ПРОТОКОЛ
заседания №64
комиссии по нормативам
Общественного экспертного совета при мэре города Новосибирска
по вопросам градостроительства (далее – комиссия по нормативам)

4 августа 2026 года г. Новосибирск
16:00 ул. Каменская, 32, оф. 605

Присутствовали:
Члены комиссии по нормативам:
Журавков А. Ю., председатель комиссии
Ансимов М. В.
Бутко Р. В.
Лукьянов С. А.
Матвеев А. В.
Поповский И. В.
Фёдоров В. А.
Филиппов В. Н.

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

Приглашённые и иные лица:
Александрова А. Н., представитель ООО «Брусника».
Астафьева А. А., консультант отдела параметров разрешённого использования и строительства Главного управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска.
Берсон Р. С., исполнительный директор Ассоциации развития инфраструктуры и девелопмента.
Горячева Е. А., журналист интернет-издания «НГС».
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.
Шауцукова М., представитель ООО СЗ «Страна М12».

Председательствующий – Журавков А. Ю.

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

Ансимов М. В. принял участие в заседании с момента обсуждения первого вопроса повестки дня.

Ансимов М. В. и Матвеев А. В. покинули заседание в момент обсуждения второго вопроса повестки дня. В связи с отсутствием кворума далее, по решению председателя комиссии по нормативам, проводилось рабочее совещание членов комиссии по нормативам.

Повестка дня утверждена решением комиссии по нормативам.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 7.

«ПРОТИВ» - 0.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Повестка дня:

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

2. О вопросах предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства, вынесенных на общественные обсуждения с 6 по 27 августа 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, не выносимых на общественные обсуждения.
   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 6 по 27 августа 2026 года.
   Докладчик – начальник отдела параметров разрешённого использования и строительства Главного управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска Морозкова Н. М.

5. О предложениях ООО «Брусника» по внесению изменений в градостроительные регламенты Правил землепользования и застройки города Новосибирска.
   Докладчик – член комиссии по нормативам Бутко Р. В.

По первому вопросу:

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

1. Предложение ООО СЗ «Страна М12»:

Вариант 1. Дополнить ст. 24 «Градостроительные регламенты в части предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного 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 застройка (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 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, устанавливаются в размере – 0 м.».

Вариант 2. Внесение изменений в ПЗЗ в части установления на карте градостроительного зонирования границ территориальной зоны в границах комплексного развития территории жилой застройки 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 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;

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 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, 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: Шауцукова М., Журавков А. Ю., Поповский И. В., Епур А. Г., Матвеев А. В., Лукьянов С. А., Филиппов В. Н., Фёдоров В. А., Гаврилов Е. В.

Шауцукова М. пояснила, что предложение сформировано на основании п. 6 Региональных нормативов градостроительного проектирования, в соответствии с которым предусмотрено распределение обеспеченности расчётного населения машино-местами для постоянного хранения автотранспорта в границах земельного участка для многоквартирной жилой застройки не менее 60 % и в пешеходной доступности от границ земельного участка не более 1000 м – до 40 %.

Бутко Р. В. отметил, что есть два варианта по предложению: внести его в общую часть ПЗЗ либо установить конкретную территориальную зону для отдельной территории. Поскольку это первая практика, лучше ориентироваться на отдельную территориальную зону, которая будет содержать параметры конкретно для этой площадки.

Задал вопрос, где будут расположены машино-места в границах КРТ, которые не будут относиться к территории МКД, и как они будут организованы: открытые стоянки, паркинг или парковочные карманы в улично-дорожной сети.

Шауцукова М. ответила, что предполагается организовать машино-места как в закрытом паркинге, так и в улично-дорожной сети.

Бутко Р. В. попросил пояснить, каким образом будет обеспечен доступ к машино-местам в паркинге.

Шауцукова М. ответила, что машино-места в паркинге будут продаваться.

Бутко Р. В. задал вопрос, кто будет отвечать за содержание паркинга.

Шауцукова М. ответила, что за содержание паркинга будет отвечать управляющая компания.

Бутко Р. В. задал вопрос, где будут расположены площадки для игр детей и отдыха взрослых.

Шауцукова М. ответила, что они будут расположены частично в границах МКД, частично на общей территории. Порядок на них будет поддерживать управляющая компания.

Бутко Р. В. считает, что необходимо проработать вопрос о распределении платы за содержание детских площадок, если, например, на одном участке площадке больше, чем на другом. Что касается предложения установить размер отступов 0 м, то департамент дорожно-благоустроительного комплекса мэрии города выступает против такой идеи, так как считает его нецелесообразным. Необходимо пояснение, зачем нужен нулевой отступ.

Шауцукова М. пояснила, что это необходимо, например, в тех случаях, когда есть встроенный детский сад, а его территория находится на другом участке.

Бутко Р. В. обратил внимание, что в ПЗЗ был установлен нулевой отступ для образовательных учреждений и встроенных детских садов. Поэтому нужно чёткое обоснование, зачем нужен нулевой отступ.

Журавков А. Ю. обратил внимание, что в целом на территории КРТ по машино-местам всё сходится. Проблема только в том, что МКД будут иметь разные балансы: где-то 80 %, где-то 120 %.

Ссылка на региональные нормативы не совсем корректна, потому что в Новосибирске действуют муниципальные нормативы, и вся нормативная база рассчитана исходя из границ земельного участка. Уже были такие случае, когда строится жилой в комплекс, в котором машино-места распределяются между домами с отступлениями, но в целом количество машино-мест на все дома соответствует нормативам. Поэтому создавать новую сущность в виде отдельной подзоны для конкретного случая нецелесообразно.

Шауцукова М. подчеркнула, что есть два предложения: либо создать отдельную территориальную зону, либо внести изменения в ст. 24 ПЗЗ.

Поповский И. В. отметил, что парковки, находящиеся в 500 метрах и дальше от МКД, зачастую начинают пустовать, поскольку люди предпочитают останавливаться ближе к дому.

Епур А. Г. считает, что расстояние 1000 м для размещения машино-мест кажется большим.

Бутко Р. В. задал вопрос о сроке реализации КРТ.

Шауцукова М. ответила, что срок реализации до декабря 2042 года.

Лукьянов С. А. выразил мнение, что в представленном виде предложения необходимо отклонить, поскольку вопрос тщательно не проработан. Отдельную зону точно устанавливать не надо.

Филиппов В. Н. согласен с тем, что предложение нужно доработать. К тому же срок реализации КРТ очень длинный.

Фёдоров В. А. считает, что это частный случай, который так и нужно рассматривать.

Председательствующий поставил на голосование предложение рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать предложение ООО СЗ «Страна М12».

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 0.

«ПРОТИВ» - 6.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 1.

Предложение не поддержано.

2. 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.

Данное требование не применяется:

- в случае, если договор о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества заключён до вступления в силу настоящего пункта;

- в случае, если предложение о заключении договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и

(или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, подготовленное в соответствии с порядком, установленным министерством строительства Новосибирской области, поступило в мэрию города Новосибирска до вступления в силу настоящего пункта.».

3. Предложение департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска:

Ст. 2.1 Правил землепользования и застройки города Новосибирска (Сфера применения Правил) дополнить ч. 4 следующего содержания:

«4. Площадь территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, в отношении объектов капитального строительства с видами разрешённого использования «малоэтажные многоквартирные дома», «многоквартирные среднеэтажные дома», «многоквартирные многоэтажные дома», «гостиницы», средняя площадь номеров в которых, определяемая как отношение общей площади номеров к общему количеству номеров, составляет 30 кв. м и более и (или) не менее 70 % номеров имеют зоны, предназначенные для приготовления пищи, должна составлять не менее 2 га для территорий, в отношении которых требуется изменение функционального и территориального зонирования, и не менее 1,5 га для остальных территорий.

В указанную площадь могут быть включены:

единый земельный участок;

смежные земельные участки;

земельные участки, расположенные на двух и более несмежных территориях.

Данное требование не применяется:

в случае, если договор о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества заключён до вступления в силу настоящего пункта;

в случае, если предложение о заключении договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, подготовленное в соответствии с порядком, установленным министерством строительства Новосибирской области, поступило в мэрию города Новосибирска до вступления в силу настоящего пункта.».

Указанное положение вступает в силу с 01.10.2027.

4. Предложение Ассоциации развития инфраструктуры и девелопмента (далее – АРИД):

Ст. 24 дополнить ч. 8 следующего содержания:

«8. 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 несмежных земельных участков, отдельных друг от друга (многоконтурное комплексное развитие территории по инициативе правообладателя земельного(ых) участка(ов)), или общая площадь нескольких смежных земельных участков, разделённых объектами инженерной, транспортной инфраструктуры, проездами, территориями общего пользования, включая земельные участки, находящиеся в государственной и (или) муниципальной собственности, не обремененные правами третьих лиц, должна составлять не менее 2,5 га, за исключением случаев:

- осуществления комплексного развития территории в отношении гостиниц, средняя площадь номеров в которых, определяемая как отношение общей площади номеров к общему количеству номеров, составляет менее 30 кв. м и (или) менее 70 % номеров имеют зоны, предназначенные для приготовления пищи;

- отнесения земельных участков в соответствии с действующей редакцией Генерального плана города Новосибирска (на дату направления заявления о КРТ) к функциональной зоне, позволяющей осуществлять жилищное строительство.».

Дополнить ч. 3 ст. 25 ПЗЗ абзацем следующего содержания:

«3. Допускается формирование единой территории комплексного развития по инициативе правообладателей состоящей из двух и более смежных земельных участков, несмежных земельных участков (многоконтурная территория КРТ), а также земельных участков разделённых объектами транспортной, инженерной инфраструктуры, элементами улично-дорожной сети общего пользования, при условии, что их суммарная площадь соответствует минимально установленной площади территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества.».

Предусмотреть в проекте решения Совета депутатов «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Новосибирска», что решение вступает в силу с 31 декабря 2028 года.

Установить, что изменения в ПЗЗ, утвержденные настоящим решением, применяются к правоотношениям по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей, если права на земельные участки зарегистрированы после вступления в силу настоящего решения.

Вопросы задали и выступили: Гаврилов Е. В., Журавков А. Ю., Матвеев А. В., Филиппов В. Н., Ансимов М. В., Берсон Р. С.

Гаврилов Е. В. напомнил, что вопрос о минимальной площади КРТ обсуждалось уже не раз. Более того, комиссия нормативам принимала решение оставить минимальный размер площади 0,35 га.

Необходимо поддержать предложение АРИД.

Бутко Р. В. обратил внимание, что предложение прокуратуры основано на норме, установленной в г. Красноярске. Но в Красноярске установление подобной нормы было вызвано тем, что не утверждены проекты планировки на 50 % территории города.

Новосибирск полностью накрыт проектами планировки территории. Там, где предусмотрено жилищное строительство, предусмотрено и обеспечение социальной инфраструктурой.

Ложкин А. Ю. и Новокшонов С. М. подготовили своего рода научную работу, в которой, сославшись на СП, сделали вывод, что для центральной модели городской среды (центр Новосибирска) нужно минимум 14 га территории, чтобы обеспечить жильё всей необходимой инфраструктурой. Т.е. ни 5 га, ни 2,5 га задачу не решают.

В предложении АРИД необходимо уточнить, что речь идёт о многоквартирном строительстве – малоэтажной, среднеэтажной и многоэтажной застройке. Если речь идёт об индивидуальном жилищном строительстве, то функциональное зонирование должно меняться в Генеральном плане. Также к изменению Генерального плана необходимо добавить и изменение в ПЗЗ.

Также необходимо учесть случаи, когда по заключённому договору КРТ есть этапность строительства: на что-то уже получены разрешения, а на что-то ещё нет. Т.е. надо ограничить распространение новой нормы на действующие договоры о КРТ.

Гаврилов Е. В. выразил мнение, что если земельные участки находятся в собственности, то не нужен такой поздний срок вступления изменений в силу.

Берсон Р. С. отметил, что важно зафиксировать, что к имеющемуся земельному банку будут применяться старые правила.

Журавков А. Ю. подытожил, что в предложении Ассоциации развития инфраструктуры и девелопмента необходимо согласовать дату вступления решения в силу.

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

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 0.

«ПРОТИВ» - 8.
«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.
Предложение не поддержано.

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» - 1.
«ПРОТИВ» - 7.
«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.
Предложение не поддержано.

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

ГОЛОСОВАЛИ:
«ЗА» - 7.
«ПРОТИВ» - 0.
«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 1.
Предложение поддержано.

В связи с отсутствием кворума далее, по решению председателя комиссии по нормативам, было проведено рабочее совещание с участием членов комиссии по нормативам.

По второму вопросу:

Морозкова Н. М. представила перечень вопросов предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объекта капитального строительства, вынесенных на общественные обсуждения с 6 по 27 августа 2026 года.

1. **Заявитель** Капран Р. В. на **земельном участке** в Ленинском районе на ул. Троллейной **для** завершения строительства здания склада **в зоне** производственной деятельности (П-1) **просит** уменьшить минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений с 3 до 1 м с западной стороны, с 3 до 0,5 м с южной стороны**,** с 3 до 1,5 м с восточной стороны **в связи с тем, что** конфигурация земельного участка (узкий, ширина составляет всего 17 метров) является неблагоприятной для застройки.

Ранее разрешение на отклонение уже предоставлялось. Сменилась территориальная зона, поэтому отступы запрашиваются повторно.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю.

Присутствующие на заседании члены комиссии по нормативам пришли к общему мнению рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителя.

2. **Заявитель** ООО СЗ «ПЕРВОМАЙ» **на земельном участке** в Первомайском районе на ул. Первомайской **для** завершения строительства объекта: «Реконструкция незавершённого строительства объекта под здание предприятий торговли со встроенными помещениями физкультурно-досугового назначения, пристроенным административным зданием, подземными автостоянками и трансформаторной подстанцией» **в зоне** специализированной малоэтажной общественной застройки (ОД-4.1) **просит** увеличить предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объекта капитального строительства в границах земельного участка с 4 до 5 этажей **в связи с тем, что** инженерно-геологические характеристики земельного участка и фактическое расположение объекта капитального строительства являются неблагоприятными для застройки.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Бутко Р. В., Епур А. Г., Гаврилов Е. В.

Бутко Р. В. обратил внимание, что объект незавершённого строительства уже порядка 20 лет портит вид ул. Первомайской.

Епур А. Г. сообщала, что ранее управлением архитектурно-строительной инспекции было выдано разрешение на строительство здания в 6 этажей, включая подземный.

Присутствующие на заседании члены комиссии по нормативам пришли к общему мнению рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителя.

3. **Заявитель** ООО СЗ «Метрополь» **на земельном участке** в Ленинском районе на ул. Стартовой **для** строительства «Культурно-делового центра с помещениями общественного назначения, гостиницей и автостоянкой, и многоуровневой парковкой» **в зоне** специализированной общественной застройки (ОД-4) – подзоне специализированной многоэтажной общественной застройки (ОД-4.3) **просит** уменьшить минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений с 3 до 0 м с северо-западной стороны (для объекта

капитального строительства), с 1 до 0 м с северо-западной стороны (для проекций балконов, крылец, приямков, хозяйственных построек, подземных частей объектов) **в связи с тем, что** инженерно-геологические характеристики земельного участка являются неблагоприятными для застройки, а также расположение земельного участка в зоне затопления территорий, прилегающих к зарегулированной р. Обь в нижнем бьефе Новосибирского гидроузла, затапливаемой при пропуске паводка 1 % обеспеченности, а также необходимостью обеспечения рационального использования территории и размещения объекта капитального строительства.

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

Присутствующие на заседании члены комиссии по нормативам пришли к общему мнению рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителя.

По третьему 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 СЗ «АРХИПЕЛАГ» **на земельном участке** в Ленинском районе на ул. Титова **для** строительства объекта: «Комплекс многоквартирных многоэтажных жилых домов, подземная автостоянка по ул. Титова в Ленинском районе г. Новосибирска» **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 объекта капитального строительства с 345 до 311 машино-мест **в связи с тем, что** конфигурация земельного участка, а также плотное размещение инженерных коммуникаций являются неблагоприятными для застройки.

Земельный участок входит в программу РЗТ. Строительство осуществляется с 2016 года. Строится жилой комплекс. Частично дома введены.

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

Присутствующие на заседании члены комиссии по нормативам пришли к общему мнению рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителя.

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 6 по 27 августа 2026 года:

1. **Заявитель** ООО «Формула-1» **на земельном участке** в Кировском районе на ул. Петухова **для** строительства «Промышленного логистического комплекса» (административное здание, складские блоки, гостиница, кафе) **в зоне** специализированной общественной застройки (ОД-4), подзоне специализированной многоэтажной общественной застройки (ОД-4.3) **просит** разрешить виды использования:

- «образование и просвещение (3.5) – объекты, предназначенные для воспитания, образования и просвещения»;
- «гостиничное обслуживание (4.7) – гостиницы»;
- «стоянка транспортных средств (4.9.2) – стоянки (парковки) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок»;
- «лёгкая промышленность (6.3) – объекты, предназначенные для производства продукции лёгкой промышленности (производство текстильных изделий, производство одежды, производство кожи и изделий из кожи и иной продукции лёгкой промышленности)»;
- «электронная промышленность (6.3.3) – объекты, предназначенные для производства продукции электронной промышленности»;
- «склады (6.9) – склады»;
- «научно-производственная деятельность (6.12) – технологические парки; бизнес-инкубаторы».

На данный момент на участке располагается картодром. Существующая конфигурация единого недвижимого комплекса и площадь земельного участка позволяют расширить виды деятельности, реализовать актуальные и выгодные для страны бизнес-проект строительства современного промышленно-логистического комплекса с включением в его состав научных, инновационных кластеров.

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

Бутко Р. В. отметил, что проекта на данный момент нет, пока представлена только схема размещения восьми корпусов на земельном участке.

Журавков А. Ю. поддержал мнение, что необходимо детально рассмотреть бизнес-план и проектные предложения.

Большинство присутствующих на заседании членов комиссии по нормативам пришло к мнению рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требования заявителя.

2. **Заявители** Зарянкина О. Ю., Щукин Д. К., Щукина О. В., действующие в своих интересах и интересах несовершеннолетней дочери Щукиной А. А. **на земельном участке** в Первомайском районе на ул. Уральской **для** приведения в соответствие вида использования после решения суда **в зоне** застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-6) **просят** разрешить вид использования «блокированная жилая застройка (2.3).

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

Присутствующие на заседании члены комиссии по нормативам пришли к общему мнению рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителей.

3. **Заявитель** Коновалов Д. Ю. **на земельном участке** в Октябрьском районе на ул. Автогенной **для** строительства «магазина сопутствующей торговли» в виде нестационарного объекта **в зоне** улично-дорожной сети (ИТ-3) **просит** разрешить вид использования «объекты придорожного сервиса (4.9.1)».

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

Епур А. Г. обратила внимание, что согласно сервису 2ГИС, на земельном участке расположен двухэтажный капитальный объект без разрешения на строительство. Это самовольная постройка.

Присутствующие на заседании члены комиссии по нормативам пришли к общему мнению рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска отказать в поддержке требования заявителя.

4. **Заявитель** Сафаров В. В. оглы **на земельном участке** в Октябрьском районе в СНТ «Весна» **для** получения вида разрешённого использования и постановки на кадастровый учёт объекта капитального строительства **в зоне** специализированной общественной застройки (ОД-4), подзоне специализированной малоэтажной общественной застройки (ОД-4.1) **просит** разрешить вид использования «ведение садоводства (13.2) – жилые дома».

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю.

Присутствующие на заседании члены комиссии по нормативам пришли к общему мнению рекомендовать комиссии по подготовке проекта

Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителя.

5. **Заявитель** ООО Производственно-Коммерческая Фирма «МОРЕПРОДУКТ К» **на земельном участке** в Железнодорожном районе на ул. Фабричной **для** строительства гостиницы с помещениями общественного назначения: спортивными залами, бытовыми помещениями и парковкой **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 «гостиничное обслуживание (4.7) – гостиницы».

Заявитель ранее уже просил разрешение на отклонение по машино-местам, было отказано. Также есть постановление 2021 года на нулевой отступ со стороны смежного земельного участка. Ранее планировалось строительство спортивного объекта с гостиницей, сейчас наоборот – гостиница со спортивным назначением.

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

Бутко Р. В. добавил, что на земельном участке есть существующий эксплуатируемый объект и планируется строительство гостиницы. По словам заявителя, которые пока не подтверждены документами, в гостинице будет менее 100 номеров исключительно для спортсменов.

Поповский И. В. выразил мнение, что гостиница на улице Фабричной не помешает, но предыдущее отклонение на нулевой отступ, которое уже получено заявителем, нужно отменить, поскольку непонятно, каким образом будет строиться новый объект.

Присутствующие на заседании члены комиссии по нормативам пришли к общему мнению рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать требование заявителя.

6. **Заявитель** Бессонов А.Ю. **на земельном участке** в Дзержинском районе на ул. Бориса Богаткова **для** использования для придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, без размещения объектов капитального строительства **в зоне** специализированной общественной застройки (ОД-4), подзоне специализированной малоэтажной общественной застройки (ОД-4.1) **просит** разрешить виды использования:

- «хранение автотранспорта (2.7.1) – гаражи, пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенные для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места (за исключением гаражей,

размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешённого использования «размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2)»;

- «служебные гаражи (4.9)».

Поступил письменный отказ заявителя.

7. **Заявитель** Брящей Т.П. **на земельном участке** в Кировском районе в ДНП «Тулинское заречье» **для** дачных земельных участков **в зоне** застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-6) **просит** разрешить вид использования дачные земельные участки.

Заявка поступила посредством ЕПГУ, предоставлен неполный пакет документов.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю.

Присутствующие на заседании члены комиссии по нормативам пришли к общему мнению рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска отказать в поддержке требования заявителя.

По пятому вопросу:

Бутко Р. В. представил предложения ООО «Брусника» по внесению изменений в градостроительные регламенты Правил землепользования и застройки города Новосибирска:

1. Ст. 2.1 Правил 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, заключённые 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.».

Вопросы задали и выступили: Александрова А. Н., Епур А. Г., Журавков А. Ю., Фёдоров В. А., Лукьянов С. А., Филиппов В. Н.

Епур А. Г. обратила внимание, что управление архитектурно-строительной инспекции мэрии города (далее – УАСИ) смотрит на дату градостроительного плана.

Лукьянов С. А. выразил мнение, что градостроительный план – это более основательный документ, чем договор о КРТ.

Журавков А. Ю. считает, что необходимо проработать формулировку предложения с УАСИ.

Большинство присутствующих на заседании членов комиссии по нормативам пришло к мнению рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска поддержать предложение ООО «Брусника».

2. Абз. 2 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);».

Вопросы задали и выступили: Александрова А. Н., Журавков А. Ю., Поповский И. В.

Журавков А. Ю. выразил сомнение по поводу данного предложения, поскольку при увеличении площади застройки уменьшается баланс территории в части площадок, проездов и т.п.

Бутко Р. В. поддержал мнение, что к вопросу стоит подходить осторожно, ведь все проценты застройки в своё время были обоснованы.

Поповский И. В. считает, что процент застройки – это индивидуальная вещь, зависящая от проекта.

Большинство присутствующих на заседании членов комиссии по нормативам пришло к мнению рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска отказать в поддержке предложения ООО «Брусника».

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.».

Вопросы задали и выступили: Александрова А. Н., Журавков А. Ю.

Бутко Р. В. считает, что это предложение не найдёт понимания у надзорных органов.

Присутствующие на заседании члены комиссии по нормативам пришли к общему мнению рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска отказать в поддержке предложения ООО «Брусника».

4. В п. 5 в ч. 2.1 ст. 32 ПЗЗ в абз. 9 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., Лукьянова С. А., Епур А. Г.

Бутко Р. В. считает, что это предложение не найдёт понимания у надзорных органов.

Присутствующие на заседании члены комиссии по нормативам пришли к общему мнению рекомендовать комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новосибирска отказать в поддержке предложения ООО «Брусника».

Председательствующий  А. Ю. Журавков