ПРОТОКОЛ
заседания №63
комиссии по нормативам
Общественного экспертного совета при мэре города Новосибирска
по вопросам градостроительства (далее – комиссия по нормативам)

27 июля 2026 года г. Новосибирск
16:30 ул. Каменская, 32, оф. 605

Присутствовали:
Члены комиссии по нормативам:
Журавков А. Ю., председатель комиссии
Бутко Р. В.
Галитаров Н. Д., заместитель председателя комиссии
Ложкин А. Ю.
Лукьянов С. А.
Поповский И. В.
Рязанцев М. В.
Фёдоров В. А.
Филиппов В. Н.

Члены Совета:
Гаврилов Е. В., заместитель председателя Совета
Ильченко В. Н., заместитель председателя комиссии по общественным пространствам Совета

Приглашённые и иные лица:
Астафьева А. А., и.о. начальника отдела параметров разрешённого использования и строительства Главного управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска.
Епур А. Г., начальник отдела градостроительства управления архитектурно-строительной инспекции 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 8 из 14 членов комиссии по нормативам.

Фёдоров В. А. принял участие в заседании с момента обсуждения второго вопроса повестки дня.

Повестка дня утверждена решением комиссии по нормативам.
ГОЛОСОВАЛИ:
«ЗА» - 8.
«ПРОТИВ» - 0.
«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Повестка дня:

1. О вопросах предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства, вынесенных на общественные обсуждения с 9 по 30 июля 2026 года.
   Докладчик – и.о. начальника отдела параметров разрешённого использования и строительства Главного управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска Астафьева А. А.

2. О вопросах предоставления разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, вынесенных на общественные обсуждения с 9 по 30 июля 2026 года.
   Докладчик – и.о. начальника отдела параметров разрешённого использования и строительства Главного управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска Астафьева А. А.

3. О вопросах предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не выносимых на общественные обсуждения.
   Докладчик – и.о. начальника отдела параметров разрешённого использования и строительства Главного управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска Астафьева А. А.

4. О вопросах предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства, вынесенных на общественные обсуждения с 23 июля по 13 августа 2026 года.
   Докладчик – и.о. начальника отдела параметров разрешённого использования и строительства Главного управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска Астафьева А. А.

5. О вопросах предоставления разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, вынесенных на общественные обсуждения с 23 июля по 13 августа 2026 года.
   Докладчик – и.о. начальника отдела параметров разрешённого использования и строительства Главного управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска Астафьева А. А.

6. О предложениях по внесению изменений в Правила землепользования и застройки города Новосибирска.
   Докладчик – член комиссии по нормативам Бутко Р. В.

По первому вопросу:

Астафьева А. А. представила перечень заявок о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства, вынесенных на общественные обсуждения с 9 по 30 июля 2026 года.

1. **Заявитель** Вершков А. А. **на земельном участке** в Советском районе на Бердском ш. **для** строительства спортивного комплекса с крытыми спортивными плоскостными сооружениями с некапитальными каркасно-тентовыми ограждениями по Бердскому шоссе в г. Новосибирске **в зоне** застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-6) **просит** уменьшить минимальный процент застройки в границах земельного участка с 20 до 10 % **в связи с тем, что** конфигурация земельного участка является неблагоприятной для застройки, а также размещением в границах участка спортивно-плоскостных сооружений (теннисных и падельных кортов).

Земельный участок находится в собственности. Депутат Совета депутатов города Новосибирска Фельдбуш А. В. поддерживает данное предложение, депутат Стрельников В. А. не возражает.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Бутко Р. В., Лукьянов С. А., Поповский И. В.

Бутко Р. В. сообщил, что ранее на этой территории находился дом лесника. Было два участка под индивидуальное жилищное строительство. Вероятно, участок перешёл из федеральной собственности в частную и был объединён. Вид разрешённого использования «спорт» уже есть. На участке нет леса, открытое пространство. Также планируется сделать парковочные машино-места в границах земельного участка.

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

ГОЛОСОВАЛИ:
«ЗА» - 8.
«ПРОТИВ» - 0.
«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.
Предложение поддержано.

2. **Заявитель** Каримов У. М. **на земельном участке** в Дзержинском районе на ул. Волочаевской **для** оформления права собственности на индивидуальный жилой дом в Росреестре **в зоне** застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-6) **просит** увеличить максимальный процент застройки в границах земельного участка с 30 до 34,6 % **в связи с тем, что** инженерно-геологические характеристики земельного участка являются неблагоприятными для застройки.

Земельный участок в собственности. Депутат Совета депутатов города Новосибирска Николаева Е. В. оставляет решение на усмотрение комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска. Администрация района выскажет мнение на заседании комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска. В рамках общественных обсуждений предложения и замечания не поступали.

Вопросы задали и выступили: Бутко Р. В., Журавков А. Ю., Лукьянов С. А.

Бутко Р. В. сообщил, что заявитель представил заключение, в котором говорится, что грунты ненадежные, поэтому нагрузку распределяют по участку.

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

ГОЛОСОВАЛИ:
«ЗА» - 8.
«ПРОТИВ» - 0.
«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.
Предложение поддержано.

По второму вопросу:

Астафьева А. А. представила перечень заявок о предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, вынесенных на общественные обсуждения с 9 по 30 июля 2026 года:

1. **Заявитель** Пешков С. М. **на земельном участке** в Кировском районе на ул. Тульской **для** изменения границ земельных участков, в связи с наличием газовой трубы, пересекающей земельные участки, на земельном участке площадью 642 кв. м планируется строительство индивидуального жилого 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** разрешить вид использования «для индивидуального жилищного строительства (2.1) – индивидуальные жилые дома».

Участок в собственности заявителя. Администрация района не возражает. Депутат Совета депутатов города Новосибирска Аникин А. Г. письменного мнения не предоставил.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Бутко Р. В., Рязанцев М. В., Епур А. Г.

Бутко Р. В. сообщил, что земельные участки разные, заявитель планирует перераспределить их между собой. Граница участка пройдёт строго до линии газопровода.

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

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 8.

«ПРОТИВ» - 0.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Предложение поддержано.

2. **Заявитель** Борзых К. В. **на земельном участке** в Октябрьском районе в ОНТ «Ветеран-1» **для** получения вида разрешённого использования **в зоне** улично-дорожной сети (ИТ-3) **просит** разрешить вид использования «ведение садоводства (13.2)».

Заявка поступила посредством ЕПГУ. Представлен неполный пакет документов. Кроме того, участок находится в границах Южного транзита.

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

«ПРОТИВ» - 8.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Предложение не поддержано.

3. **Заявитель** Борзых К. В. **на земельном участке** в Октябрьском районе в ОНТ «Ветеран-1» **для** получения вида разрешённого использования **в зоне** улично-дорожной сети (ИТ-3) **просит** разрешить вид использования «ведение садоводства (13.2)».

Заявка поступила посредством ЕПГУ. Представлен неполный пакет документов. Кроме того, участок находится в границах Южного транзита.

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

«ПРОТИВ» - 8.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Предложение не поддержано.

4. **Заявитель** ООО «Газпромнефть-Центр» **на земельном участке** в Советском районе на ул. Кутателадзе **для** размещения некапитальной бесконтактной автомойки **в зоне** улично-дорожной сети (ИТ-3) **просит** разрешить вид использования «автомобильные мойки (4.9.1.3)».

Участок находится в собственности. Администрация района считает нецелесообразным размещение автомойки, ссылаясь на интенсивность движения на данной территории, а также на ограниченную площадь свободной территории участка. Депутат Совета депутатов города Новосибирска Стрельников В. А. считает заявку целесообразной. В рамках общественных обсуждений поступило одно замечание «против» от неучастника общественных обсуждений, который ссылается на отсутствие согласования с ГИБДД.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Бутко Р. В.

Журавков А. Ю. задал вопрос, есть ли схема заезда.

Бутко Р. В. ответил, что заявителя попросят предоставить схему на комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска. Это уже не первая заявка от ООО «Газпромнефть-Центр», ранее заявки были одобрены.

Журавков А. Ю. считает, что заявитель обязательно должен подготовить схему движения.

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

ГОЛОСОВАЛИ:
«ЗА» - 9.
«ПРОТИВ» - 0.
«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.
Предложение поддержано.

5. **Заявитель** ООО «Газпромнефть-Центр» **на земельном участке** в Заельцовском районе на ул. Николая Шипилова **для** размещения некапитальной бесконтактной автомойки **в зоне** улично-дорожной сети (ИТ-3) **просит** разрешить вид использования «автомобильные мойки (4.9.1.3)».

Администрация района считает возможным размещение автомойки. Депутат Совета депутатов города Новосибирска Шалимова Е. В. оставляет решение на усмотрение комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска. В ходе общественных обсуждений предложения не поступали.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Бутко Р. В., Ильченко В. Н., Гаврилов Е. 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» - 9.
«ПРОТИВ» - 0.
«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.
Предложение поддержано.

По третьему вопросу:

Астафьева А. А. представила перечень заявок о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не выносимых на общественные обсуждения.

1. **Заявитель** ООО «Формула недвижимости» **на земельном участке** в Ленинском районе на ул. Титова **для** строительства объекта «Здание делового управления с подземной автостоянкой, с встроенными помещениями гостиницы по ул. Титова» **в подзоне** специализированной многоэтажной общественной застройки (ОД-4.3) **просит** уменьшить предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств для объекта капитального строительства в границах земельного участка со 171 до 160 машино-мест **в связи с тем, что** расположение коммуникационных сетей, наличие санитарного разрыва от территории лечебного учреждения и сложные

инженерно-геологические условия земельного участка являются неблагоприятными для застройки.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Бутко Р. В., Ложкин А. Ю., Лукьянов С. А., Ильченко В. Н., Гаврилов Е. В., Рязанцев М. В.

Бутко Р. В. отметил, что заявитель строит административное здание с помещениями гостиничного назначения. По договору КРТ заявитель благоустраивает озеленённую территорию. В рамках договора КРТ есть возможность отклоняться по машино-местам в рамках 10 %.

Лукьянов С. А. задал вопрос, почему предусматривается такое большое количество машино-мест.

Бутко Р. В. ответил, что планируется построить 18-этажное здание.

Астафьева А. А. уточнила, что 107 машино-мест будут подземными, а 53 расположены на участке.

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

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 6.

«ПРОТИВ» - 2.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 1.

Предложение поддержано.

По четвёртому вопросу:

Астафьева А. А. представила перечень заявок о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства, вынесенных на общественные обсуждения с 23 июля по 13 августа 2026 года:

1. **Заявитель** Трофимович А. Н. **на земельном участке** в Кировском районе на ул. Вознесенской **для** оформления права собственности на хозяйственную постройку в Росреестре **в зоне** застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж-7) **просит**:

- уменьшить минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений, с 1 до 0,5 м с северной стороны в габаритах проектируемого объекта капитального строительства для хозяйственной постройки;

- увеличить максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с 30 до 40 %

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

Земельный участок находится в собственности заявителя.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Бутко Р. В., Лукьянов С. А., Гаврилов Е. В.

Бутко Р. В. обратил внимание, что хозяйственные постройки и гаражи в индивидуальном жилом секторе строятся без дополнительных разрешений и согласований. Но если собственник хочет эти объекты зарегистрировать в Росреестре как объекты недвижимости, необходимо, чтобы они соответствовали параметрам Правил землепользования и застройки. В данном случае получается, что не соответствует.

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

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 9.

«ПРОТИВ» - 0.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Предложение поддержано.

2. **Заявитель** ООО «СОЮЗ» **на земельном участке** в Ленинском районе на ул. Станционной **для** строительства здания прачечной **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 м с южной стороны, с 3 до 0 м с северной стороны в габаритах проектируемого объекта капитального строительства **в связи с тем, что** конфигурация земельного участка является неблагоприятной для застройки.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Бутко Р. В., Поповский И. В., Ложкин А. Ю., Епур А. Г.

Бутко Р. В. отметил, что земельный участок очень узкий: его ширина составляет 5 метров. Кроме того, по правой стороне от земельного участка расположена эстакада – объект капитального строительства, который находится в федеральной собственности. По земельному участку, в соответствии со сведениями ЕГРН, проходит железнодорожный путь, который находится в частной собственности. По факту его разобрали, но на учёте он стоит. Необходимо согласование: по эстакаде – с Росимуществом, по пути – с его собственником.

Прачечную заявитель планирует разместить прямо по границам земельного участка. По парковочным машино-местам и по проценту застройки нормативы соблюдаются.

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

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 6.

«ПРОТИВ» - 0.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 3.

Предложение поддержано.

По пятому вопросу:

Астафьева А. А. представила перечень заявок о предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, вынесенных на общественные обсуждения с 27 июля по 13 августа 2026 года:

1. **Заявитель** Бабаева Р. В. **на земельном участке** в Заельцовском районе в Красногорском пер. **для** раздела жилого дома и оформления земельного участка **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 «блокированная жилая застройка (2.3.) – дома блокированной застройки».

На сегодняшний день земельный участок в долевой собственности. Согласия второго собственника нет.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Бутко Р. В.

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

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 0.

«ПРОТИВ» - 9.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Предложение не поддержано.

2. **Заявитель** Булгаков О. В. **на земельном участке** в Октябрьском районе на ул. Никитина **для** реконструкции здания **в зоне** специализированной общественной застройки (ОД-4), подзоне специализированной малоэтажной общественной застройки (ОД-4.1) **просит** разрешить виды использования «хранение автотранспорта (2.7.1), ремонт автомобилей (4.9.1.4), склады (6.9.)».

Земельный участок находится в аренде. Он уже имеет эти виды, но, поскольку планируется реконструкция, необходимо получить условно разрешённые виды. В 2025 году уже поступала заявка, тогда был отказ в связи с

несоответствием требованиям пожарной безопасности. На сегодняшний день заявитель изменил заключение о соответствии требований техническим регламентам и ПЗУ: здание уменьшили, чтобы пожарная машина могла проехать вокруг.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Бутко Р. В., Поповский И. В.

Бутко Р. В. сообщил, что во дворе административного здания на углу улиц Кирова и Никитина находится объект, который используется как СТО, гаражи, склады и т.д. Планируется уменьшить площадь гаражей, реконструировать и привести в подобающий вид.

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

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 9.

«ПРОТИВ» - 0.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Предложение поддержано.

3. **Заявитель** Худоян Л. А. **на земельном участке** в Октябрьском районе на Гусинобродском ш. **для** строительства мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса, этажностью 1-2 этажа и строительства автомобильной мойки этажностью 1-2 этажа **в зоне** специализированной общественной застройки (ОД-4), подзоне специализированной малоэтажной общественной застройки (ОД-4.1) **просит** разрешить виды использования «автомобильные мойки (4.9.1.3) – автомобильные мойки»; «ремонт автомобилей (4.9.1.4) – мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса».

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Ложкин А. Ю., Бутко Р. В., Лукьянов С. А., Поповский И. В.

Журавков А. Ю. поинтересовался, будет ли здание соответствовать нормам АГО.

Ложкин А. Ю. ответил, что, если здание будет находиться ближе 30 метров от улицы, то на него будут распространяться требования АГО.

Журавков А. Ю. считает, что нужно одобрять заявку с учётом дальнейшего согласования комиссии по АГО.

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

ГОЛОСОВАЛИ:
«ЗА» - 9.
«ПРОТИВ» - 0.
«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.
Предложение поддержано.

По шестому вопросу:

Бутко Р. В. представил предложения по внесению изменений в Правила землепользования и застройки города Новосибирска:

1. Предложение Столбова В.Н.: в территориальных зонах ОД-1, ОД-2, ОД-4, Ж-1, Ж-2, Ж-4, Ж-5, Ж-6, П-1, П-2, ИТ-3, ИТ-4, ИТ-6, СА установить предельный (минимальный) размер земельного участка с видом разрешенного использования «Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2)» равным 0,0020 га или менее.

Главное управление архитектуры и градостроительства мэрии запросило мнение администраций районов города. Подавляющее большинство считает нецелесообразным такое предложение, поскольку оно позволит хаотично образовывать земельные участки под гаражи.

При гаражной амнистии, которая продлена ещё на 5 лет, предельный размер земельного участка не учитывается, учитываются только красные линии.

Обоснование данного предложения следующее. Описание данного вида разрешённого использования предполагает образование земельного участка для каждого гаража, в том числе расположенного в ряду с другими гаражами, в связи с чем установленные действующими градостроительными регламентами указанных территориальных зон предельные (минимальные) размеры земельных участков как для иных видов разрешённого использования (от 500 до 1000 кв. м. в зависимости от зоны) с учётом установленного для данного вида разрешённого использования земельного участка — максимального процента застройки как равного всей площади земельного участка за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка, предполагают минимальную площадь застройки такого гаража не менее 450 кв. м, что не соответствует фактической площади, обычной для данного вида объектов капитального строительства, составляющей в основном не более 20 кв. м.

Вопросы задали и выступили: Гаврилов Е. В., Журавков А. Ю., Галитаров Н. Д., Рязанцев М. В., Ложкин А. Ю., Ильченко В. Н.

Галитаров Н. Д. считает, что данное предложение позволит людям создавать гаражи на неразграниченной муниципальной собственности где угодно. Сейчас гаражи существуют в составе ГСК, там есть правление, есть возможность воздействия на их финансово-хозяйственную деятельность. Данное же предложение поощряет размещение гаражей физическими лицами.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать предложение Столбова В. Н.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 0.

«ПРОТИВ» - 8.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 1.

Предложение не поддержано.

2. Предложение управления архитектурно-строительной инспекции мэрии города Новосибирска (далее – УАСИ): в части дополнения ст. 8 п. 2.2 «Предоставленное разрешение на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части минимального отступа от границ земельного участка применяется вне зависимости от последующего изменения вида территориальной зоны, в пределах которой расположен такой земельный участок».

Вопросы задали и выступили: Ложкин А. Ю., Епур А. Г., Ильченко В. Н.

Епур А. Г. пояснила, что данное предложение касается тех случаев, когда было выдано разрешение на строительство и согласованы отклонения от предельных параметров, но после территориальная зона поменялась. УАСИ не принимает никакие отклонения, но предлагает оставить хотя бы отклонения по минимальным отступам.

Бутко Р. В. отметил, что был проведён анализ ПЗЗ и выявлено, что в ряде зон отступы отличаются. Например, в зонах, где преобладает индивидуальная жилая застройка – Ж-6 и СХ-1, отсутствует отступ по красным линиям ноль, а в зонах с многоэтажной застройкой этот отступ присутствует.

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

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 0.

«ПРОТИВ» - 9.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Предложение не поддержано.

3. Предложение ООО «Мега 2»: в части дополнения зоны специализированной общественной застройки (ОД-4) основными видами разрешённого использования земельных участков «развлечения (4.8)»,

«развлекательные мероприятия (4.8.1)», «выставочно-ярмарочная деятельность (4.10)».

Вид разрешённого использования «развлекательные мероприятия (4.8.1)» был внесён в основные в зоне ОД-4 в июне 2026 года. В группу «развлечения (4.8)» также входят виды «проведение азартных игр (4.8.2)» и «проведение азартных игр в игорных зонах (4.8.3)». Поэтому вид «развлечения (4.8)» не целесообразен для Новосибирска. Остаётся вид «выставочно-ярмарочная деятельность (4.10)», и её действительно логично добавить.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Ложкин А. Ю.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать предложение ООО «Мега 2» в части дополнения зоны специализированной общественной застройки (ОД-4) основным видом разрешённого использования земельных участков «выставочно-ярмарочная деятельность (4.10)».

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 9.

«ПРОТИВ» - 0.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Предложение поддержано.

4. Предложение департамента энергетики и жилищно-коммунального хозяйства мэрии города Новосибирска: в части дополнения зоны объектов санитарно-технического назначения (С-2), зоны научно-производственной (П-3) условно разрешёнными видами использования земельных участков «ветеринарное обслуживание (3.10)», «амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)», «приюты для животных (3.10.2)».

Есть земельные участки в этих зонах, где уже находятся приюты для животных, либо там планируется размещение приютов для животных.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Рязанцев М. В., Ильченко В. Н.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать предложение департамента энергетики и жилищно-коммунального хозяйства мэрии города Новосибирска.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 9.

«ПРОТИВ» - 0.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Предложение поддержано.

5. Предложение УАСИ: для всех территориальных зон в расчёте предельного минимального количества машино-мест для стоянок транспортных средств для объектов капитального строительства после слов «(без учета помещений, занимаемых автостоянкой, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток)» дополнить словами «технических помещений».

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Ильченко В. Н.

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

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 9.

«ПРОТИВ» - 0.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Предложение поддержано.

6. Предложения ООО «Брусника»:

1. Ст. 2.1 ПЗЗ дополнить абзацами следующего содержания:

- «действие изменений в Правила не распространяется на объекты капитального строительства, расположенные на территории, в отношении которой принято решение о её комплексном развитии, и виды разрешённого использования которых не соответствовали Правилам до даты вступления в силу таких изменений»;

- «действие изменений в Правила не распространяется на договоры о комплексном развитии территории, заключенные в соответствии со статьями 65, 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации до даты вступления в силу таких изменений, а также на предложения правообладателей соответствующих земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости о комплексном развитии территории, согласованные в установленном порядке до даты вступления в силу таких изменений.».

2. Абз. второй п. 4 ч. 2.1 ст. 32 ПЗЗ, а также аналогичные абзацы п. 4 в территориальных зонах, в которых предусмотрены виды разрешённого использования объектов капитального строительства «многоквартирные среднеэтажные дома», «многоквартирные многоэтажные дома», изложить в следующей редакции:

- «минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешённого использования многоквартирные «среднеэтажные дома», «многоквартирные многоэтажные дома» – 10 % (без учёта эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов), максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом

разрешённого использования «многоквартирные среднеэтажные дома» – 60 % (без учёта эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов), «многоквартирные многоэтажные дома» – 50 % (без учёта эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов);».

3. Ч. 4 ст. 24 ПЗЗ изложить в другой редакции:

- «для объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, в составе которых предусматриваются гостевые парковки многоквартирного дома, должен обеспечиваться доступ неограниченного круга лиц к машино-местам, предназначенным для временного паркования индивидуальных транспортных средств. Такие машино-места оборудуются на открытых площадках отнесённых в соответствии с пунктами 2, 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации к общему имуществу в многоквартирном доме».

4. В п. 5 ч. 2.1 ст. 32 ПЗЗ в абзаце девятом слова «не менее 12 %» исключить, дополнить пункт абзацем следующего содержания:

- «для объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях объектов капитального строительства с видом разрешённого использования «многоквартирные среднеэтажные дома», «многоквартирные многоэтажные дома» – 1 машино-место на 80 кв. метров общей площади встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений (без учёта помещений, занимаемых автостоянкой, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток), из них не менее 10 % и не более 15 % гостевых машино-мест».

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

Бутко Р. В. предложил перенести рассмотрение предложений ООО «Брусника» с целью более детального их изучения и проработки.

Председательствующий поставил на голосование предложение Бутко Р. В.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 9.

«ПРОТИВ» - 0.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Предложение поддержано.

6. Предложение ООО СЗ «Страна М12»:

1. Внесение изменений в Порядок применения ПЗЗ и внесения в них изменений путём дополнения ст. 24 «Градостроительные регламенты в части

предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства» п. 4.1 следующего содержания:

«4.1. Для объектов капитального строительства с видами разрешённого использования «среднеэтажная жилая застройка», «многоэтажная жилая настройка (высотная застройка)» в целях комплексного развития территории:

в границах земельного участка для многоквартирной жилой застройки допускается обеспечивать размещение не менее 60 % от предельного минимального количества машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств при условии, что 100 % расчётного количества машино-мест будет расположено в границах территории, подлежащей комплексному развитию и в пределах пешеходной доступности не более 1000 м, в соответствии с договором о комплексном развитии территории, заключённым на основании решения о комплексном развитии территории;

в границах участка для многоквартирной жилой застройки допускается обеспечивать размещение не менее 60 % от предельного минимального размера площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и озеленения допускается при условии, что 100 % расчётного количества площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и озеленения будет расположено в границах территории, подлежащей комплексному развитию в соответствии с договором о комплексном развитии территории, заключённым на основании решения о комплексном развитии территории;

минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений в границах территории, подлежащей комплексному развитию в соответствии с договоров о комплексном развитии территории, заключённым на основании решения о комплексном развитии территории, устанавливается в размере – 0 м.».

2. Внесение изменений в ПЗЗ в части установления на карте градостроительного зонирования границ территориальной зоны в границах комплексного развития территории жилой настройки в границах ул. Грибоедова, ул. Кирова, ул. Автогенной, ул. Коммунстроевской, ул. III Интернационала в Октябрьском районе площадью 215613 кв. м, установленных постановлением мэрии города Новосибирска от 19.06.2023 № 3110, и установления в пределах данной территориальной зоны градостроительного регламента с видами разрешённого использования согласно перечню, приведённому в данном приложении в Таблице № 2, со следующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешённого строительства, реконструкции объектов

капитального строительства для объектов капитального строительства с видами разрешённого использования «многоквартирные среднеэтажные дома», «многоквартирные многоэтажные дома»:

1. Предельный минимальный размер земельного участка:

«среднеэтажная жилая настройка» – 0,2 га;

«многоэтажная жилая застройка» (высотная настройка) – 0,35 га;

2. Минимальный отступ от границ земельного участка – 0 метров;

3. Предельное количество надземных этажей:

«многоквартирные многоэтажные дома»: минимальное – 9 этажей, максимальное – 30 этажей;

«многоквартирные среднеэтажные дома»: минимальное – 5 этажей, максимальное – 8 этажей;

4. Минимальный процент застройки – 10 %;

4.1. Максимальный процент застройки:

«многоквартирные среднеэтажные дома» – 50 %;

«многоквартирные многоэтажные дома» 40 %;

5. Предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств:

в границах земельного участка для многоквартирной жилой настройки допускается обеспечивать размещение не менее 60 % от предельного минимального количества машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств при условии, что 100 % расчётного количества машино-мест будет расположено в границах территории, подлежащей комплексному развитию и в пределах пешеходной доступности не более 1000 м, в соответствии с договором о комплексном развитии территории, заключённым на основании решения о комплексном развитии территории;

6. Предельный максимальный коэффициент плотности настройки – 2,5;

7. Предельный минимальный размер площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и озеленения для ОКС в границах земельного участка:

в границах земельного участка для многоквартирной жилой настройки допускается обеспечивать размещение не менее 60 % от предельного минимального размера площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и озеленения допускается при условии, что 100 % расчётного количества площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и озеленения будет расположено в границах территории, подлежащей комплексному развитию в соответствии с договором о комплексном развитии, заключённым на основании решения о комплексном развитии территории.

Таблица № 2

Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне «Территориальная зона комплексного развития территории жилой настройки в границах ул. Грибоедова, ул. Кирова, ул. Автогенной, ул. Коммунстроевской, ул. III Интернационала в Октябрьском районе (КРТ-1)»

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
Среднеэтажная жилая настройка (2.5)
Многоэтажная жилая настройка (высотная застройка) (2.6)
Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2)
Бытовое обслуживание (3.3)
Здравоохранение (3.4)
Амбулаторно- поликлиническое обслуживание (3.4.1)
Образование и просвещение (3.5)
Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)
Магазины (4.4)
Банковская и страховая деятельность (4.5)
Общественное питание (4.6)
Спорт (5.1)
Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)
Площадки для занятий спортом (5.1 3)
Оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4)
Размещение автомобильных дорог (7.2.1)
Стоянки транспорта общего пользования (7.2.3)
Историко-культурная деятельность (9.3)
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)
Улично-дорожная сеть (12.0.1)
Благоустройство территории (12.0.2)
УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
Хранение автотранспорта (2.7.1)
Общежития (3.2.4)
Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)
Объекты торговли (торгово-развлекательные центры) (4.2)
Гостиничное обслуживание (4.7)
Заправка транспортных средств (4.9.1.1)

Автомобильные мойки (4.9.1 3)
Ремонт автомобилей (4.9.1.4)
Стоянка транспортных средств (4.9.2)

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

Бутко Р. В. предложил перенести рассмотрение предложений ООО СЗ «Страна М12» с целью более детального их изучения и проработки.

Председательствующий поставил на голосование предложение Бутко Р. В.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 9.

«ПРОТИВ» - 0.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Предложение поддержано.

8. Предложение Володковича С. А.: в части изменения территориального зонирования и (или) внесения изменений в градостроительный регламент зоны озеленения (Р-2) в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 54:35:012435:25 и 54:35:012435:26, расположенных по адресу: СНТ «Заречный» в Дзержинском районе в связи с объединением указанных земельных участков (площадь образуемого земельного участка 759 кв. метров).

У жителей СНТ возникла проблема. По генплану СНТ находится в зоне рекреации, по ПЗЗ – в зоне Р-2, где не допускается размещение садоводств. Соответственно, им надо поменять Генеральный план города и ПЗЗ. Но это садоводство расположено между двумя перспективными магистралями в районе продолжения улицы Фрунзе, и его сознательно оставили в зоне рекреации. Если будет пересмотрено продолжение по продолжению улицы Фрунзе, то у жителей СНТ появится шанс объединить участки.

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 Володковича С. А.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 0.

«ПРОТИВ» - 9.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Предложение не поддержано.

9. Предложение Муштаковой В. В.: внесение изменений в градостроительные регламенты ст. 32 (зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1), подзона делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки (ОД-1.1) ПЗЗ, в части установления предельного минимального размера земельного участка с видом разрешённого использования «ремонт автомобилей (4.9.1.4)» равным 18 кв. м.

Здесь ситуация такая, что в гаражном комплексе осуществляется деятельность по ремонту автомобилей. Земельный контроль выявил нецелевое использование земельного участка, подключилась прокуратура. Теперь граждане пытаются узаконить свой бизнес.

Вопросы задали и выступили: Ложкин А. Ю., Гаврилов Е. В., Ильченко В. Н., Журавков А. Ю., Рязанцев М. В., Лукьянов С. А.

Ложкин А. Ю. считает, что этот вопрос требует детальной проработки.

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

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 0.

«ПРОТИВ» - 8.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 1.

Предложение не поддержано.

10. Предложение департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска: в части установления предельного размера земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельный размер земельного участка с видом разрешённого использования «ведение садоводства», «ведение огородничества»: минимальный – 0,04 га, максимальный – 0,12 га;

- предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешённого использования «жилые дома», «садовые дома» – 3 этажа;

- минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешённого использования «жилые дома», «садовые дома» – 7 %; максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешённого использования «жилые дома», «садовые дома» – 30 %.

Эти параметры не были установлены в ПЗЗ по ошибке.

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

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 9.

«ПРОТИВ» - 0.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Предложение поддержано.

11. Предложение Прокуратуры города Новосибирска: ст. 2.1 ПЗЗ (Сфера применения Правил) дополнить ч. 4 следующего содержания:

«4. В границах территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, площадь земельного участка, или общая площадь нескольких смежных земельных участков, или общая площадь земельных участков, разделённых объектами инженерной, транспортной инфраструктуры, проездами, территориями общего пользования, включая земельные участки, находящиеся в государственной и (или) муниципальной собственности, не обременённые правами третьих лиц, должна составлять не менее 2,5 га».

24 июля состоялось заседание Ассоциации развития инфраструктуры и девелопмента (далее – АРИД), на котором присутствовали представители министерства строительства Новосибирской области и департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска, на котором обсуждалось это предложение.

Прокуратура города просит мэра города рассмотреть это предложение и ускорить процедуру, чтобы предложение было принято на сентябрьской сессии Совета депутатов города Новосибирска. Процедурно, по срокам, это невозможно. Реальный срок – октябрь и даже ноябрь. Прокуратура предлагает вступление в силу нормы с 01.07.2027 года.

На заседании АРИД депутат Законодательного Собрания Новосибирской области Гудовский А. Э. предложил АРИД и Региональному деловому клубу строителей (далее – РДКС) сформировать свои альтернативные предложения по минимальному размеру земельного участка для КРТ.

В связи с этим предлагается перенести рассмотрение предложения прокуратуры комиссией по нормативам на 3 августа.

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

Ильченко В. Н. сообщил, что позиция АРИД будет следующая: согласиться с позицией прокуратуры в части 2,5 га в зонах, которые требуют изменений зонирования земельного участка.

При этом необходимо уточнить понятие многоконтурности, поскольку на данный момент прокуратура трактует это так: «это смежные участки, разделённые проездами и территориями общего пользования», в то время как в Градостроительном кодексе и постановлении Минстроя «многоконтурный» означает «состоящий из нескольких участков».

Также АРИД предлагает ввести эту норму с 01.01.2029 года.

Филиппов В. Н. считает, что необходимо установить дифференциацию земельных участков. На данный момент предложение по установлению предельного минимального размера участка не учитывает никаких параметров: ни рельефа территории, ни охранных зон, ни плотности застройки.

Градостроительный кодекс не разрешает региональным и муниципальным властям устанавливать предельные минимальные размеры территориальной зоны.

Ложкин А. Ю. сообщил, что Новосибирский государственный университет архитектуры, дизайна и искусств имени А. Д. Крячкова подготовил письмо на имя председателя постоянной комиссии по градостроительству Совета депутатов города Новосибирска.

Специалисты университета считают, что этот аспект не может регулироваться в ПЗЗ. Муниципалитет может устанавливать минимальный размер земельного участка, но не минимальный размер КРТ.

Аргумент прокуратуры, что на маленьком участке нельзя обеспечить комплексность, и она хочет избежать точечной застройки. В соответствующих СП предусматривается площадь зон пешеходной доступности, где возможно обеспечить полный комплекс инфраструктуры обслуживания населения. Этот размер для центральной модели – 14 га, для среднеэтажной модели – 26 га, для малоэтажной модели – 56 га. Т.е. ни 1,5, ни 2,5, ни 5 га не могут обеспечить полноценной комплексности.

Кроме того, в ст. 68 Градостроительного кодекса говорится, что договор КРТ может включать в себя обязанность сторон обеспечить строительство или реконструкцию объектов инфраструктуры, в том числе за границами территории комплексного развития. Т.е. размер территории комплексного развития не является препятствием, чтобы обеспечить комплексность.

Понятия «точечная застройка» не существует. Если речь идёт об уплотнении застройки, то этот вопрос решается другими способами – ограничением параметров застройки на небольших участках, чтобы застройка не создавала избыточную нагрузку на существующую инфраструктуру. Если совсем исключить маленькие участки из КРТ, это обречёт их на деградацию.

Площадь территории комплексного развития должна определяться применительно к конкретному проекту, его границам, обязательствам, инфраструктурным нагрузкам и этапности реализации, а не через единые минимальные размеры.

Были выработаны следующие рекомендации:

- применять индивидуальный, но методически обоснованный подход к определению площади территории комплексного развития;
- вместо жёсткого минимального размера территории установить перечень критериев, по которым оценивается возможность КРТ;
- дифференцировать площадные ориентиры по территориям;
- установить повышенный состав обоснований для территории менее 5 га;
- использовать показатель площади как одного из критериев, а не самостоятельного основания для отказа;
- усилить значение мастер-плана, концепции развития территории;
- проводить независимую экспертизу решения КРТ.

Гаврилов Е. В. выразил согласие с предложением, что 0,35 га необходимо оставить там, где не нужно менять генплан, а 2,5 га установить там, где требуется изменение генплана, но с учётом многоконтурности несмежных участков. Но в любом случае необходимо сформировать согласованные решения комиссии по нормативам, АРИД и РДКС.

Журавков А. Ю. предложил принять информацию к сведению и перенести рассмотрение предложения Прокуратуры города Новосибирска на следующее заседание комиссии по нормативам с учётом позиций, выработанных АРИД и РДКС.

Председательствующий поставил на голосование предложение Журавкова А. Ю.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 9.

«ПРОТИВ» - 0.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Предложение поддержано.

Председательствующий  А. Ю. Журавков