ПРОТОКОЛ
заседания №65
комиссии по нормативам
Общественного экспертного совета при мэре города Новосибирска
по вопросам градостроительства (далее – комиссия по нормативам)

3 сентября 2026 года г. Новосибирск
16:30 ул. Каменская, 32, оф. 605

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

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

Приглашённые и иные лица:
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.
Мухина В. А., студентка НГУАДИ.
Новокшонов С. М., заведующий кафедрой управления развитием территорий ФГБОУ ВО «Новосибирский государственный университет архитектуры, дизайна и искусств имени А. Д. Крячкова».
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.

Повестка дня утверждена решением комиссии по нормативам.

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

Повестка дня:

1. О вопросах предоставления разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, вынесенных на общественные обсуждения с 20 августа по 10 сентября 2026 года.
   Докладчик – начальник отдела параметров разрешённого использования и строительства Главного управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска Морозкова Н. М.

2. О вопросах предоставления разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, вынесенных на общественные обсуждения с 3 по 24 сентября 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 3 по 24 сентября 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 о предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, вынесенных на общественные обсуждения с 20 августа по 10 сентября 2026 года:

1. **Заявители** Юкина Д. Е., Беззубова О. А. **на земельном участке** в Кировском районе на ул. Чигорина **для** раздела земельного участка и приведения вида разрешённого использования в соответствие **в зоне** застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-6) **просят** разрешить вид использования «блокированная жилая застройка (2.3) – дома блокированной застройки».

Дом 1958 года постройки, находится в долевой собственности, от чего заявители хотят уйти. Красные линии проходят по земельному участку и объекту, но в настоящее время проект планировки территории находится в разработке.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю.

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

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 8.

«ПРОТИВ» - 0.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Предложение поддержано.

2. **Заявитель** Тельцов А. С. **на земельном участке** в Октябрьском районе в ДНТ «Ветеран» **для** получения вида разрешённого использования **в зоне** отдыха территорий садоводства и огородничества (РС) **просит** разрешить вид использования «для индивидуального жилищного строительства (2.1)».

Заявка поступила посредством ЕПГУ. Необходимый пакет документов отсутствует.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю.

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

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 0.

«ПРОТИВ» - 8.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Предложение не поддержано.

3. **Заявитель** Ибрагимов Ю. А. оглы **на земельном участке** в Ленинском районе на ул. Ягодинской **для** приведения в соответствие вида разрешённого использования с ранее определённым **в зоне** коммунальных и складских объектов (П-2) **просит** разрешить вид использования «для индивидуального жилищного строительства (2.1)».

Ранее уже был вид «для индивидуального жилищного строительства», земельный участок был выкуплен у мэрии с уже построенным жилым домом, однако в дальнейшем вид использования был изменён. Администрация Ленинского района обратилась в суд о признании жилого дома, который стоит

на кадастровом учёте, самовольным объектом, поскольку нарушены отступы. На данный момент дело рассматривается в суде.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Лукьянов С. А., 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» - 8.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Предложение не поддержано.

По второму 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 3 по 24 сентября 2026 года:

1. **Заявители** Джафаров А.И., Джафаров А.И. **на земельном участке** в Октябрьском районе на ул. Белинского **для** получения условно разрешённого вида использования для эксплуатации и реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке **в зоне** делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1), подзоне делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки (ОД-1.1) **просят** разрешить вид использования «для индивидуального жилищного строительства (2.1)».

Ранее это был большой земельный участок, свыше 1000 кв. м., индивидуальное жилищное строительство было недопустимо на участке такого размера. Вид использования изменили на «спорт», по факту на участке расположен индивидуальный жилой дом, планируется сделать реконструкцию.

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

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

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 8.

«ПРОТИВ» - 0.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Предложение поддержано.

2. **Заявитель** Классин Е.А. **на земельном участке** в Октябрьском районе на ул. Кирова **для** получения условно разрешённого вида использования для эксплуатации объекта капитального строительства на земельном участке **в зоне** улично-дорожной сети (ИТ-3) **просит** разрешить вид использования «автомобильные мойки (4.9.1.3) – автомобильные мойки; магазины сопутствующей торговли».

Объект не соответствует генеральному плану, проекту планировки территории, кроме того – это самовольный объект.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Тыртышный А. Г., 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» - 8.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Предложение не поддержано.

3. **Заявитель** Брящей Т.П. **на земельном участке** в Кировском районе в ДНП Тулинское заречье **для** раздела земельного участка и получения вида разрешённого использования после решения суда **в зоне** застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-6) **просит** разрешить вид использования «блокированная жилая застройка (2.3)».

Решением суда признано 8 жилых блоков и 15 собственников. По информации Департамента земельных и имущественных отношений мэрии города, земельный участок ранее был предоставлен по заявлению физического лица для ведения садоводства в границах товарищества. На территории есть земельные участки 87 кв. м, что не соответствует ПЗЗ.

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 требование заявителя.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 0.

«ПРОТИВ» - 8.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Предложение не поддержано.

По третьему 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 3 по 24 сентября 2026 года.

1. **Заявители** Кривоносов К. Е., Кривоносова И. Ц. на **земельном участке** в Заельцовском районе на ул. Легендарной **для** завершения строительства индивидуального жилого дома **в зоне** застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-6) **просят**:

- уменьшить минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений, с 3 до 1,1 м с западной стороны, с 3 до 1 м с южной стороны в габаритах объекта капитального строительства, по отступу крыльца с 1 до 0 м.;

- увеличить максимальный процент застройки в границах земельного участка с 30 до 38 %

в связи с тем, что размер земельного участка меньше установленного градостроительным регламентом минимального размера и конфигурация земельного участка являются неблагоприятными для застройки.

Запрашиваемое отклонение уже предоставлялось, не было только отступа по крыльцу с 1 до 0 м. Был конфликт с соседом, чей участок находится по ул. 1-ой Андреевской. В суде пришли к мировому соглашению, Кривоносовы отдали часть земельного участка соседу. Площадь уменьшилась с 450 до 435 кв. м. и изменился кадастровый номер, поэтому отклонение необходимо получить повторно.

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 требования заявителя.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 8.

«ПРОТИВ» - 0.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Предложение поддержано.

2. **Заявитель** ООО Специализированный застройщик «Юнит. Центр» **на земельном участке** в Центральном районе на ул. Семьи Шамшиных **для** строительства «Многоквартирный многоэтажный дом со встроенными помещениями общественного назначения, блока делового управления и встроенно-пристроенной автостоянкой по ул. Семьи Шамшиных в Центральном районе г. Новосибирска» **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 объекта капитального строительства со 197 до 135 машино-мест в границах земельного участка **в связи с тем, что** рельеф земельного участка с большим перепадом по высоте, конфигурация земельного участка (треугольная форма) и наличие охранных зон инженерных сетей являются неблагоприятными для застройки).

Недостающие машино-места планируют размещать по разрешению на использование вдоль улицы Ипподромской.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Бутко Р. В., Рязанцев М. В., Тыртышный А. Г., Лукьянов С. А., Филиппов В. Н.

Бутко Р. В. отметил, что объект уже построен, отклонения по машино-местам ранее не запрашивались, поскольку изначально объект закладывался как гостиница, а сейчас заявитель позиционирует его как административное здание. Согласно нормативам, для бизнес-центра необходимо больше парковок, чем для гостиницы. Заявитель также планирует создать стоянку для автомобилей с благоустройством и озеленением.

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

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 6.

«ПРОТИВ» - 1.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 1.

Предложение поддержано.

3. **Заявитель** ООО Специализированный застройщик «Снегири» **на земельном участке** в Калининском районе на ул. Курчатова **для** строительства «Многоэтажный многоквартирный дом со встроенными помещениями дошкольного образовательного учреждения, с подземной автостоянкой, с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного многоэтажного дома по ул. Курчатова в Калининском районе г. Новосибирска» **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 объекта капитального строительства с 270 до 171 машино-места в границах земельного участка **в связи с тем, что** инженерно-

геологические характеристики земельного участка являются неблагоприятными для застройки.

Застройщик планирует разместить недостающие машино-места на прилегающей территории вдоль улицы Курчатова по разрешению на использование.

Вопросы задали и выступили: Журавков А. Ю., Бутко Р. В., Рязанцев М. В., Тыртышный А. Г., Новокшонов С. М., Лукьянов С. А.

Бутко Р. В. отметил, что проект находится в непростом экономическом положении, есть риски появления обманутых дольщиков. Вопрос прорабатывался в департаменте дорожно-благоустроительного комплекса мэрии города.

Рязанцев М. В. считает, что заявитель должен строить в соответствии имеющимся разрешением на строительство, а дольщики здесь не рискуют, так как их деньги находятся на счетах в банке.

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

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - 2.

«ПРОТИВ» - 2.

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 4.

Предложение не поддержано.

Председательствующий А. Ю. Журавков