастил, хотя в ряде случаев профнастил может быть использован в качестве фасадного материала для того или иного современного здания. Нельзя использовать бетон. Почему? Есть фибробетон, есть архитектурный бетон и т.д. Нельзя использовать керамогранит. Но современный керамогранит – это камень, который куда прочнее, чем натуральный камень.

Лукиянов С.А. считает, что документ нормальный. Необходимо оставить открытым список отделочных материалов.

Ансимов М.В. считает, что необходимо отработать план мероприятий, по которым будет производиться оценка, методика, чтобы уменьшить субъективное влияние состава комиссии.

Журавков А.Ю. считает, что должна быть работа чиновничьего аппарата, который сличает проект с жёсткими требованиями концепции улицы. Поэтому основной вопрос, кто и когда будет разрабатывать концепции.

Ложкин А.Ю. сообщил, что на сегодняшний день есть только одна концепция – по просп. К. Маркса. Работа тяжёлая и дорогая.

Также выступающий отметил, что в заключении комиссии будет указываться соответствие по каждому из 10 пунктов требований, содержащихся в проекте постановления Правительства РФ.

В проекте постановления Правительства РФ зафиксирована схема взаимодействия заявителя и комиссии по рассмотрению АГО. В любой момент до обращения за получением разрешения на строительство заявитель лично, почтой или через Госуслуги в электронном или бумажном виде подаёт заявление с приложением к нему пояснительной записки, схемы планировочной организации земельного участка, объёмно-планировочных и архитектурных решений. Другие разделы требовать запрещается. Соответственно, сотрудник департамента строительства и архитектуры мэрии города смотрит, всё ли в порядке. Если не в порядке, то в течение двух дней возвращает документы заявителю. Если всё в порядке, то передаёт документы в комиссию по рассмотрению АГО.

Состав этой комиссии устанавливается постановлением правительства РФ. Туда входят специалисты в области архитектуры, градостроительства, экологии и т.д., - набор специалистов-экспертов, плюс туда могут входить чиновники. В течение 5 дней комиссия рассматривает документы и даёт рекомендации о согласовании АГО или отказе в согласовании. Соответственно, департамент выдаёт решение о согласовании АГО или об

отказе в согласовании. На всю процедуру отводится максимум 10 рабочих дней.

Требования, которые предлагаются к установлению, вносятся в ПЗЗ, в раздел «Градостроительные регламенты», т.е. это ещё один блок, наряду с видами разрешённого использования, предельными параметрами и т.д. Соответственно, он будет указываться в градостроительном плане земельного участка.

Бокова И.В. подтвердила, что с 1 сентября управление архитектурно-строительной инспекции мэрии города будет спрашивать заключение о соответствии АГО.

Также выступающая обратила внимание, что если будет закрытый список отделочных материалов, то это будет правовая норма.

Ложкин А.Ю. пояснил, что проектом постановления правительства РФ предусмотрено, что, если в ходе строительства АГО меняется, то необходимо повторное рассмотрение комиссией по АГО.

Гаврилов Е.В. предложил рекомендовать департаменту строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска проанализировать и учесть все поступившие предложения и замечания к Предложениям по внесению изменений в ПЗЗ в части установления требований к АГО объекта капитального строительства и вынести изменённый документ и спорные предложения на обсуждение на следующем заседании комиссии по нормативам.

Председательствующий поставил предложение Гаврилова Е.В. на голосование.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 8.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 1.

Решение принято.

По третьему вопросу:

Ложкин А.Ю. представил Предложения департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска в части установления требований, ограничивающих параметры при строительстве гостиничных объектов.

Вопросы задали и выступили: Журавков А.Ю., Павлов А.В., Бокова И.В., Ильченко В.Н., Крук А.Б., Пыжова И.В., Рязанцев М.В., Гаврилов Е.В.

Павлов А.В. обратил внимание, что помимо документа, предложенного департаментом строительства и архитектуры мэрии, есть проект постановления правительства Новосибирской области «О внесении изменений

в постановление Правительства Новосибирской области от 12.08.2015 №303-П».

Выступающий озвучил предложения и замечания Филиппова В.Н., Павлова А.В. и Ильченко В.Н., касающиеся обоих документов:

- в региональном документе не зафиксирован процент снижения количества машино-мест вблизи станций метро;

- соотношение 70% номеров с кухонными зонами и 30% без них – надуманный и искусственный норматив. Он бессмысленный, так как его очень легко обойти;

- принять следующие значения расчётных показателей минимально допустимого количества машино-мест в апарт-отелях: для номеров площадью менее 30 м² – 0,2 машино-места на 1 номер; для номеров площадью более 30 м² – 0,5 машино-места на 1 номер; для объектов, предназначенных для обслуживания гостиниц, мотелей, отелей, апарт-отелей (тренажёрные залы, фитнес-клубы, торговые залы, общественное питание) принять понижающий коэффициент – 0,5 к расчётному показателю минимально допустимого количества машино-мест, потому что большинство этих объектов проектируется для жителей этих апарт-отелей;

- в региональном документе принять следующие значения расчётных показателей минимально допустимого количества машино-мест: физкультурно-оздоровительные комплексы (тренажёрные залы, фитнес-клубы) – 1 машино-место на 100 м² общей площади; аквапарки, бассейны – 1 машино-место на 100 м² общей площади; объекты делового управления - 1 машино-место на 120 м² общей площади;

- перевод гостиниц в условно разрешённое использование нецелесообразен, так как процедура согласования условно разрешённых видов – это повод для манипуляций, ещё один из рычагов давления на застройщиков;

- запретить проектирование и строительство апарт-отелей площадью более 30 м². При таком нормативе в апарт-отелях будут проживать те (1-2 человека в номере), кому не нужна социальная инфраструктура.

Павлов А.В. считает, что апарт-отели – это способ застройки неудобных земельных участков, где ничего другого построить нельзя. Ни один застройщик не будет строить апарт-отели там, где можно построить жильё. На входе в любой комплекс апарт-отелей есть вывеска «Апарт-отели».

Ложкин А.Ю. отметил, что нормативы градостроительного проектирования не являются документом прямого действия. В соответствии с Градостроительным кодексом РФ они учитываются при разработке и подготовке Генерального плана, документации по планировке территорий и градостроительного зонирования. Соответственно, они не применяются напрямую при выдаче разрешений на строительство. Но при этом

муниципалитет вынужден будет приводить свои нормативы в соответствие с региональными нормативами с одним «но»: региональные нормативы рассчитываются на квартал или микрорайон, а в ПЗЗ они рассчитываются на земельный участок.

Журавков А.Ю. поддержал предложения Павлова А.В. Единственный момент из предложений департамента строительства и архитектуры мэрии, который требует обсуждения, - это перевод гостиничного обслуживания в условно разрешённые виды.

Рязанцев М.В. считает, что необходимо ввести в ПЗЗ норматив по плотности застройки на все виды объектов, а не только на жильё.

Ложкин А.Ю. сообщил, что департамент анализировал ПЗЗ городов-миллионников, и действительно в целом ряде городов есть норма по плотности застройки для всех объектов капитального строительства. В Новосибирске регулирование только для жилья, потому жильё влечёт за собой строительство объектов социальной инфраструктуры, и это главный ограничитель сегодня по определению плотности жилой застройки. Теоретически можно было бы согласиться с предложением Рязанцева М.В., если бы был стратегический мастер-план города. Пока такого документа нет, подходить к этому огульно невозможно. Должна быть серьёзная база, по которой определяется, какие территории должны иметь повышенную плотность застройки, какие – пониженную. К разработке следующего Генерального плана города такую базу надо будет подвести.

Журавков А.Ю. предложил взять за основу предложения, представленные Павловым А.В., и рекомендовать департаменту строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска учесть их в дальнейшей работе, в том числе в Рабочей группе по актуализации региональных нормативов градостроительного проектирования Новосибирской области и оптимизации их практического применения при подготовке градостроительной документации.

Председательствующий поставил своё предложение на голосование.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 8.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 2.

Решение принято.

Председательствующий



А.Ю. Журавков