

ПРОТОКОЛ
заседания №44
комиссии по нормативам
Общественного экспертного совета при мэре города Новосибирска
по вопросам градостроительства (далее – комиссия по нормативам)

19 октября 2023 года
16:30

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

Присутствовали:

Председатель комиссии по нормативам:

Журавков А. Ю.

Члены комиссии по нормативам:

Ложкин А. Ю.

Лукьянов С. А.

Матвеев А. В.

Пыжова И. В.

Рязанцев М. В.

Филиппов В. Н.

Члены Совета:

Гаврилов Е. В., заместитель председателя Совета.

Приглашённые и иные лица:

Бобин И. В., представитель ООО МЖК «Энергетик. Специализированный застройщик».

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

Бутко Р. В., начальник отдела градостроительного зонирования территорий Главного управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска.

Дедюхин А. Д., руководитель аппарата Совета.

Зеленцов С. А., начальник отдела градостроительства управления архитектурно-строительной инспекции мэрии города Новосибирска

Каверзина С. В., депутат Совета депутатов города Новосибирска.

Колпакова Д. В., секретарь аппарата Совета.

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

Тимофеева У. С., представитель филиала «Брусника. Сибкадемстрой» ООО «Брусника».

Председательствующий – Журавков А. Ю.

Председательствующий объявил о правомочности заседания комиссии по нормативам: на начало заседания присутствуют 7 из 14 членов комиссии по нормативам.

Повестка дня утверждена решением комиссии по нормативам.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 7.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Повестка дня:

1. О предложении по введению в Правила землепользования и застройки города Новосибирска новой территориальной зоны застройки жилыми домами смешанной этажности в границах обособленной территории (Ж-1.7).

Докладчик – член комиссии по нормативам Пыжова И. В.

2. О вопросах предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства, вынесенных на общественные обсуждения с 12 октября по 9 ноября 2023 года.

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

3. О вопросах предоставления разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, вынесенных на общественные обсуждения с 12 октября по 9 ноября 2023 года.

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

4. О вопросах предоставления разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, вынесенных на общественные обсуждения с 19 октября по 16 ноября 2023 года.

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

По первому вопросу:

Пыжова И. В. сообщила, что в департамент строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска поступило заявление ООО МЖК «Энергетик. Специализированный застройщик» с предложением ввести в Правила землепользования и застройки города Новосибирска новую территориальную зону – подзону застройки жилыми домами смешанной этажности в границах обособленной территории (Ж-1.7).

Вопросы задали и выступили: Бобин И. В., Журавков А. Ю., Ложкин А. Ю., Матвеев А. В., Пыжова И. В., Гаврилов Е. В., Лукьянов С. А., Рязанцев М. В., Филиппов В. Н.

Бобин И. В. пояснил, что новая подзона предлагается на базе подзоны Ж-1.1, но с изменением градостроительных параметров в части:

- предельного минимального количества машино-мест: вместо 1 машино-места на 105 квадратных метров площади квартир предлагается установить 1 машино-место на 125 квадратных метров площади квартир и исключить параметр «не менее 0,5 машино-места на 1 квартиру»;

- предельного минимального размера площадок для игр, отдыха и озеленения: вместо 14 квадратных метров на 100 квадратных метров площади квартир установить 15 квадратных метров площади квартир;

- предельного максимального коэффициента плотности застройки: вместо 2,5 предлагается установить 2,0.

На президиуме архитектурно-градостроительного совета рассматривалась концепция, которая была одобрена. Концепция заключается в строительстве домов разной этажности, с дворами без машин, с полной благоустроенной территорией, с выносом парковочных карманов в улично-дорожную сеть. Вынос машино-мест определён по каждому земельному участку, в среднем показатель выноса – 19 %.

Журавков А. Ю. задал вопрос о том, почему нельзя в рамках имеющейся подзоны Ж-1.1 выполнить все требования и получить все необходимые отклонения, если они потребуются. Создание новой зоны – это всегда очень большой процесс.

Ложкин А. Ю. сообщил, что концепция рассматривалась архитектурно-градостроительным советом дважды, плюс было минимум два совещания у главного архитектора города. Концепция проработана достаточно качественно. Отклонения могут дать, а могут не дать. А в случае установления зоны неопределённость исчезает. Это гарантия правообладателю, что он

сможет реализовать проект в тех параметрах, в которых он задумал. С другой стороны, это гарантия городу, что будет обеспечено то решение, которое заложено мастер-планом территории. Соответственно, фиксируются определённые взаимные обязательства: город снижает норматив в части размещения машино-мест в границах земельного участка. При этом понятно, что нормативная обеспеченность обеспечивается другим способом – машино-места находятся на жилых улицах, которые не являются транзитными.

Матвеев А. В. задал вопрос по площади застройки.

Бобин И. В. ответил, что общая площадь застройки – 20 га.

Матвеев А. В. обратил внимание, что в заявлении предлагается установить новую зону на территорию площадью 75 га.

Бобин И. В. ответил, что 75 га – это с улично-дорожной сетью.

Ложкин А. Ю. сообщил, что площадь участка – 28 га.

Бобин И. В. подтвердил, что 28 га.

Каверзина С. В. обратила внимание, что на получение отклонения требуется месяц, а на получение новой зоны – полгода.

Бобин И. В. возразил, что для получения отклонения регламентная процедура занимает 67 дней, не месяц. И получать отклонения придётся на каждый участок. Где-то дадут, где-то не дадут. В результате может рухнуть вся концепция.

Ложкин А. Ю. обратил внимание, что площадь застройки – 28 га, будет построено 421 тысяча квадратных метров. Это будет осваиваться не год и даже не 10 лет. Это очень длительный проект. Это ещё один «Европейский берег», чтобы понимать объём. Если через отклонение, то его надо будет получать на каждый земельный участок. В итоге вместо прекрасной концепции можно получить жилмассив «Просторный»-2. Для того, чтобы этого не было, чтобы были зафиксированы параметры согласованного бизнес-плана, предлагается создать новую зону.

Лукьянов С. А. попросил уточнить, будет один застройщик или несколько.

Бобин И. В. ответил, что будет один застройщик.

Рязанцев М. В. задал вопрос о том, соответствует ли проект планировки территории концепции.

Бобин И. В. ответил, что соответствует.

Ложкин А. Ю. пояснил, что предыдущий проект планировки территории признан утратившим силу.

Рязанцев М. В. обратил внимание, что на проекте планировки территории парковки синего и жёлтого кварталов находятся в зелёной зоне. Т.е. вместо красивой зелёной зоны по факту будет куча парковок.

Матвеев А. В. попросил уточнить, какая площадь территории у застройщика, какая площадь зонировается.

Ложкин А. Ю. пояснил, что 28 га. Также пояснил, что там есть и озеленение, и стоянки.

Рязанцев М. В. задал вопрос о том, кто будет обслуживать парковки, которые появятся за границами земельных участков.

Бобин И. В. ответил, что в проекте планировки территории будут учтены все пожелания, так как он ещё в разработке. Что касается обслуживания парковок за границами участков, то оформляется разрешение на использование земельных участков, может быть рассмотрен вариант оформления договора аренды, если мэрия на это пойдёт, и будет обслуживание управляющей компанией Первого строительного фонда, которая обслуживает все дома.

Ложкин А. Ю. уточнил, что будет не договор аренды, а разрешение на использование.

Филиппов В. Н. задал вопрос о том, с какой целью предлагается в новой зоне снизить коэффициент плотности до 2,0.

Бобин И. В. ответил, что для правильной оценки намерений застройщика.

Филиппов В. Н. считает, что это сделано для «красного словца». В случае введения новой зоны это будет первый прецедент.

Ложкин А. Ю. пояснил, что на эту ситуацию нужно смотреть с точки зрения того, чтобы зафиксировать те параметры, которые на президиуме архитектурно-градостроительного совета зафиксировали в виде мастер-плана. Т.е. фиксируются те параметры, которые заданы мастер-планом. В мире именно так эта практика и развивается: есть мастер-план, который параметризуется и назначается территориальная зона именно для этой территории. Именно поэтому снижается коэффициент плотности застройки. Необходимо повышать плотность застройки в центре города, где хорошая обеспеченность транспортом, и нужно снижать плотность застройки на тех территориях, где обеспеченность общественным транспортом недостаточна.

Филиппов В. Н. задал вопрос о том, какие потенциальные площадки в городе ещё есть, на которые могла бы распространиться эта зона.

Ложкин А. Ю. ответил, что конкретно для этой подзоны сейчас площадок нет. Но такая практика будет складываться по территориям КРТ, потому что по территориям КРТ обязательным условием является разработка архитектурно-градостроительной концепции. Соответственно, будут определяться параметры развития для территорий, которые, с одной стороны, будут фиксироваться в договоре КРТ, а, с другой стороны, с учётом длительности этих договоров, в новой подзоне.

Филиппов В. Н. обратил внимание, что этой подзоной город начинает, по сути дела, процедуру дифференциации территорий по градостроительным регламентам. Если это делается так легко, то почему город 8-9 лет занимается

дифференциацией, а здесь в одночасье на 28 га делается такая дифференциация с понижением плотности застройки для «красного словца», повышением озеленения и разрешением на широченных улицах, которые были бульварами по проекту планировки, ставить вдоль и поперёк машины. Почему сначала не корректируется проект планировки, а потом уже в соответствии с откорректированным проектом планировки рассматривается вопрос с мастер-планом?

Ложкин А. Ю. разъяснил процедуру: первое - это разработка мастер-плана, потому что он несёт в себе концептуальную основу для территории и на его основе можно рассчитать градостроительные регламенты гораздо точнее, чем при любой научно-исследовательской работе, проводящейся по всему городу; второе – разработка на основании мастер-плана градостроительных регламентов развития территории и документации по планировке территории – проекта планировки и проекта межевания. Первый шаг был пройден на двух заседаниях архитектурно-градостроительного совета. Нет смысла сейчас возвращаться к принятым там концептуальным решениям, в том числе по бульварам, по стоянкам, по возможности вынесения стоянок.

Бокова И. В. попросила уточнить, чьей обязанностью будет строительство улично-дорожной сети, за исключением автомагистрали, - муниципалитета или инвестора.

Бобин И. В. пояснил, что это планируется вести в соответствии с техническими условиями. Скорее всего магистраль построит город, а в примыканиях всех будет участвовать застройщик.

Матвеев А. В. задал вопрос о том, будет ли Ключ-Камышенское плато расходиться по МИП или с торгов. Это единственная чистая территория осталась. Либо она будет по МИП раздаваться, и каждый там будет зоны создавать, либо будет какая-то общая концепция.

Ложкин А. Ю. ответил, что генеральным планом определена планировочная структура территории, застройщиком представляется концепция, учитывающая планы градостроительного развития и интересы девелопера. С торгов земельные участки под жилищное строительство в городе давно не предоставляются. При развитии территории Ключ-Камышенского плато будут использоваться два инструмента: МИП и КРТ. Инструмент КРТ предусматривает в обязательном порядке разработку градостроительной концепции и документации по планировке территории.

Гаврилов Е. В. обратил внимание, что получается, что каждый может выступить с инициативой по созданию новой зоны под свой проект.

Ложкин А. Ю. отметил, что любое физическое или юридическое лицо вправе подать предложение по внесению изменения в Правила землепользования и застройки города.

Журавков А. Ю. считает, что вопрос неоднозначный, что всё это выглядит, как «красивая химия». Сущностный момент касается уменьшения норматива по машино-местам. Потому что действительно 1 машино-место на 105 квадратных метров площади квартир – это много. По опыту работы в комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки города Новосибирска можно сказать, что рассматриваются и принимаются отклонения и по 200, и по 300 квадратных метров площади квартир. Необходимо вернуться к рассмотрению норматива и увеличения его до 110 или даже 115, чтобы не было таких ситуаций, когда строят дом на 5 га, а при нём стояночные места на 20 га.

Лукиянов С. А. считает, что методологически правильный подход: сначала мастер-план, потом Правила землепользования и застройки, потом корректировка Генерального плана. Есть опыт такой работы в городе Сусуман Магаданской области.

Рязанцев М. В. отметил, что не видел концепции, но видит в проекте «Просторный» № 2. Есть примеры, когда в результате дифференциации установлены пониженные параметры на окраинах, потом приходили застройщики и получали отклонения. Обещали там сделать одно, а потом эти обещания выполнялись не всегда. Поэтому подход верный, что разрабатывается мастер-план, но перенос стоянок на муниципальную землю – это неверно, потому что в любом случае возникает вопрос их обслуживания.

Филиппов В. Н. обратил внимание, что одно дело – мастер-план и архитектурно-градостроительный совет, и другое дело, каким способом эти решения реализуются и внедряются в Правила землепользования и застройки. Нельзя создавать такого рода прецеденты.

Гаврилов Е. В. считает, что создание зоны – это системно опасный прецедент. Хотелось бы увидеть дополнительные материалы, чтобы понять, что это за проект. Есть диаметрально противоположные мнения по его поводу. Нет никаких проблем в получении отклонений в рамках существующих параметров.

Ложкин А. Ю. считает странным мнение, что получение отклонений – это нормальная практика, а установление заранее определённых правил игры в виде территориальной зоны – нет. В Правилах землепользования и застройки города Москвы количество территориальных зон превышает 1,5 тысячи. И это нормально.

Бобин И. В. считает крайне возмутительной позицию членов комиссии после того, как внедрение и методология по новой зоне обсуждались на уровне департамента строительства и архитектуры, был разработан мастер-план. Проект был утверждён не просто так: архитекторы и общественность смотрели это всё.

Журавков А. Ю. отметил, что против проекта никто не выступает. Вопрос в появлении новой зоны. Это создаст прецедент. Члены комиссии считают, что, оставаясь в зоне Ж-1.1, можно спокойно выполнить все требования по проекту.

Ложкин А. Ю. возразил, что представленный проект и утверждённый мастер-планом не может быть реализован в градостроительной зоне Ж-1.1 без предоставления отклонений от предельных параметров. Это значит, что придётся в ручном режиме выходить на отклонения по каждому земельному участку. Это ненормально. Необходимо уходить от ручного режима там, где можно установить правила игры. Кроме того, Градостроительный кодекс чётко определяет условия, при которых правообладатель земельного участка может просить отклонения от предельных параметров – неблагоприятная конфигурация земельного участка, неблагоприятная геология и т. д. Если таких условий нет – отклонения не могут быть предоставлены.

Журавков А. Ю. задал вопрос о том, почему нельзя установить зоны для всех остальных территорий.

Ложкин А. Ю. ответил, что для остальных территорий на сегодняшний день нет разработанных мастер-планов.

Председательствующий поставил на голосование предложение поддержать предложение ООО МЖК «Энергетик. Специализированный застройщик» ввести в Правила землепользования и застройки города Новосибирска новую территориальную зону – подзону застройки жилыми домами смешанной этажности в границах обособленной территории (Ж-1.7).

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 3.

«ПРОТИВ» - 3.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 1.

Предложение не поддержано.

Ложкин А. Ю. предложил на одном из следующих заседаний комиссии вернуться к рассмотрению этого вопроса, рассмотреть мастер-план территории.

Гаврилов Е. В. поддержал это предложение.

По второму вопросу:

Морозкова Н. М. представила перечень вопросов о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства для рассмотрения комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и

застройки города Новосибирска, находящихся в процессе общественных обсуждений с 12 октября по 9 ноября 2023 года.

1. **Заявители** Русалимова А. А., Вольский А. В. **на земельном участке** в Первомайском районе на ул. Нарвской для реконструкции индивидуального жилого дома **в зоне** застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1), подзоне застройки жилыми домами смешанной этажности различной плотности застройки (Ж-1.1) **просят** уменьшить минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений с 3 до 1,5 м с западной стороны в габаритах объекта капитального строительства **в связи с тем, что** геологические характеристики земельного участка и фактическое расположение объекта капитального строительства являются неблагоприятными для застройки.

Ранее было предоставлено разрешение на условно разрешённый вид. Есть КРТ.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Гаврилов Е. В.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителей.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 7.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Предложение поддержано.

2. **Заявитель** Шишлова Н. Г. **на земельном участке** в Первомайском районе на ул. Нарвской для строительства индивидуального жилого дома **в зоне** застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1), подзоне застройки жилыми домами смешанной этажности различной плотности застройки (Ж-1.1) **просит** уменьшить минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений с 3 до 2 м с южной стороны в габаритах объекта капитального строительства **в связи с тем, что** геологические характеристики земельного участка и фактическое расположение объекта капитального строительства являются неблагоприятными для застройки.

Ранее было предоставлено разрешение на условно разрешённый вид. Есть КРТ. Восстановление дома после пожара.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Гаврилов Е. В.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителя.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 7.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Предложение поддержано.

3. **Заявитель** Парфёнова З. И. **на земельном участке** в Калининском районе в п. Пашино для реконструкции садового дома в зоне ведения садоводства и огородничества (СХ-1) **просит** уменьшить минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений с 3 до 1,2 м с северной стороны, с 3 до 1,75 м с южной стороны в габаритах объекта капитального строительства **в связи с тем, что** конфигурация земельного участка и фактическое расположение объекта капитального строительства являются неблагоприятными для застройки.

Земельный участок и дом находятся в собственности.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Гаврилов Е. В.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителя.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 7.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Предложение поддержано.

4. **Заявитель** АО «Астон. Стройтрест 43» **на земельных участках** в Октябрьском районе на ул. Выборной для строительства многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях **в зоне** застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1), подзоне застройки жилыми домами смешанной этажности различной плотности застройки (Ж-1.1) **просит:**

- для земельного участка с кадастровым номером 54:35:072175:2717: уменьшить минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений, с 3 до 0 м со стороны земельного участка с кадастровым номером 54:35:000000:45285;

- для земельного участка с кадастровым номером 54:35:000000:45285: уменьшить минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений, с 3 до 0 м со стороны земельного участка с кадастровым номером 54:35:072175:2717

в связи с тем, что конфигурация, рельеф земельных участков, наличие охранных зон инженерных сетей являются неблагоприятными для застройки.

Один земельный участок находится в собственности, другой – в аренде.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Ложкин А. Ю., Матвеев А. В., Гаврилов Е. В.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требования заявителя.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 7.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Предложение поддержано.

5. Заявитель ООО «ЖК Академия» на земельном участке в Октябрьском районе на ул. Шевченко для строительства многоквартирного многоэтажного дома **в зоне** делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1), подзоне делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки (ОД-1.1) **просит** уменьшить предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств для объектов капитального строительства в границах земельного участка с 673 до 498 машино-мест **в связи с тем, что** конфигурация, рельеф земельного участка, наличие инженерных сетей и инженерно-геологические характеристики земельного участка являются неблагоприятными для застройки.

Заявки рассматривались не раз. Сейчас в связи с внесением изменений в проектную документацию количество машино-мест изменилось. Ранее было выдано разрешение на отклонение с 650 до 481 машино-места. С управлением архитектурно-строительной инспекции мэрии города Новосибирска новые цифры согласованы.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Зеленцов С. А., Ложкин А. Ю., Матвеев А. В., Пыжова И. В., Гаврилов Е. В.

Зеленцов С. А. пояснил, что поменялись планировки квартир и поэтому изменился расчёт.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителя.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 6.

«ПРОТИВ» - 1.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Предложение поддержано.

6. Заявитель ООО «Строй-Плюс» на земельном участке в Кировском районе на 1-м Чукотском пер. для строительства магазина продовольственных товаров в зоне застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1), подзоне застройки жилыми домами смешанной этажности различной плотности застройки (Ж-1.1) просит уменьшить минимальный процент застройки в границах земельного участка с 25 до 12,5 % в связи с тем, что наличие инженерных сетей является неблагоприятным для застройки, с целью организации пожарного проезда (для жилого дома).

Заявка ранее рассматривалась, плохо прошли общественные обсуждения. Возражали правообладатели квартир соседнего многоквартирного дома. Разрешение на строительство было предоставлено в 2016 году. Было предоставлено отклонение по отступу до 0 м со стороны 1-го Чукотского пер. На участке есть сервитут для пожарного проезда.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Лукьянов С. А., Матвеев А. В., Зеленцов С. А., Пыжова И. В., Ложкин А. Ю.

Журавков А. Ю. считает, что жильцы дома в принципе против любого строительства.

Зеленцов С. А. обратил внимание, что при выдаче разрешения минимальный процент застройки соблюдался и был 25 с лишним %. Срок разрешения закончился в 2020 году. Нет пока понимания, что планируется построить.

Ложкин А. Ю. обратил внимание, что площадь участка составляет 1409 квадратных метров. Ничего построить, кроме магазина, там невозможно.

Журавков А. Ю. считает, что оснований отказать заявителю нет.

Матвеев А. В. считает, что важно знать мнение администрации района.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителя.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 3.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 4.

Предложение не поддержано.

7. Заявитель Шахова А. М. на земельном участке в Ленинском районе на Архонском пер. для завершения процедуры узаконивания зданий склада в зоне производственной деятельности (П-1) просит уменьшить минимальный

отступ от границ земельного участка, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений с 3 до 0,6 м с западной стороны, с 3 до 1,3 м с восточной стороны в габаритах объекта капитального строительства **в связи с тем, что** конфигурация земельного участка является неблагоприятной для застройки.

5 складов по решению суда уже ранее были узаконены и ещё 2 планируются.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителя.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 7.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Предложение поддержано.

8. Заявитель ООО «Маник» на земельном участке в Ленинском районе на 2-м Экскаваторном пер. для строительства здания магазина **в подзоне** специализированной многоэтажной общественной застройки (ОД-4.3) **просит** уменьшить минимальный процент застройки в границах земельного участка с 30 до 10 % **в связи с тем, что** конфигурация, рельеф, инженерно-геологические характеристики земельного участка, наличие инженерных сетей и стеснённость существующей застройки являются неблагоприятными для застройки.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Зеленцов С. А., Гаврилов Е. В., Пыжова И. В., Ложкин А. Ю.

Зеленцов С. А. сообщил, что заявитель обращался в управление архитектурно-строительной инспекции мэрии города 5 раз, и 5 раз был отказ в связи с проектными замечаниями.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителя.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - нет.

«ПРОТИВ» - 1.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 6.

Предложение не поддержано.

По третьему вопросу:

Морозкова Н. М. представила перечень вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства для рассмотрения комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска, находящихся в процессе общественных обсуждений с 12 октября по 9 ноября 2023 года.

1. **Заявитель Шувалов А. Н. на земельном участке** в Первомайском районе на ул. Марата **для** оформления земельного участка, образуемого путём перераспределения земель, находящихся в государственной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 54:35:082910:50, и ввода в эксплуатацию жилого дома **в зоне** застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1), подзоне застройки жилыми домами смешанной этажности различной плотности застройки (Ж-1.1) **просит** разрешить вид использования «для индивидуального жилищного строительства (2.1) – индивидуальные жилые дома».

Было постановление мэрии города об утверждении схемы расположения земельного участка. В собственности у заявителя объект незавершённого строительства. Есть КРТ.

Вопросы задали и выступили: Пыжова И. В., Журавков А. Ю., Гаврилов Е. В.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителя.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 7.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Предложение поддержано.

2. **Заявитель Дорочевская В. Н. на земельном участке** в Калининском районе на ул. Свободы **для** оформления земельного участка, образуемого путём перераспределения земель, находящихся в государственной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 54:35:042490:3 **в зоне** застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1), подзоне застройки жилыми домами смешанной этажности различной плотности застройки (Ж-1.1) **просит** разрешить вид использования «для индивидуального жилищного строительства (2.1)».

Есть КРТ.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Гаврилов Е. В.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителя.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 7.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Предложение поддержано.

3. **Заявитель Рыжов А. С. на земельном участке** в Октябрьском районе на ул. Якушева для строительства жилого дома **в зоне** застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4) **просит** разрешить вид использования «для индивидуального жилищного строительства (2.1) – индивидуальные жилые дома».

Есть КРТ.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Гаврилов Е. В., Пыжова И. В.

Журавков А. Ю. обратил внимание, что в зоне Ж-4 в условно разрешённых видах отсутствует вид использования «для индивидуального жилищного строительства (2.1) – индивидуальные жилые дома».

Пыжова И. В. подтвердила отсутствие вида.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителя.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - нет.

«ПРОТИВ» - 7.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Предложение не поддержано.

4. **Заявитель Исаков А. В. на земельном участке** в Кировском районе в СТ «Дружба» для строительства жилого дома **в подзоне** специализированной малоэтажной общественной застройки (ОД-4.1) **просит** разрешить вид использования «для индивидуального жилищного строительства (2.1) – индивидуальные жилые дома».

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Пыжова И. В.

Пыжова И. В. считает, что необходимо отказать, так как по Генеральному плану земельный участок находится в зоне садоводства, и индивидуальное жилищное строительство здесь не предусмотрено.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителя.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 1.

«ПРОТИВ» - 6.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Предложение не поддержано.

5. Заявители Хорошаева С. А., Хорошаев К. А., Павлинская Г. В. на земельном участке в Кировском районе на ул. Архитектурной для реконструкции существующего жилого дома в дом блокированной застройки в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-6) просят разрешить вид использования «блокированная жилая застройка (2.3) – дома блокированной застройки».

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Пыжова И. В.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителей.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 7.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Предложение поддержано.

6. Заявитель Тавлуй Л. Б. на земельном участке в Октябрьском районе в НСТ «Комета-Берёзка» для ведения садоводства в зоне застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1), подзоне застройки жилыми домами смешанной этажности различной плотности застройки (Ж-1.1) просит разрешить вид использования «ведение садоводства (13.2)».

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Пыжова И. В.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителя.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 7.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Предложение поддержано.

7. **Заявитель** департамент инвестиций, потребительского рынка, инноваций и предпринимательства мэрии города Новосибирска **на земельном участке** в Калининском районе в Заельцовском участковом лесничестве для расширения территории общественного кладбища города Новосибирска «Северное» **в зоне** отдыха и оздоровления (Р-3) **просит** разрешить вид использования «ритуальная деятельность (12.1) – кладбища, крематории и места захоронения; стены-колумбарии; административно-хозяйственные здания».

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Пыжова И. В., Гаврилов Е. В., Матвеев А. В., Ложкин А. Ю.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителя.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 7.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Предложение поддержано.

8. **Заявитель** ООО «Специализированный застройщик «Прогресс» **на земельном участке** в Центральном районе на ул. Писарева для строительства гостиницы с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой **в зоне** коммунальных и складских объектов (П-2) **просит** разрешить вид использования «гостиничное обслуживание (4.7) – гостиницы».

Были объединены участки, изменился кадастровый номер. Ранее уже предоставлялось разрешение.

Вопросы задали и выступили: Пыжова И. В.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителя.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 7.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Предложение поддержано.

9. **Заявитель** ООО «СтройМонтажСервис» **на земельном участке** в Октябрьском районе на ул. В. Высоцкого для постановки на кадастровый учёт вновь образованного земельного участка и его освоения **в зоне** стоянок для

легковых автомобилей (СА) **просит** разрешить вид использования «объекты придорожного сервиса (4.9.1) – объекты дорожного сервиса».

Были объединены участки, изменился кадастровый номер. Ранее уже предоставлялось разрешение.

Вопросы задали и выступили: Пыжова И. В., Журавков А. Ю., Ложкин А. Ю.

Ложкин А. Ю. обратил внимание, что объект придорожного сервиса находится довольно далеко от дороги.

Журавков А. Ю. считает, что важно мнение администрации района.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителя.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - нет.

«ПРОТИВ» - 1.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 6.

Предложение не поддержано.

10. **Заявитель** Гусейнов Я. Р. оглы **на земельном участке** в Ленинском районе на ул. Троллейной для строительства гаража **в подзоне** специализированной малоэтажной общественной застройки (ОД-4.1) **просит** разрешить вид использования «хранение автотранспорта (2.7.1) – гаражи, пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенные для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места (за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешённого использования «размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2)», «служебные гаражи (4.9)»»).

Земельный участок в собственности.

Вопросы задали и выступили: Пыжова И. В., Журавков А. Ю., Ложкин А. Ю., Гаврилов Е. В., Зеленцов С. А., Матвеев А. В., Лукьянов С. А.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителя.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 7.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Предложение поддержано.

11. **Заявитель Султанов Т. М. на земельном участке в Калининском районе на ул. Тагильской для приведения в соответствие вида разрешённого использования земельного участка в подзоне специализированной малоэтажной общественной застройки (ОД-4.1) просит разрешить вид использования «склады (6.9)».**

Вопросы задали и выступили: Пыжова И. В., Журавков А. Ю., Ложкин А. Ю., Гаврилов Е. В.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителя.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 7.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Предложение поддержано.

12. **Заявитель Саранов А. А. на земельном участке в Калининском районе на ул. Тагильской для приведения в соответствие вида разрешённого использования земельного участка в подзоне специализированной малоэтажной общественной застройки (ОД-4.1) просит разрешить вид использования «склады (6.9)».**

Вопросы задали и выступили: Пыжова И. В., Журавков А. Ю., Ложкин А. Ю., Гаврилов Е. В.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителя.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 7.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Предложение поддержано.

13. **Заявитель Аллахвердиев Э. П. оглы на земельных участках в Калининском районе на ул. Тагильской для приведения в соответствие вида разрешённого использования земельных участков в подзоне специализированной малоэтажной общественной застройки (ОД-4.1) просит разрешить вид использования «склады (6.9)».**

Вопросы задали и выступили: Пыжова И. В., Журавков А. Ю., Ложкин А. Ю., Гаврилов Е. В.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителя.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 7.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Предложение поддержано.

14. **Заявитель** Аллахвердиев Г. П. оглы **на земельных участках** в Калининском районе на ул. Тагильской для приведения в соответствие вида разрешённого использования земельных участков **в подзоне** специализированной малоэтажной общественной застройки (ОД-4.1) **просит** разрешить вид использования «склады (6.9)».

Вопросы задали и выступили: Пыжова И. В., Журавков А. Ю., Ложкин А. Ю., Гаврилов Е. В.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителя.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 7.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Предложение поддержано.

15. **Заявитель** АО «Радио и Микроэлектроника» **на земельном участке** в Заельцовском районе на ул. Дачной для строительства здания делового управления с помещениями складского назначения (архив предприятия) и автостоянкой **в подзоне** специализированной многоэтажной общественной застройки (ОД-4.3) **просит** разрешить вид использования «склады (6.9) – склады».

Земельный участок в собственности, склады расположены уже сейчас.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Пыжова И. В., Гаврилов Е. В.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителя.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 7.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Предложение поддержано.

16. Заявитель ООО «ЭНЕРГИЯ» на земельном участке в Дзержинском районе на ул. Кропоткина для реконструкции существующего здания в подзоне специализированной малоэтажной общественной застройки (ОД-4.1) просит разрешить вид использования «склады (6.9) – промышленные базы, склады».

Склады есть уже по факту.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителя.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 7.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Предложение поддержано.

По четвёртому вопросу:

Морозкова Н. М. представила перечень вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства для рассмотрения комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска, находящихся в процессе общественных обсуждений с 19 октября по 16 ноября 2023 года.

1. Заявитель департамент строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска **на земельном участке в Железнодорожном районе на ул. Фёдора Ивачёва для строительства гаража в зоне** делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1), подзоне делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки (ОД-1.1) **просит** разрешить вид использования «хранение автотранспорта (2.7.1) – гаражи, пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенные для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места (за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешённого использования «размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2)», «служебные гаражи (4.9)»»).

Есть постановление мэрии города об утверждении схемы расположения земельного участка.

Вопросы задали и выступили: Гаврилов Е. В., Пыжова И. В., Журавков А. Ю., Ложкин А. Ю., Матвеев А. В.

Ложкин А. Ю. пояснил, что планируется вынос гаражей ГУВД по Новосибирской области, которые сейчас расположены на ул. Коммунистической.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителя.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 7.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Предложение поддержано.

Председательствующий



А. Ю. Журавков