ПРОТОКОЛ
заседания №61
комиссии по нормативам
Общественного экспертного совета при мэре города Новосибирска
по вопросам градостроительства (далее – комиссия по нормативам)

12 марта 2026 года г. Новосибирск
16:30 ул. Каменская, 32, оф. 605

Присутствовали:
Члены комиссии по нормативам:
Журавков А. Ю., председатель комиссии
Ложкин А. Ю.
Лукьянов С. А.
Марков М. Н.
Тыртышный А. Г.
Фёдоров В. А.
Филиппов В. Н.

Члены Совета:
Гаврилов Е. В., заместитель председателя Совета.

Приглашённые и иные лица:
Бравкова К. А., ведущий специалист отдела параметров разрешённого использования и строительства Главного управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска.
Демура А. Ю., представитель ООО «СД Регион».
Епур А. Г., начальник отдела градостроительства управления архитектурно-строительной инспекции мэрии города Новосибирска.
Морозкова Н. М., начальник отдела параметров разрешённого использования и строительства Главного управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска.
Симбаева Д. К., секретарь аппарата Совета.

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» - 0.
«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

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 отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства, вынесенных на общественные обсуждения с 26 февраля по 19 марта 2026 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 отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства, вынесенных на общественные обсуждения с 5 по 26 марта 2026 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 5 по 26 марта 2026 года.
   Докладчик – начальник отдела параметров разрешённого использования и строительства Главного управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска Морозкова Н. М.

По первому вопросу:

Морозкова Н. М. представила перечень вопросов предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не выносимых на общественные обсуждения.

1. **Заявитель** ООО «СД Регион» **на земельном участке** в Заельцовском районе на улицах Дуси Ковальчук, Овражной, Дачной и Красном просп. **для** завершения строительства 2 этапа «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой» **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** увеличить предельный максимальный коэффициент плотности застройки с 2,5 до 2,75 **в связи с тем, что** сложные конфигурация и рельеф участков, наличие инженерных сетей и геологические характеристики земельных участков (пойма р. Ельцовка-1) являются неблагоприятными для застройки.

В общей сложности 6 земельных участков. Строительство ведётся уже давно. Первый этап осуществлялся с 2017 года. Отклонения для первого этапа были выданы, первая очередь введена в эксплуатацию. Для строительства второго нужны отклонения по коэффициенту плотности застройки в комплексе для всех шести земельных участков.

Вопросы задали и выступили: Лукьянов С. А., Журавков А. Ю., Демура А. Ю., Ложкин А. Ю., Тыртышный А. Г.

Журавков А. Ю. попросил уточнить, будут ли объединены в дальнейшем участки.

Демура А. Ю. подтвердил, что земельные участки будут объединены.

Ложкин А. Ю. выразил сомнения по поводу застройки в районе ул. Галущака.

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

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 5.

«ПРОТИВ» - 0.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 2.

Предложение поддержано.

2. **Заявитель** ООО «Специализированный застройщик «Сибстар» **на земельном участке** в Октябрьском районе на ул. Кирова **для** проектирования и строительства жилого комплекса по ул. Кирова **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 244 до 231 машино-места;

- увеличить предельный максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для объектов капитального строительства с 2,5 до 2,69 **в связи с тем, что** сложные инженерно-геологические условия, наличие инженерных сетей (подземные коммуникации со стороны ул. Московской и ул. Грибоедова) являются неблагоприятными для застройки.

Заключён договор КРТ, в котором коэффициент плотности застройки – 2,75. Недостающие машино-места размещаются по разрешению на использование на соседнем земельном участке.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Тыртышный А. Г., Ложкин А. Ю., Фёдоров В. А., 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» - 0.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Предложение поддержано.

3. **Заявитель** ООО Специализированный застройщик «Фадеев» **на земельном участке** в Калининском районе на ул. Фадеева **для** строительства объекта «Жилой комплекс по ул. Фадеева в г. Новосибирске – 2 очередь. Многоквартирный многоэтажный жилой дом № 6» **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 166 до 150 машино-мест в связи с тем, что инженерно-геологические характеристики земельного участка являются неблагоприятными для застройки.

Освоение территории идёт путём КРТ. Первый этап введён в эксплуатацию без отклонений. Размещение 16 машино-мест для компенсации второго этапа будет осуществлено в границах третьего этапа КРТ. На прилегающем земельном участке аварийный дом муниципалитет ещё не снёс, в связи с чем, данный участок не вошёл в комплекс второго этапа.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Гаврилов Е. В., Тыртышный А. Г., Ложкин А. Ю., 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» - 0.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Предложение поддержано.

По второму вопросу:

Морозкова Н. М. представила перечень вопросов о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства, вынесенных на общественные обсуждения с 26 февраля по 19 марта 2026 года:

1. **Заявитель** Халдаров С. С. **на земельном участке** в Дзержинском районе на ул. Волочаевской **для** реконструкции для индивидуального жилого дома **в зоне** застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-6) **просит** уменьшить минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений, с 3 до 0 м с северо-восточной стороны (со стороны ул. Волочаевской), с 3 до 1,3 м с северо-западной стороны (со стороны земельного участка с кадастровым номером 54:35:014845:20) в габаритах проектируемого объекта капитального строительства **в связи с тем, что** неблагоприятные условия застройки – конфигурация земельного участка сложной многоугольной формы и фактическое расположение объекта капитального строительства не позволяют эффективно использовать участок.

Администрация района выезжала на место и обнаружила, что реконструкция уже выполнена, надстроен второй этаж и осуществлена реконструкция с пристроем к жилому дому дополнительного объёма, как и жилой дом, с нарушением отступа. Зафиксирован факт самовольной постройки. Заявитель не скрывает, что в перспективе объект предполагается использовать как объект общественного питания, а не индивидуальный жилой дом. По градостроительному плану земельного участка на земельном участке находится охранная зона объекта электросетевого хозяйства.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Епур А. Г., Ложкин А. Ю., Лукьянов С. А.

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

ГОЛОСОВАЛИ:
«ЗА» - 0.
«ПРОТИВ» - 7.
«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.
Предложение не поддержано.

2. **Заявитель** Новосибирский государственный университет **на земельном участке** в Советском районе на ул. Пирогова **для** завершения строительства общежития учащихся СУНЦ НГУ, второй очереди строительства объектов Благотворителя, в рамках реализации проекта «Строительство кампуса мирового уровня НГУ» **в зоне** объектов среднего профессионального и высшего образования, научно-исследовательских организаций (ОД-2) **просит** уменьшить предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств для объекта капитального строительства в границах земельного участка с 85 до 22 машино-мест в границах земельного участка **в связи с тем, что** конфигурация земельного участка и фактическое расположение существующих объектов являются неблагоприятными для застройки, принимая во внимание возрастную категорию учащихся.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Гаврилов Е. В., Тыртышный А. Г., Ложкин А. Ю., Лукьянов С. А.

Тыртышный А. Г. обратил внимание, что в заявке указан целый участок в 14 гектар. Может показаться, что 22 машино-места планируется организовать на всём участке, а не рядом с общежитием СУНЦ. Почему не сформирован отдельный участок, по которому стоило запросить отклонение по машино-местам?

Морозкова Н. М. подтвердила, что отдельного участка действительно нет. Дальнейшие этапы строительства заявителем не представлены. После завершения строительства всего комплекса управление архитектурно-строительной инспекции мэрии города будет отслеживать, чтобы все параметры были соблюдены.

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

ГОЛОСОВАЛИ:
«ЗА» - 7.
«ПРОТИВ» - 0.
«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.
Предложение поддержано.

По третьему вопросу:

Морозкова Н. М. представила перечень вопросов о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства, вынесенных на общественные обсуждения с 5 по 26 марта 2026 года:

1. **Заявитель** Акопян А. О. **на земельном участке** в Октябрьском районе на ул. Карла Либкнехта **для** государственной регистрации здания в Росреестре в связи с его реконструкцией **в зоне** застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-6) **просит** увеличить максимальный процент застройки в границах земельного участка с 30 до 42 % **в связи с тем, что** размер земельного участка меньше установленного градостроительным регламентом минимального размера и конфигурация земельного участка являются неблагоприятными для застройки.

Поскольку для индивидуального жилого дома действует упрощённый порядок, дом уже реконструировали и обратились в Росреестр с целью регистрации. Росреестр сделал приостановку в связи с нарушенным процентом. Существующее здание уже построено с нарушением отступов, но Росреестр отступы не проверяет. Если администрация района выявит факт самовольной постройки, то будет отказано на этом основании.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Гаврилов Е. В., Тыртышный А. Г., Ложкин А. Ю., Лукьянов С. А.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителя при условии отсутствия факта самовольного строительства.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 5.

«ПРОТИВ» - 0.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 2.

По четвёртому вопросу:

Морозкова Н. М. представила перечень вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, вынесенных на общественные обсуждения с 5 по 26 марта 2026 года:

1. **Заявитель** Баранов А. А. **на земельном участке** в Калининском районе в СНТ «Заря-3» **для** строительства жилого дома **в зоне** застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-6) **просит** разрешить вид использования «ведение садоводства (13.2) – жилые дома».

В Генеральный план города внесли изменения и сделали профильную зону – ведение садоводства. В Правилах землепользования и застройки города это всё ещё зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-6).

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., 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» - 0.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Предложение поддержано.

Председательствующий А. Ю. Журавков