

ПРОТОКОЛ
заседания №45
комиссии по нормативам
Общественного экспертного совета при мэре города Новосибирска
по вопросам градостроительства (далее – комиссия по нормативам)

7 ноября 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.

Павлов А. В.

Пыжова И. В.

Рязанцев М. В.

Фёдоров В. А.

Филиппов В. Н.

Члены Совета:

Гаврилов Е. В., заместитель председателя Совета.

Приглашённые и иные лица:

Бобин И. В., представитель Группы компаний «Первый строительный фонд».

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

Большакова О. В., представитель Группы компаний «СМСС».

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

Бутько Н. В., архитектор Проектной артели «2ПБ».

Гартвих И. В., представитель ООО «Группа Мета».

Дедюхин А. Д., руководитель аппарата Совета.

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

Колпакова Д. В., секретарь аппарата Совета.

Мантика А. Б., консультант отдела правового обеспечения управления по правовым и экономическим вопросам Совета депутатов города Новосибирска.

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

Мурзин В. М., представитель Группы компаний «Экополис».

Поскачин О. В., заместитель начальника управления строительства и инженерного обеспечения мэрии города Новосибирска - начальник отдела капитального строительства и инженерного обеспечения.

Струлёв А. В., исполнительный директор ООО «СибирьИнвест».

Тыртышный А. Г., заместитель председателя Совета депутатов города Новосибирска.

Унжакова А. Б., консультант комиссии по градостроительству Совета депутатов города Новосибирска.

Хмельницкий Д. П., председатель совета директоров ООО «Сибирь Девелопмент».

Председательствующий – Журавков А. Ю.

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

Ложкин А. Ю. принял участие в заседании с момента обсуждения п. 3 второго вопроса повестки дня.

Рязанцев М. В. покинул заседание после обсуждения четвёртого вопроса повестки дня.

Повестка дня утверждена решением комиссии по нормативам.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 8.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Повестка дня:

1. О вопросах предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не выносимых на общественные обсуждения.

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

2. О вопросах предоставления разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, вынесенных на общественные обсуждения с 26 октября по 23 ноября 2023 года.

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

3. О концепции застройки земельных участков с объектами незавершённого строительства по улице Титова в Ленинском районе города Новосибирска.

Докладчик – представитель Группы компаний «Первый строительный фонд» Бобин И. В.

4. О повторном рассмотрении предложения ООО МЖК «Энергетик. Специализированный застройщик» по введению в Правила землепользования и застройки города Новосибирска новой территориальной зоны – подзоны застройки жилыми домами смешанной этажности в границах обособленной территории (Ж-1.7).

Докладчик – представитель Группы компаний «Первый строительный фонд» Бобин И. В.

5. О предложениях по внесению изменений в градостроительные регламенты Правил землепользования и застройки города Новосибирска в части требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

Докладчик – член комиссии по нормативам Ложкин А. Ю.

По первому 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, не выносимых на общественные обсуждения.

1. **Заявитель** ООО СЗ «Сибсельмаш» **на земельном участке** в Калининском районе на ул. Славянской для проектирования и строительства многоквартирного многоэтажного жилого дома 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** уменьшить предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных

транспортных средств для объектов капитального строительства в границах земельного участка со 154 до 140 машино-мест **в связи с тем, что** рельеф, инженерно-геологические характеристики земельного участка являются неблагоприятными для застройки.

Вопросы задали и выступили: Большакова О. В., Павлов А. В., Журавков А. Ю., Пыжова И. В., Лукьянов С. А., Фёдоров В. А., Рязанцев М. В., Филиппов В. Н., Матвеев А. В., Тыртышный А. Г., Гаврилов Е. В., Бокова И. В.

Большакова О. В. пояснила, что Группа компаний «СМСС» приступает к реализации проекта в рамках КРТ. Разработана концепция на всю территорию КРТ площадью 21 га, которая была одобрена. Первый этап – земельные участки в границах улиц Армавирской, Осоавиахима, Войкова, Славянской и Ружейной. Изначально планировалась двухуровневая парковка, но состояние грунта не позволяет её построить. Недостающие 14 машино-мест в границах этого земельного участка будут расположены в границах благоустройства вдоль улицы Войкова. Получено разрешение на использование.

Гаврилов Е. В. отметил, что здесь территория КРТ разделена улицами на отдельные участки, а в целом нормативы по территории соблюдаются.

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» - 1.

Предложение поддержано.

2. Заявитель ООО СЗ «Сибсельмаш» на земельном участке в Калининском районе на ул. Славянской для проектирования и строительства многоквартирного многоэтажного жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях **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 со 699 до 630 машино-мест;

- увеличить предельный максимальный коэффициент плотности застройки в границах земельного участка с 2,5 до 2,63

в связи с тем, что рельеф, инженерно-геологические характеристики земельного участка являются неблагоприятными для застройки.

Вопросы задали и выступили: Большакова О. В., Павлов А. В., Журавков А. Ю.

Большакова О. В. пояснила, что Группа компаний «СМСС» приступает к реализации проекта в рамках КРТ. Разработана концепция на всю территорию КРТ площадью 21 га, которая была одобрена. Первый этап – земельные участки в границах улиц Армавирской, Осоавиахима, Войкова, Славянской и Ружейной. В целом на всех трёх участках первого этапа усреднённо коэффициент плотности застройки составляет 2,35. Что касается машино-мест, то изначально планировалась двухуровневая парковка, но состояние грунта не позволяет её построить. Недостающие 69 машино-мест в границах этого земельного участка будут расположены в границах благоустройства вдоль улицы Ружейной, Осоавиахима и Войкова. Получено разрешение на использование.

Гаврилов Е. В. отметил, что здесь территория КРТ разделена улицами на отдельные участки, а в целом нормативы по территории соблюдаются.

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» - 1.

Предложение поддержано.

По второму 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 26 октября по 23 ноября 2023 года.

1. **Заявитель** Рощупкина Е. В. **на земельном участке** в Ленинском районе на ул. 2-й Шоссейной 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** разрешить вид использования «для индивидуального жилищного строительства (2.1) – индивидуальные жилые дома».

Земельный участок имеет минимальную необходимую площадь – 450 квадратных метров, заявитель получил градостроительный план с местом допустимого размещения, но на территории находится КРТ.

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

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

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 8.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Предложение поддержано.

2. Заявитель Гладких Ю. П. **на земельном участке** в Калининском районе в СТ «Сибиряк 1» для строительства дома **в зоне** застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-6) **просит** разрешить вид использования «ведение садоводства (13.2) – садовые дома».

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

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

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 8.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Предложение поддержано.

3. Заявитель департамент земельных и имущественных отношений мэрии города Новосибирска **на земельном участке** в Калининском районе на ул. Игоря Гурова для строительства административного здания и мастерской, предназначенной для ремонта и обслуживания автомобилей, с магазином сопутствующей торговли **в зоне** делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1), подзоне делового, общественного и коммерческого назначения с объектами пониженной плотности жилой застройки (ОД-1.5) **просит** разрешить вид использования «ремонт автомобилей (4.9.1.4) – мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса; магазины сопутствующей торговли».

Есть постановление мэрии об утверждении схемы расположения земельного участка и решение земельной комиссии о виде «ремонт автомобилей».

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

Рязанцев М. В. обратил внимание, что в данной зоне возможно строительство жилья. Возьмут участок в аренду под одно, а построят другое. Зачем нужны автомастерские между жилыми домами?

Матвеев А. В. уверен, что построят в конечном итоге жильё.

Пыжова И. В. отметила, что на сегодняшний день на данном участке не может быть построено жильё, так как предоставлен земельный участок будет для административного здания. По торгам на жильё изменить невозможно до выкупа земельного участка в собственность.

Гаврилов Е. В. не видит ничего страшного в том, чтобы в этом месте появилось жильё. А что касается ремонта автомобилей, то здесь необходимо 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» - 4.

«ПРОТИВ» - 2.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 3.

Предложение не поддержано.

4. Заявители Баженова С. В., Баженова А. С, Минаева С. Л. **на земельном участке** в Ленинском районе на ул. Степной для реконструкции дома 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: Пыжова И. В., Журавков А. Ю.

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

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 9.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Предложение поддержано.

5. Заявитель Власенко Т. С. **на земельном участке** в Дзержинском районе на ул. Воронежской для оформления земельного участка под дома

блокированной застройки **в зоне** застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-6) **просит** разрешить вид использования «блокированная жилая застройка (2.3) – дома блокированной застройки».

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

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

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 9.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Предложение поддержано.

6. Заявитель МАУ г. Новосибирска «Горзеленхоз» **на земельном участке** в Ленинском районе на ул. Троллейной для строительства объектов для устройства площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе **в зоне озеленения (Р-2) просит** разрешить вид использования «спорт (5.1) – объекты для занятия спортом: объекты для устройства площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)».

Есть постановление мэрии города об утверждении схемы расположения земельного участка.

Вопросы задали и выступили: Гаврилов Е. В., Рязанцев М. В., Журавков А. Ю., Бокова И. В., Ложкин А. Ю.

Рязанцев М. В. обратил внимание, что земельный участок находится за красными линиями.

Пыжова И. В. сообщила, что запрашивают площадку, а не объект капитального строительства.

Бокова И. В. выразила сомнение по поводу того, будет построен объект или площадка.

Ложкин А. Ю. отметил, что спортивные площадки могут быть как объектами капитального строительства, так и являться таковыми. В любом случае эта территория в красных линиях. В данном случае запрашивается вид разрешённого использования для земельного участка.

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

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 9.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Предложение поддержано.

7. Заявитель ООО «СТК» на земельном участке в Заельцовском районе на ул. Лобачевского для проектирования и строительства магазина для продажи товаров в зоне объектов культуры и спорта (Р-4) просит разрешить вид использования «магазины (4.4) – объекты для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. метров».

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., Рязанцев М. В., Гаврилов Е. В., Ложкин А. Ю., Зеленцов С. А., Бокова И. В., Матвеев А. В.

Рязанцев М. В. обратил внимание, что участок был взят под спорт, а по факту построили «Пятёрочку», теперь пытаются узаконить.

Пыжова И. В. сообщила, что на комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска депутат горсовета Шалимова сообщила о том, что к ней обратились жители микрорайона в поддержку магазина.

Бокова И. В. сообщила, что в 2018 году было выдано разрешение на ввод объекта, который назывался «Спортивный объект».

Гаврилов Е. В. считает, что муниципалитет должен жёстко отстаивать позицию.

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» - 2.

Предложение не поддержано.

По третьему вопросу:

Бобин И. В. представил концепцию завершения застройки земельных участков с объектами незавершённого строительства по улице Титова в Ленинском районе города Новосибирска, по которым требуются отклонения по машино-местам на 2-х земельных участках по действующим в настоящее время нормативам в границах участков:

- для участка № 1 (дома № 6 (незавершённое строительство), № 8, № 9) с 219 до 156 машино-мест;

- для участка № 2 (дом № 7 (незавершённое строительство)) со 119 до 37 машино-мест.

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

Пыжова И. В. отметила, что здесь «обманутые дольщики», но зоны Ж-8 на данных участках нет и перевод не планируется.

Журавков А. Ю. обратил внимание, что зона ОД-1. На ул. Титова организовываются 108 машино-мест по разрешению на использование.

Бокова И. В. сообщила, что изначально выдавалось разрешение на строительство давно, когда размещение парковочных мест регламентировалось по нормативу: 50 % в границах земельного участка и 50 % за границами земельного участка. И тот запрос, который был в границах земельного участка, практически не изменился. Парковки за границами земельного участка не были построены, так как тогда ещё не была построена улица Титова. Сейчас, если отклонение будет предоставлено, то нужно будет определиться, как на улице Титова будут выполнены парковочные карманы с учётом категоричности дороги.

Пыжова И. В. обратила внимание, что решение вопроса «обманутых дольщиков» стоит на контроле в прокуратуре.

Ложкин А. Ю. обратил внимание, что на самом деле парковочных мест на ул. Титова будет меньше, потому что на расстоянии 5 метров до пересечения не допускается парковка автотранспорта. Минимум на 4 места будет меньше.

Гаврилов Е. В. считает, что при рассмотрении таких случаев надо ориентироваться на нормативы зоны Ж-8. Поскольку здесь отклонений от зоны Ж-8 нет, то необходимо поддерживать.

Председательствующий поставил на голосование предложение поддержать концепцию застройки Группой компаний «Первый строительный фонд» земельных участков с объектами незавершённого строительства по улице Титова в Ленинском районе города Новосибирска с учётом предлагаемого Концепцией уменьшения предельного минимального количества машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств в границах земельных участков.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 9.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Предложение поддержано.

По четвертому вопросу:

Бобин И. В. повторно представил 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) с параметрами:

- 1 машино-место на 125 квадратных метров площади квартир, исключить «но не менее 0,5 машино-мест на квартиру»;
- максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 2,0;
- предельный минимальный размер площадок - 15 кв. метров на 100 кв. метров площади квартир;
- иные параметры аналогично действующей подзоне Ж-1.1.

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

Журавков А. Ю. отметил, что, по сути, застройщик предложил использовать место, которое находится за красными линиями, для размещения машино-мест, т.е. он включает эту территорию в расчёт. Через отклонение на этой территории действовать сложно, потому что нет оснований для отклонения.

Ложкин А. Ю. отметил, что устанавливается новая подзона, а введение подзоны на конкретную территорию происходит по отдельной процедуре. Сегодня на этой территории проект планировки признан утратившим силу. Новый проект планировки сейчас разрабатывается и будет утверждаться в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. Там установлен норматив 1 машино-место на 105 квадратных метров площади, но в проектах планировки он применяется не земельному участку, а к элементам планировочной структуры. При выдаче разрешения управление архитектурно-строительной инспекции будет сверяться как с Правилами землепользования и застройки, так и с проектом планировки, где говорится, что должна быть соблюдена обеспеченность машино-местами.

Также выступающий отметил, что уменьшается показатель плотности застройки, так как это периферийная территория с не слишком хорошим транспортным обеспечением. Т.е. это снижение нагрузки на социальную и транспортную инфраструктуру.

Гаврилов Е. В. задал вопрос о правах на территорию в 28 га.

Бобин И. В. сообщил, что большая часть земельных участков получена по разным правовым режимам – и собственность, и аренда по МИП.

Рязанцев М. В. отметил, что сейчас можно такое предложение одобрить, но через несколько лет придут застройщики и попросят отклонения по плотности застройки с 2 до 2,5.

Ложкин А. Ю. отметил, что город получает решение проблемы обманутых дольщиков в виде выделения части квартир. Это главное.

Рязанцев М. В. обратил внимание, что на этой территории будут проблемы, так как это сейчас пустырь. Там нет ни дорог, ни школ, ничего. Будет «Просторный-3» или «Плющихинский-2».

Павлов А. В. считает странным при отсутствии прав на территорию начало работы с ней. Получается, что каждый из участников рынка может начать менять зону под себя. Почему нельзя идти через процедуру отклонения?

Бобин И. В. отметил, что был разработан мастер-план, который был утверждён президиумом архитектурно-градостроительного совета мэрии.

Матвеев А. В. считает, что по такой огромной территории в 100 га инициатором должна быть мэрия. Должен быть нормальный проект планировки со школами, детскими садами, улицами и т.п.

Гаврилов Е. В. считает принципиальным вопрос, по какому пути идти. Либо идти через отклонения, либо устанавливать новые зоны для больших территорий. Если мы считаем, что на территории должны быть какие-то другие нормативы, то этот вопрос должен выноситься муниципалитетом, а не отдельным заявителем.

Ложкин А. Ю. отметил, что мэром было заявлено и членами Совета поддержано, что количество отклонений должно быть сведено к минимуму, т.е. отклонения – это экстремальный механизм. У нас долгие годы отклонения были поставлены на поток. Этого быть не должно. Установление для территорий своих зон или подзон – это абсолютно нормальная практика, которая соответствует мировой практике, московской практике, где практически для каждого квартала установлена своя зона. В Градостроительном кодексе РФ установлено, что предложения по изменению Правил землепользования и застройки в целях повышения эффективности землепользования могут вноситься органами местного самоуправления и физическими и юридическими лицами. Задача муниципалитета – оценить, насколько эти предложения соответствуют и повышению эффективности использования земли, и интересам муниципалитета и городского сообщества в целом.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска 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) с параметрами:

- 1 машино-место на 125 квадратных метров площади квартир, исключить «но не менее 0,5 машино-мест на квартиру»;

- максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка – 2,0;
- предельный минимальный размер площадок - 15 кв. метров на 100 кв. метров площади квартир;

- иные параметры аналогично действующей подзоне Ж-1.1.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 5.

«ПРОТИВ» - 3.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 1.

Предложение поддержано.

По пятому вопросу:

Ложкин А. Ю. представил предложения департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска по внесению изменений в градостроительные регламенты Правил землепользования и застройки города Новосибирска в части требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

Предложения связаны с наработанным в течение двух месяцев опытом работы.

По зоне АГО-1:

1. Абзац 2 пункта 1 части 3 статьи 25.1 изложить в следующей редакции:

вариант 1: «застройка периметральная по красным линиям или сложившимся линиям застройки, **за исключением фасадов, обращённых к озеленённым территориям общего пользования (паркам, скверам, набережным)**, с учётом установленного градостроительным регламентом территориальной зоны минимального отступа от границ земельного участка, смежными и отдельно стоящими рядовыми и угловыми объектами капитального строительства с частично застроенными внутриквартальными пространствами, а также санитарных разрывов, инженерных сетей и иных планировочных ограничений»;

вариант 2: «застройка периметральная по красным линиям или сложившимся линиям застройки, **обращённым к элементам улично-дорожной сети (улицам, проспектам, переулкам, проездам, площадям и др.)**, с учётом установленного градостроительным регламентом территориальной зоны минимального отступа от границ земельного участка, смежными и отдельно стоящими рядовыми и угловыми объектами капитального строительства с частично застроенными внутриквартальными пространствами, а также санитарных разрывов, инженерных сетей и иных планировочных ограничений».

Предложение связано с тем, что очень часто фасад, который выходит в парк, отнесён от красной линии (границы парка или сквера), и озеленённая территория

продолжается на придомовой территории. Например, набережная «Брусники», на месте банка «Открытие» на ул. Кирова.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Пыжова И. В., Гаврилов Е. В., Лукьянов С. А., Филиппов В. Н., Павлов А. В., Струлёв А. В.

Гаврилов Е. В. считает второй вариант более логичным.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать вариант 2 предложения департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска по внесению изменений в абзац 2 пункта 1 части 3 статьи 25.1.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 8.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Предложение поддержано.

2. Абзац 6 пункта 1 части 3 статьи 25.1 изложить в следующей редакции:

«уровень отметки пола входов в объекты капитального строительства на фасадах, **расположенных на расстоянии до 30 метров от красной линии и обращённых к территориям общего пользования, может превышать отметку уровня земли не более чем на 0,45 метра;**».

Есть пример с детским садом на ул. Крылова, когда уровень крылец может быть выше.

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

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать предложение департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска по внесению изменений в абзац 6 пункта 1 части 3 статьи 25.1.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 8.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Предложение поддержано.

3. Абзац 8 пункта 1 части 3 статьи 25.1 изложить в следующей редакции:

«Требования абзацев второго – четвёртого настоящего пункта не распространяются на объекты капитального строительства (кроме встроенно-пристроенных зданий, строений, сооружений), предназначенные исключительно

для оказания гражданам медицинской помощи, дошкольного, начального и среднего общего образования, профессионального образования и просвещения, **обеспечения ликвидации чрезвычайных ситуаций и стихийных бедствий, ритуальной деятельности, включая крематории, колумбарии, стены скорби**, размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев, цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов, совершения религиозных обрядов и церемоний, размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги, дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации, торговых **центров** и торгово-развлекательных центров (комплексов) площадью свыше 5000 кв. метров, рынков, спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест, промышленных предприятий, объектов транспортной инфраструктуры, в том числе вокзалов и станций, **коммунально-складских объектов, автозаправочных, автогазозаправочных станций и комплексов, автомобильных моек самообслуживания, общественных уборных, надземных переходов, обеспечивающих функционально-планировочную связь** зданий, строений, сооружений, а также объектов, размещаемых в границах территорий парков культуры и отдыха, зоопарков, дендропарков, ботанических садов, скверов.».

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать предложение департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска по внесению изменений в абзац 8 пункта 1 части 3 статьи 25.1.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 8.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Предложение поддержано.

4. Абзац 9 пункта 1 части 3 статьи 25.1 изложить в следующей редакции:

«Требования абзацев второго – четвёртого, шестого, седьмого настоящего пункта не распространяются на реконструируемые и незавершённые **строительством** объекты капитального строительства, а также на объекты, в

отношении которых до вступления в силу решения органа местного самоуправления о включении места размещения объекта в границы территорий, предусматривающих требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, выданы разрешения на строительство.».

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

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать предложение департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска по внесению изменений в абзац 9 пункта 1 части 3 статьи 25.1.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 8.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Предложение поддержано.

5. Абзац 2 пункта 2 части 3 статьи 25.1 изложить в следующей редакции:

«фасады первых этажей объектов капитального строительства, расположенные на расстоянии до 30 метров от красной линии и обращённые к территориям общего пользования, должны иметь площадь остекления не менее 30%;».

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

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать предложение департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска по внесению изменений в абзац 2 пункта 2 части 3 статьи 25.1.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 8.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Предложение поддержано.

6. Абзац 4 пункта 2 части 3 статьи 25.1 изложить в следующей редакции:

«устройство внешних тамбуров входных групп на фасадах, расположенных на расстоянии до 30 метров от красной линии и обращённых к территориям общего пользования, не допускается.».

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать предложение департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска по внесению изменений в абзац 4 пункта 2 части 3 статьи 25.1.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 8.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Предложение поддержано.

7. Абзац 5 пункта 2 части 3 статьи 25.1 изложить в следующей редакции:

«Требование абзаца второго настоящего пункта не распространяется на реконструируемые и незавершённые строительством объекты капитального строительства, объекты, предназначенные исключительно для совершения религиозных обрядов и церемоний, ритуальной деятельности, включая крематории, колумбарии, стены скорби, размещения общественных уборных, станций технического обслуживания автомобилей, автомобильных моек.».

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

Бокова И. В. считает, что нужно распространить это исключение не только на незавершённые объекты, но и на объекты, по которым было ранее выдано разрешение на строительство.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать предложение департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска по внесению изменений в абзац 5 пункта 2 части 3 статьи 25.1 с добавлением «объектов, в отношении которых до вступления в силу решения органа местного самоуправления о включении места размещения объекта в границы территорий, предусматривающих требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, выданы разрешения на строительство».

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 8.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Предложение поддержано.

8. Абзац 4 пункта 3 части 3 статьи 25.1 изложить в следующей редакции:

«Требование абзаца второго настоящего пункта не распространяется на объекты капитального строительства (кроме встроенно-пристроенных зданий, строений, сооружений), предназначенные исключительно для оказания гражданам медицинской помощи, дошкольного, начального и среднего общего образования, профессионального образования и просвещения, размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев, цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов, совершения религиозных обрядов и церемоний, размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги, дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации, торговых центров и торгово-развлекательных центров (комплексов) площадью свыше 5000 кв. метров, рынков, спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест, ~~промышленных предприятий~~, объектов транспортной инфраструктуры, в том числе вокзалов и станций, **автозаправочных, автогазозаправочных станций и комплексов, объектов, предназначенных для ритуальной деятельности, включая крематории, колумбарии, стены скорби, а также объектов, размещаемых в границах территорий парков культуры и отдыха, зоопарков, дендропарков, ботанических садов, скверов.**».

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать предложение департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска по внесению изменений в абзац 4 пункта 3 части 3 статьи 25.1.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 8.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Предложение поддержано.

9. Пункт 6 части 3 статьи 25.1 дополнить абзацем:

«Требования абзаца второго настоящего пункта не распространяются на объекты капитального строительства, расположенные на расстоянии свыше 30 метров от красной линии и предназначенные исключительно для оказания гражданам медицинской помощи, размещения объектов дошкольного,

начального и среднего общего образования, профессионального образования и просвещения, ритуальной деятельности, включая крематории, колумбарии, стены скорби, общественных уборных, промышленных предприятий, коммунально-складских объектов, надземных переходов, обеспечивающих функционально-планировочную связь зданий, строений, сооружений, автозаправочных, автогазозаправочных станций и комплексов, автомобильных моек самообслуживания.».

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать предложение департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска по внесению дополнения в пункт 6 части 3 статьи 25.1.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 8.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Предложение поддержано.

По зоне АГО-2 (предложения аналогичны предложениям по АГО-2):

1. Абзац 2 пункта 2 части 4 статьи 25.1 изложить в следующей редакции:

вариант 1: «застройка периметральная по красным линиям или сложившимся линиям застройки, **за исключением фасадов, обращённых к озеленённым территориям общего пользования (паркам, скверам, набережным)**, с учётом установленного градостроительным регламентом территориальной зоны минимального отступа от границ земельного участка, смежными и отдельно стоящими рядовыми и угловыми объектами капитального строительства с частично застроенными внутриквартальными пространствами, а также санитарных разрывов, инженерных сетей и иных планировочных ограничений»;

вариант 2: «застройка периметральная по красным линиям или сложившимся линиям застройки, **обращённым к элементам улично-дорожной сети (улицам, проспектам, переулкам, проездам, площадям и др.)**, с учётом установленного градостроительным регламентом территориальной зоны минимального отступа от границ земельного участка, смежными и отдельно стоящими рядовыми и угловыми объектами капитального строительства с частично застроенными внутриквартальными пространствами, а также санитарных разрывов, инженерных сетей и иных планировочных ограничений».

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

Гаврилов Е. В. считает второй вариант более логичным.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать вариант 2 предложения департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска по внесению изменений в абзац 2 пункта 2 части 4 статьи 25.1.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 8.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Предложение поддержано.

2. Абзац 4 пункта 1 части 4 статьи 25.1 изложить в следующей редакции:

«уровень отметки пола входов в объекты капитального строительства на фасадах, **расположенных на расстоянии до 30 метров от красной линии и** обращённых к территориям общего пользования, может превышать отметку уровня земли не более чем на 0,45 метра;».

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать предложение департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска по внесению изменений в абзац 4 пункта 1 части 4 статьи 25.1.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 8.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Предложение поддержано.

3. Абзац 6 пункта 1 части 4 статьи 25.1 изложить в следующей редакции:

«Требование абзаца второго настоящего пункта не распространяется на объекты капитального строительства (кроме встроенно-пристроенных зданий, строений, сооружений), предназначенные исключительно для оказания гражданам медицинской помощи, дошкольного, начального и среднего общего образования, профессионального образования и просвещения, **обеспечения ликвидации чрезвычайных ситуаций и стихийных бедствий, ритуальной деятельности, включая крематории, колумбарии, стены скорби,** размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев, цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов, совершения религиозных обрядов и церемоний, размещения государственных

органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги, дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации, торговых **центров** и торгово-развлекательных центров (комплексов) площадью свыше 5000 кв. метров, рынков, спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест, промышленных предприятий, объектов транспортной инфраструктуры, в том числе вокзалов и станций, **коммунально-складских объектов, автозаправочных, автогазозаправочных станций и комплексов, автомобильных моек самообслуживания, общественных уборных, надземных переходов, обеспечивающих функционально-планировочную связь** зданий, строений, сооружений, а также объектов, размещаемых в границах территорий парков культуры и отдыха, зоопарков, дендропарков, ботанических садов, скверов.».

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать предложение департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска по внесению изменений в абзац 6 пункта 1 части 4 статьи 25.1.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 8.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Предложение поддержано.

4. Абзац 7 пункта 1 части 4 статьи 25.1 изложить в следующей редакции:

«Требования абзацев второго, четвёртого, пятого настоящего пункта не распространяются на реконструируемые и незавершённые строительством объекты капитального строительства, а также на объекты, в отношении которых до вступления в силу решения органа местного самоуправления о включении места размещения объекта в границы территорий, предусматривающих требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, выданы разрешения на строительство.».

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и

застройки города Новосибирска поддержать предложение департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска по внесению изменений в абзац 7 пункта 1 части 4 статьи 25.1.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 8.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Предложение поддержано.

5. Абзац 2 пункта 2 части 4 статьи 25.1 изложить в следующей редакции:

«фасады первых этажей объектов капитального строительства, **расположенные на расстоянии до 30 метров от красной линии** и обращённые к территориям общего пользования, должны иметь площадь остекления не менее 30%».

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать предложение департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска по внесению изменений в абзац 2 пункта 2 части 4 статьи 25.1.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 8.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Предложение поддержано.

6. Абзац 4 пункта 2 части 4 статьи 25.1 изложить в следующей редакции:

«устройство внешних тамбуров входных групп на фасадах, **расположенных на расстоянии до 30 метров от красной линии** и обращённых к территориям общего пользования, не допускается.».

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать предложение департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска по внесению изменений в абзац 4 пункта 2 части 4 статьи 25.1.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 8.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Предложение поддержано.

7. Абзац 5 пункта 2 части 4 статьи 25.1 изложить в следующей редакции:

«Требование абзаца второго настоящего пункта не распространяется на реконструируемые и незавершённые строительством объекты капитального строительства, **объекты, предназначенные исключительно для совершения религиозных обрядов и церемоний, ритуальной деятельности, включая крематории, колумбарии, стены скорби, размещения общественных уборных, станций технического обслуживания автомобилей, автомобильных моек.**».

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Зеленцов С. А.

Зеленцов С. А. считает, что нужно распространить это исключение не только на незавершённые объекты, но и на объекты, по которым было ранее выдано разрешение на строительство.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать предложение департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска по внесению изменений в абзац 5 пункта 2 части 4 статьи 25.1 с добавлением «объектов, в отношении которых до вступления в силу решения органа местного самоуправления о включении места размещения объекта в границы территорий, предусматривающих требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, выданы разрешения на строительство».

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 8.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Предложение поддержано.

8. Пункт 6 части 4 статьи 25.1 дополнить абзацем:

«Требования абзаца второго настоящего пункта не распространяются на объекты капитального строительства, расположенные на расстоянии свыше 30 метров от красной линии и предназначенные исключительно для оказания гражданам медицинской помощи, размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, профессионального образования и просвещения, ритуальной деятельности, включая крематории, колумбарии, стены скорби, общественных уборных, промышленных предприятий, коммунально-складских объектов, надземных переходов, обеспечивающих функционально-планировочную связь зданий, строений, сооружений,

автозаправочных, автогазозаправочных станций и комплексов, автомобильных моек самообслуживания.».

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать предложение департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска по внесению дополнения в пункт 6 части 4 статьи 25.1.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 8.

«ПРОТИВ» - нет.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - нет.

Предложение поддержано.

Председательствующий



А. Ю. Журавков