


**Материалы обоснования  
к проекту решения Думы Великого Новгорода «Об утверждении Правил землепользования и застройки Великого  
Новгорода»**

Проект Правил землепользования и застройки Великого Новгорода разработан на основании муниципального контракта от 29.12.2026 № б/н, заключенного между Администрацией Великого Новгорода и федеральным государственным автономным образовательным учреждением высшего образования «Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики».

Работы над проектом правил проходили в два этапа: на первом этапе исполнитель контракта проводил анализ территории Великого Новгорода в части землепользования и правоприменения действующих Правил, на втором этапе – подготавливался проект Правил. Поскольку проект Правил подготовлен на основании исследований первого этапа в качестве материалов по обоснованию представляется презентация, содержащая в себе основные аналитические выводы по действующему механизму правового регулирования землепользования и застройки на территории Великого Новгорода.

**Председатель комитета по  
строительству и архитектуре  
администрации Великого Новгорода**

**Р.П. Баранов  
14.04.2026**



Правила землепользования и застройки  
города Великий Новгород,  
Ермолинского, Панковского, Савинского и Трубчинского  
поселений Новгородского муниципального района

I. Аналитический этап



Факультет городского  
и регионального развития

# Методология

Предмет проверки аналитической части  
проектных изысканий

---

## Соблюдение принципов права

- Соблюдение основных принципов права (определенность и ясность норм, их безусловность, выполнимость);
- Соблюдение отраслевых принципов градостроительного зонирования (зональность регулирования, защита ранее возникших прав, действие единого градрегламента, свобода выбора ВРИ)

## Регулирующее воздействие

- Постановка целей регулирования и формирование механизмов достижения целей
- Состав списков условно-разрешенных видов использования и механике установления предельных параметров
- Особенности нового строительства и механика применения механизма КРТ

## Учет фактического использования

- Особенности фактического использования территории города и муниципального района
- Степень дифференциации фактического использования по территориальным зонам
- Существующий правовой режим незастроенных земельных участков

## Техника формирования градостроительных регламентов

- Эффективность представления видов разрешенного использования
- Открытость изложения норм, наличие ссылок на ограничения, устанавливаемые иными нормативно-правовыми актами
- Взаимосвязанность и непротиворечивость предельных параметров

## Особенности правоприменения Правил землепользования и застройки

- Тематическая структура общественных обсуждений и особенности участия населения в них
- Практика предоставления разрешений на условно-разрешенные виды использования и отклонения от предельных параметров

## Принятая механика сохранения культурного наследия

- Существующие ограничения использования территории, связанные с размещением объектов культурного наследия
- Наличие единой стратегии сохранения наследия
- Ясность и взаимосвязанность норм, связанных с защитой культурного наследия

# Характеристика фактического использования территории

## Фактическое использование территории городского округа

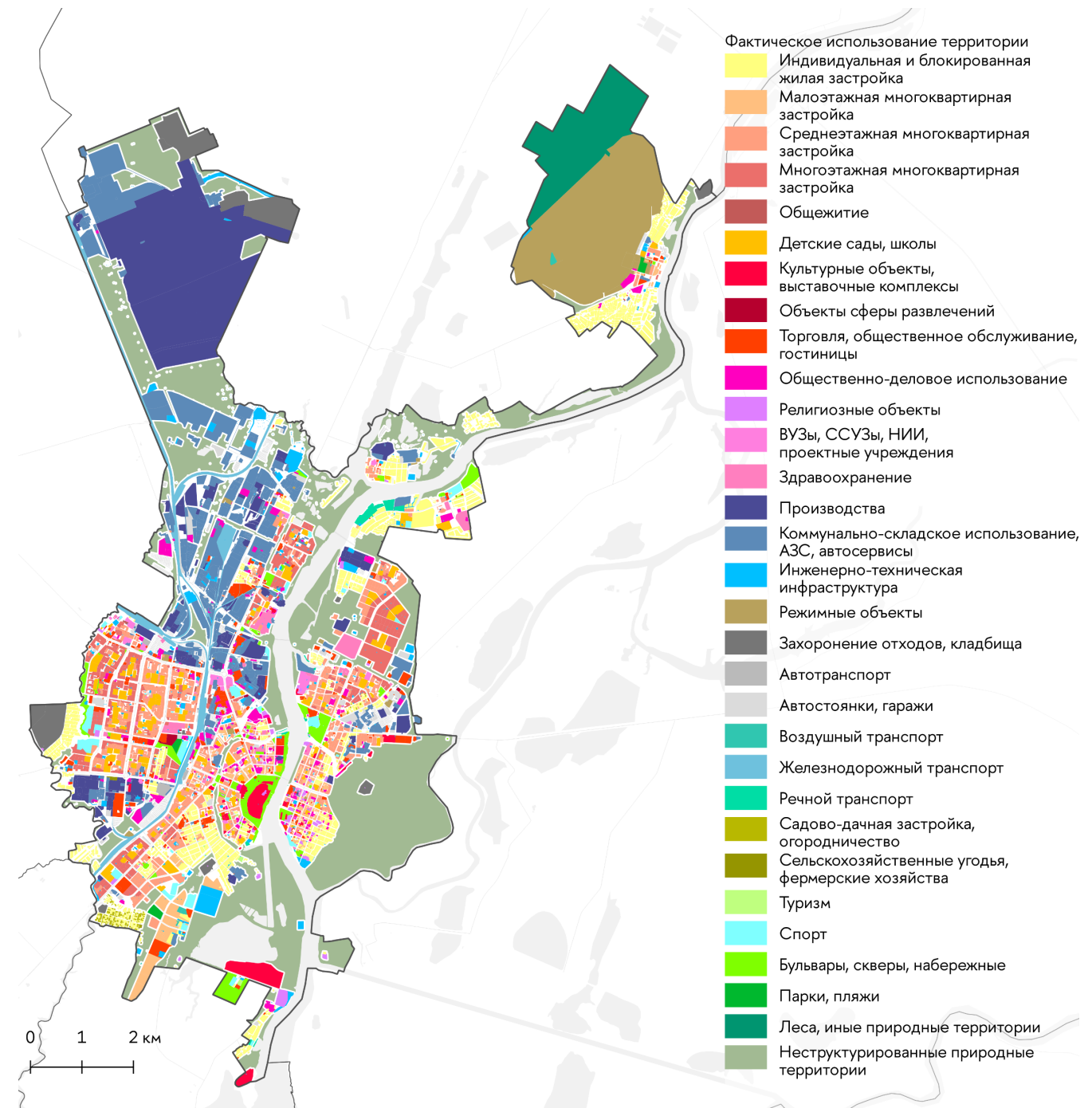
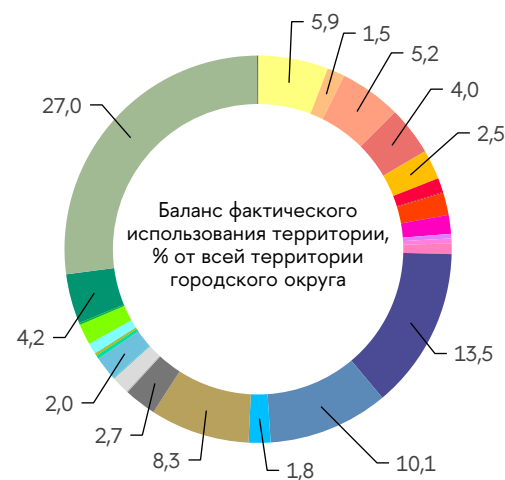
Схема фактического использования территории отображает информацию как об уже застроенных территориях (существующие объекты), так и о распределении существующих прав на землю (еще неосвоенные земельные участки), что позволяет при формировании градостроительных регламентов учитывать как характеристики уже сложившейся застройки, так и возникновение застройки на незастроенных земельных участках, права на которые уже распределены.

Застроенные территории занимают более 2/3 площади городского округа. Исторический центр Великого Новгорода сформирован по обеим берегам реки Волхов. Селитебные земли распределены по всей территории городского округа, тогда как производственные территории расположены в основном на правобережной стороне города.

Большая часть застроенных территорий приходится на виды использования, связанные с размещением промышленности и коммунально-складских объектов (23,6% от территории городского округа и 35,2% от застроенных территорий). Также существенную долю территории Великого Новгорода занимают режимные территории, которые однако расположены преимущественно в северо-восточной части города.

Жилая застройка представлена преимущественно среднеэтажными многоквартирными и индивидуальными жилыми домами. Индивидуальные жилые дома и застройка блокированного типа расположены как в историческом центре города (район Славенский конец), так и в срединной (территории вокруг Центрального рынка и удаленная от центра часть Торговой стороны) и периферийной частях города. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка сконцентрирована в историческом центре города, а среднеэтажная многоквартирная застройка равномерно распределена по всей территории города. Многоэтажная жилая застройка же кластеризована в нескольких периферийных и полупериферийных районах Великого Новгорода; отдельно можно выделить мкр. Иванушки, а также ряд мкр. в западной части Псковского района.

Территории рекреационного назначения представлены преимущественно неструктурированными природными территориями – занятыми в основном открытым ландшафтом неразмежеванными землями. Отдельные парки, скверы и другие объекты городского озеленения распределены по территории всего Великого Новгорода.



# Характеристика фактического использования территории

## Несоответствующее градостроительному регламенту использование территории

Сопоставление фактического использования земельных участков со списками видов разрешенного использования из состава градостроительных регламентов позволяет выявлять несоответствующее использование территории. Оценка распределения несоответствий по видам использования, а также территориальным зонам позволяет сформировать понимание касательно целеполагания и реального воздействия градостроительных регламентов на развитие территории.

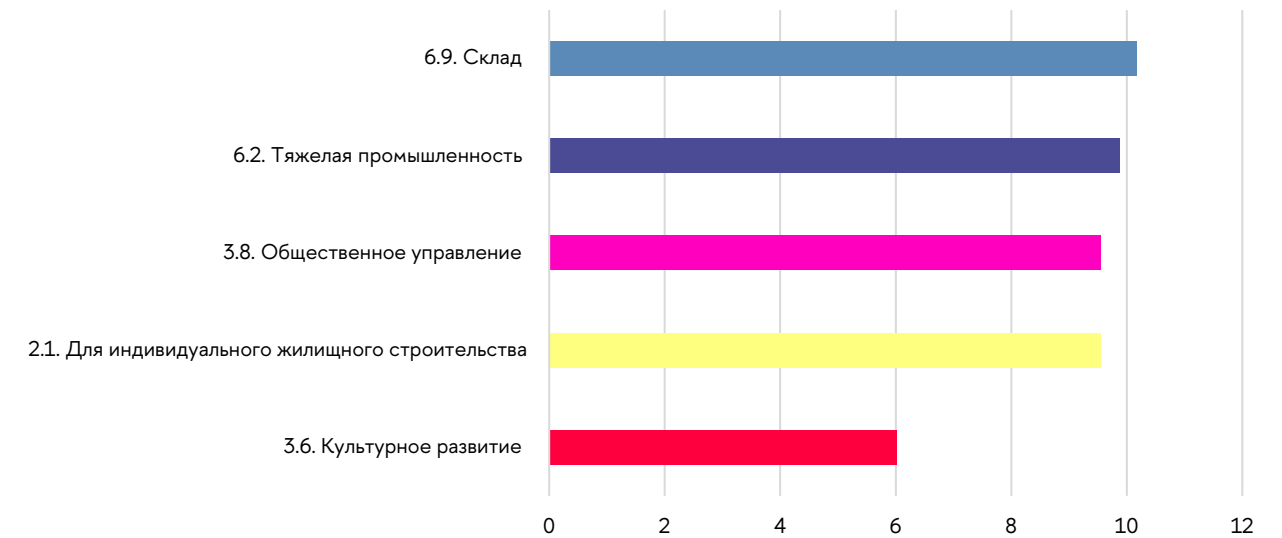
Всего несоответствующее градостроительному регламенту использование территории может быть оценено как 12,5% от освоенных территорий; в случае с выделенными земельными участками этот процент составляет не более 11% от площади всех земельных участков. При этом около еще 12% освоенных территорий занято видами использования, отнесенными к группе условно-разрешенных видов разрешенного использования.

Как наиболее частый вид землепользования, который может быть отнесен к разряду несоответствующего, можно выделить вид «6.9. Склад», а территориальной зоной, где чаще всего встречаются несоответствия, является ОД.2. В то же время, наиболее частым реальным сочетанием вида и территориальной зоны в контексте несоответствия является «2.1. Для индивидуального жилищного строительства» и Ж.3.

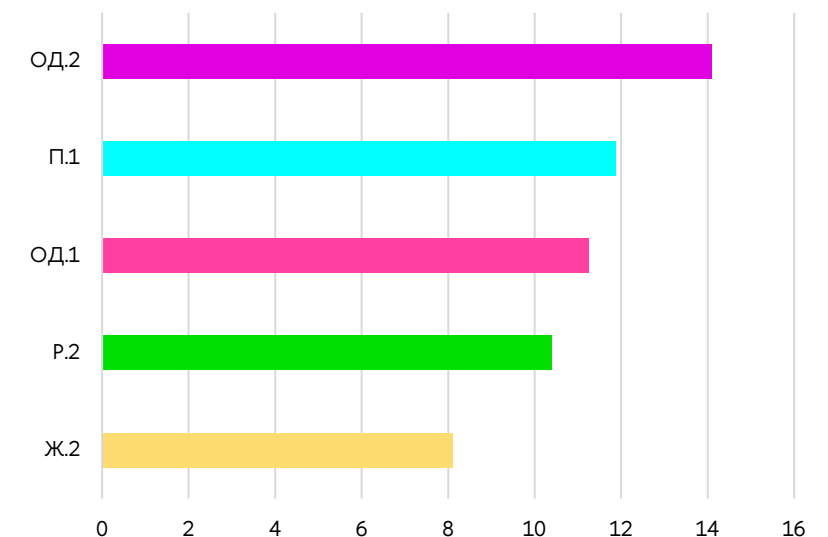
Касательно вида с кодом 6.9 можно отметить его присутствие в широком перечне территориальных зон, где размещение объектов коммунально-складского назначения не предусмотрено градостроительным регламентом (преимущественно зоны Ж.2, Ж.3, Ж.4, а также Р.1). Аналогичная ситуация отмечается в отношении вида с кодом 6.2. Данная ситуация связана со следованием правил логики трансформации функционального назначения территории, изложенной в генеральном плане. Соответственно, логику работы с подобными несоответствиями стоит прорабатывать в контексте формирования стратегии в проекте нового генерального плана.

Несоответствие типа «вид «2.1. Для индивидуального жилищного строительства» - зона Ж.3» также связано со стратегией существующего генерального плана по замещению территорий ИЖС к югу от центра города малоэтажной многоквартирной жилой застройкой. При этом схема существующего использования территории демонстрирует практическое отсутствие трансформации землепользования в указанном районе: реально малоэтажная застройка там почти отсутствует. Логично работы с указанным несоответствием аналогично требуется прорабатывать с учетом стратегии проекта нового генерального плана.

Наиболее частые виды разрешенного использования земельных участков, попадающие в разряд несоответствующего использования согласно действующим градостроительным регламентам, % от общей площади всех территорий несоответствий



Наиболее частые виды территориальных зон, территории в границах которых попадают в разряд несоответствующего использования согласно действующим градостроительным регламентам, % от общей площади всех территорий несоответствий



# Характеристика фактического использования территории

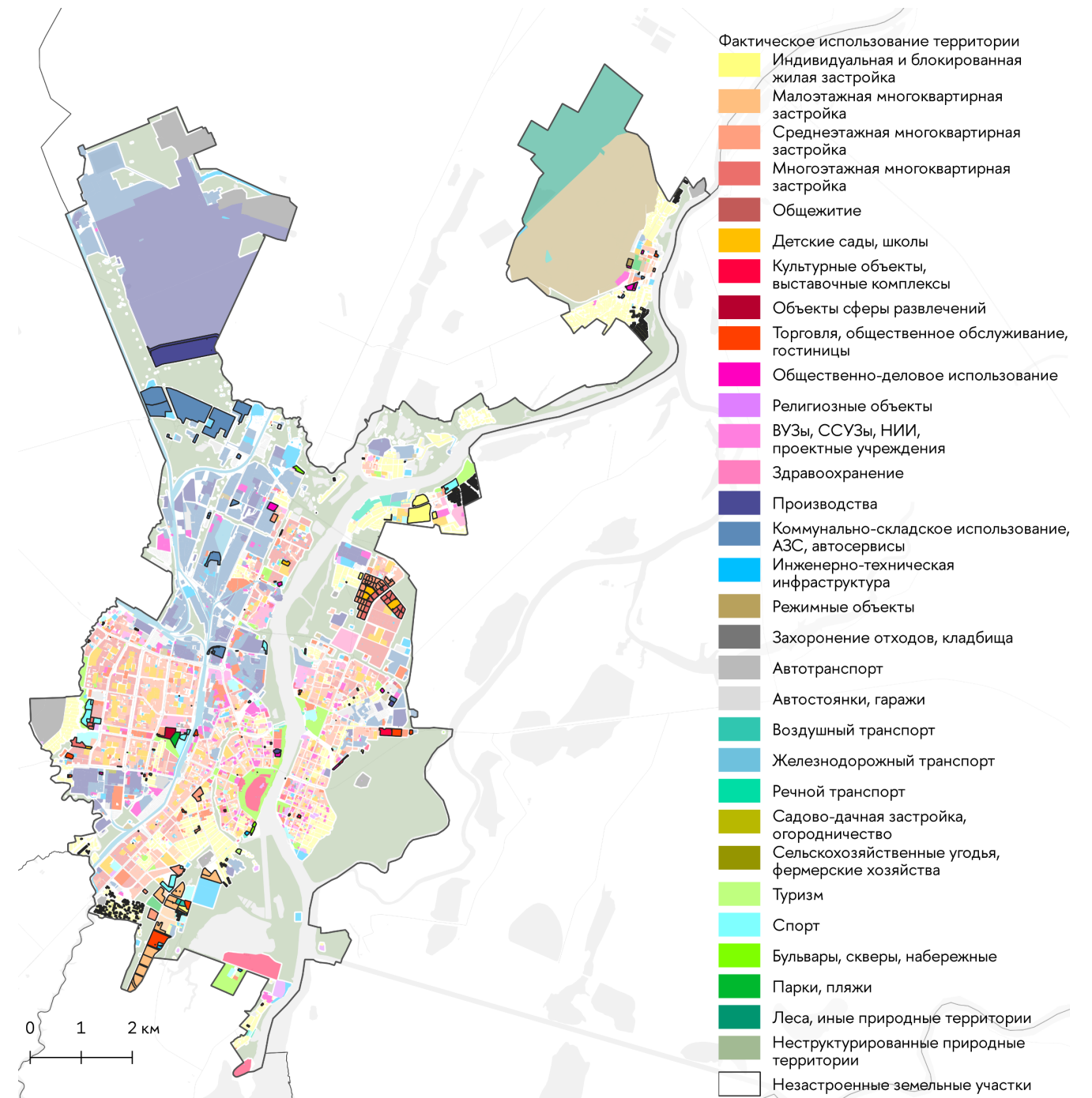
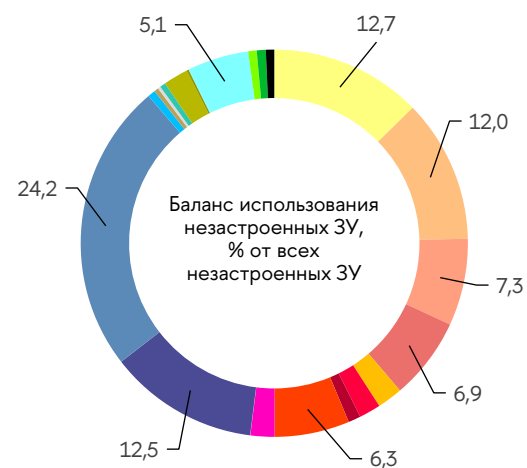
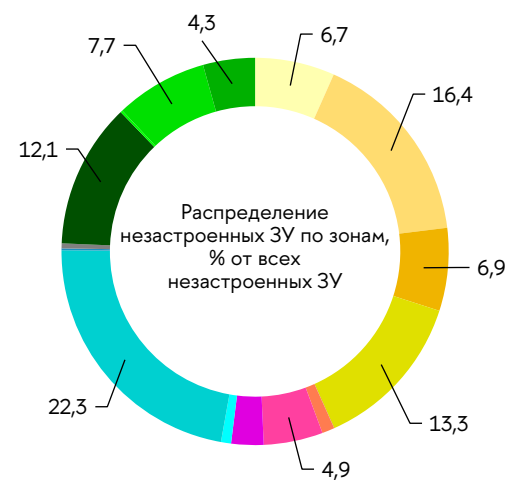
## Незастроенные земельные участки в контексте действующих градостроительных регламентов

Методология схемы фактического использования территории учитывает распределение прав на все территорию, что позволяет разделять застроенные земельные участки, застроенные неразмежеванные территории и незастроенные земельные участки. Анализ распределения незастроенных земельных участков позволит определить инерционные векторы развития города, так как права на землю в данном случае еще не успели получить строительного воплощения.

Незастроенные территории составляют более 20,2% всей территории городского округа; незастроенные земельные участки же занимают 21,6% незастроенных территорий (почти 410 га).

Кадастровое назначение незастроенных земельных участков преимущественно связано с такими видами землепользования, как индивидуальная и малоэтажная жилая застройка, а также коммунально-складское использование. Большая часть незастроенных земельных участков находится на территории действия градостроительных регламентов территориальных зон Ж.2, Ж.4 (ВРИ, связанные с размещением жилья) и П.2 (коммунально-складское использование).

Основные кластеры незастроенных земельных участков расположены на юго-востоке и северо-западе города. Вакантные земельные участки на юго-востоке преимущественно определены под мало- и среднеэтажное жилищное строительство, тогда как земельные участки в противоположной части города определены в основном под создание многоэтажной многоквартирной жилой застройки.



# Характеристика фактического использования территории

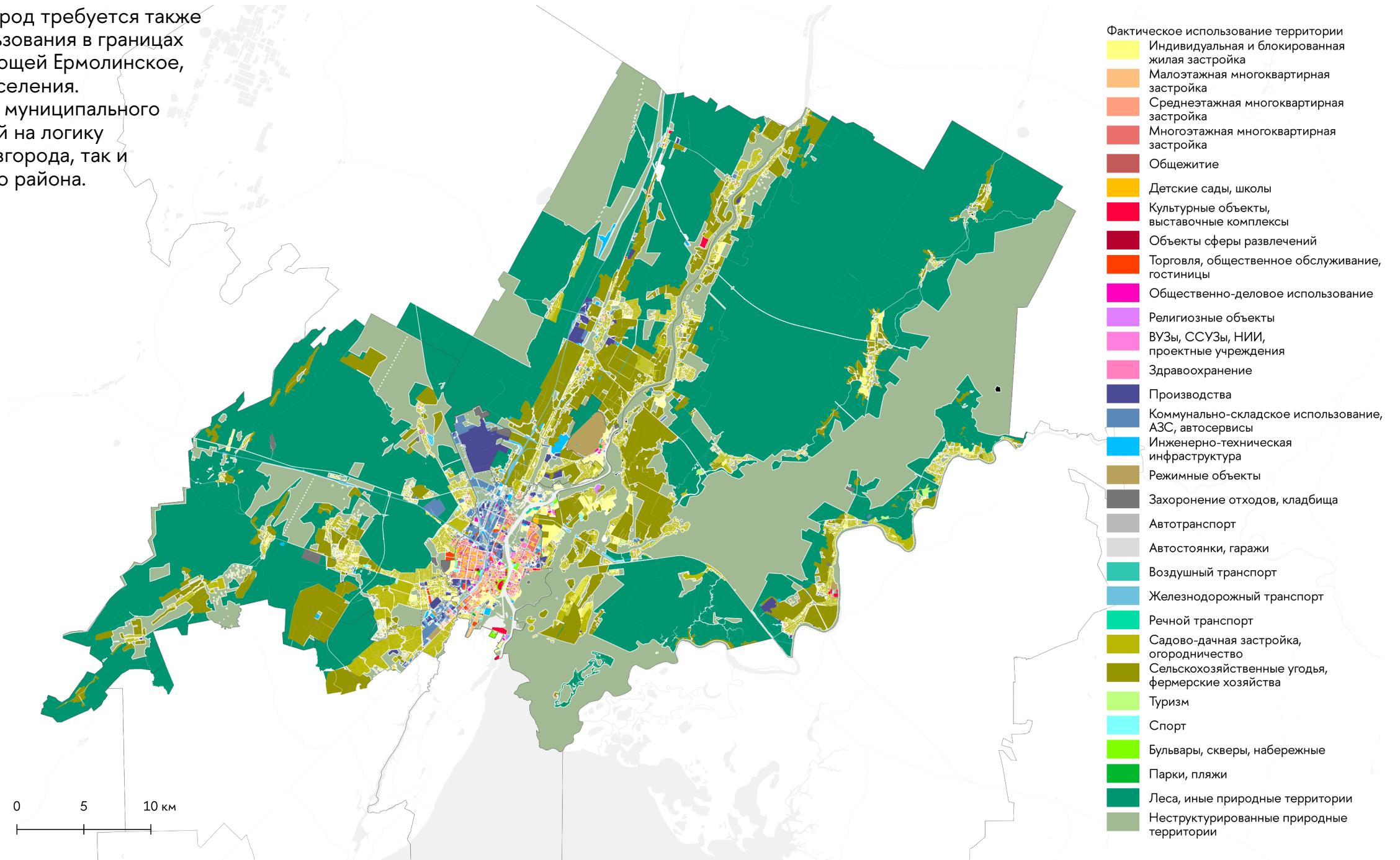
## Фактическое использование территории Ермолинского, Панковского, Савинского и Трубчинского поселений

Помимо городского округа Великий Новгород требуется также оценить характер фактического землепользования в границах всей территории проектирования, включающей Ермолинское, Панковское, Савинское и Трубчинское поселения. Регулирование использования территории муниципального района будет выстраиваться как с оглядкой на логику пространственного развития Великого Новгорода, так и с учетом особенностей территории самого района.

Освоенные территории занимают меньшую часть площади рассматриваемых поселений. Селитебные земли сконцентрированы преимущественно рядом с самим Великим Новгородом, однако отдельные сельские населенные пункты и массивы садово-дачной застройки встречаются и в периферийных территориях района.

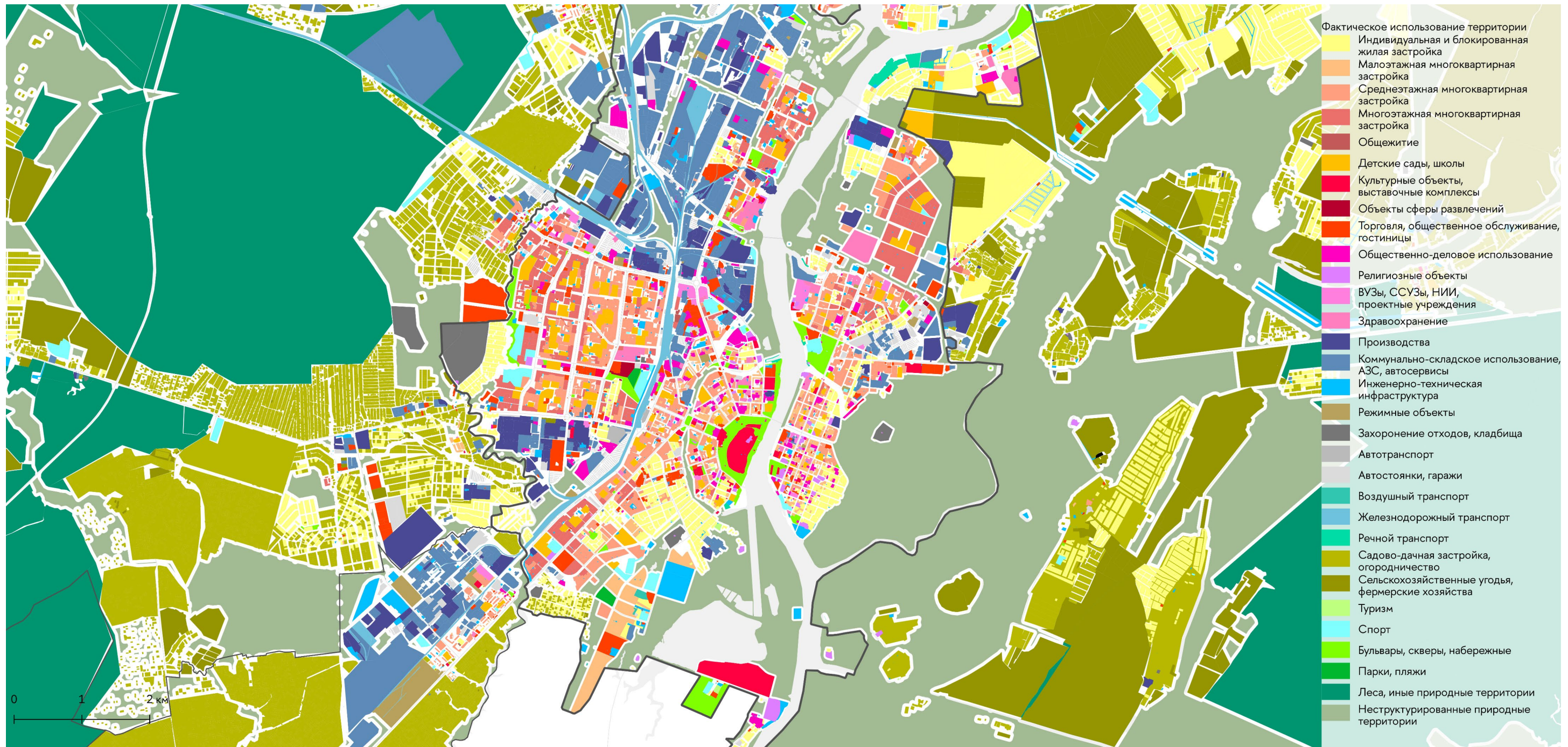
Большая часть освоенных территорий приходится на виды использования, связанные с осуществлением сельского хозяйства (более 18 тыс. га, или почти 8% от территории поселений). По количеству выделенных земельных участков доминирует вид разрешенного использования с кодом 13.2 (15077 из 52345, или 28,8% земельных участков).

Жилая застройка представлена преимущественно индивидуальными жилыми домами. Индивидуальные жилые дома распределены по территории поселений. Кластеры малоэтажной многоквартирной жилой застройки немногочисленны; единственный заметный кластер зафиксирован в деревне Ермолино. Средне- и многоэтажная застройка также почти не встречается; наибольшее скопление застройки отмечено в Панковке.



# Характеристика фактического использования территории

Фактическое использование территории городского округа и поселений



# Общая характеристика особенностей параметризации

## Механика установления предельных размеров земельных участков, предельных параметров, видов разрешенного использования

Списки видов разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры выступают основой градостроительного регламента. Механика их установления позволяет сформировать общее понимание целеполагания правил землепользования и застройки и выявить общие особенности устройства регулирования.

Всего в текущей редакции правил выделена 21 территориальная зона, упомянуты 119 видов разрешенного использования, для которых помимо обязательных (поименованных в ГрК РФ) предельных параметров установлены еще 6 дополнительных. При этом для 12 видов разрешенного использования не указано, относятся ли они к основным, вспомогательным или условно-разрешенным.

Механика установления списков условно-разрешенных видов разрешенного использования в целом отвечает целеполаганию контроля расположения конфликтного использования: в указанные списки включены в основном виды, связанные с размещением инженерной инфраструктуры, а также вид «4.3. Рынки». Для размещения жилья институт практически не применяется (исключение составляет территориальная зона ОД.2). Соответственно, базово можно говорить о соответствии механики установления списков условно-разрешенных видов использования замыслу ГрК РФ.

Наиболее широкий перечень основных видов и типов разрешенного использования установлен для территориальных зон П.2 и СИ; наибольшая диверсифицированность по типам разрешенного использования отмечается в зоне СИ. При этом целеполагание выделение зоны СИ подразумевает преимущественно сохранение существующей исторической застройки, что наряду со свободным установлением видов разрешенного использования формирует повышенные требования к параметризации строительства.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры привязаны к видам разрешенного использования. Наиболее часто устанавливаются минимальные размеры земельных участков и предельная этажность. При этом для видов с кодами 2.1, 2.5 и 2.6 установлены как предельная этажность, так и предельная высотность.

Наиболее параметризуемый вид – «2.1. Для индивидуального жилищного строительства». Помимо обязательных предельных параметров для него регулируется 1) максимальная высота ограждения земельного участка, 2) минимальное расстояние от окон жилых помещений до стен домов на соседних земельных участках, 3) количество мест под стоянку для временного хранения автомобилей на земельном участке в расчете на жилую единицу (часть указанных параметров установлена также для других видов). Примечательно, что параметр (3) дублирует содержание расчетного показателя, описанного в Таблице 5.3 действующей редакции местных нормативов градостроительного проектирования; при этом в нормативах не нормируется значение для индивидуальных жилых домов, а только для многоквартирных.

Также характерно, что для видов с кодами 3.5.1 и 3.5.2 установлен минимальный процент озеленения земельного участка, а также в качестве субститута отступам от границ земельного участка – отступы от границ красной линии. Указанные параметры также дублируют содержание расчетных показателей из состава местных нормативов градостроительного проектирования.

Распределение основных (О) и условно-разрешенных (У) видов разрешенного использования, связанных с размещением жилья и садово-дачной застройки, по территориальным зонам жилого, общественно-делового и смешанного назначения

Вид разрешенного использования	Ж.1	Ж.2	Ж.3	Ж.4	Ж.5	СИ	ОД.1	ОД.2
2.1 Для индивидуального жилищного строительства	○	○				○		У
2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка		○	○			○		У
2.3 Блокированная жилая застройка	○	○				○		У
2.5 Среднеэтажная жилая застройка			○	○		○		○
2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)				○		○		○
13.2 Ведение садоводства					○			

Установленные для видов разрешенного использования, связанных с размещением жилья и садово-дачной застройки, обязательные предельные параметры и предельные размеры земельных участков

Вид разрешенного использования	Минимальный размер ЗУ	Максимальный размер ЗУ	Минимальный отступ от границ ЗУ	Предельная этажность	Предельная высотность	Максимальный процент застройки ЗУ
2.1 Для индивидуального жилищного строительства	+	+	+	+	+	
2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	+		+	+		
2.3 Блокированная жилая застройка	+		+	+		
2.5 Среднеэтажная жилая застройка	+	+		+	+	
2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	+	+		+	+	
13.2 Ведение садоводства	+	+	+	+		+

# Общая характеристика особенностей параметризации

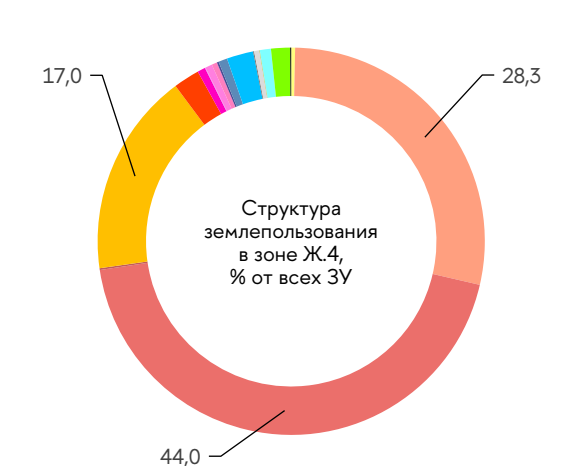
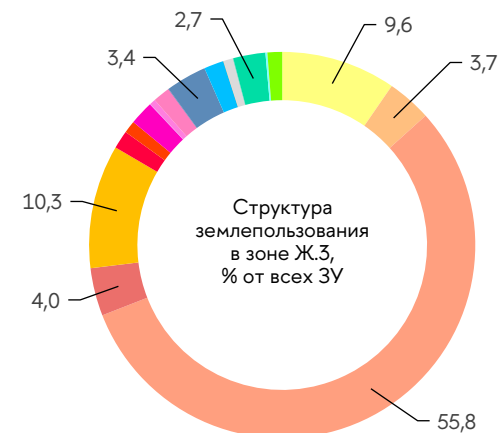
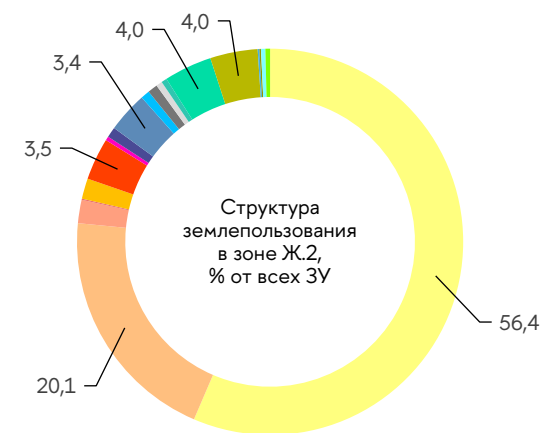
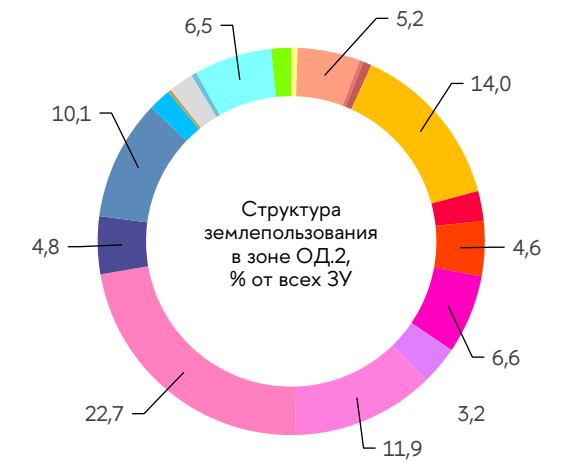
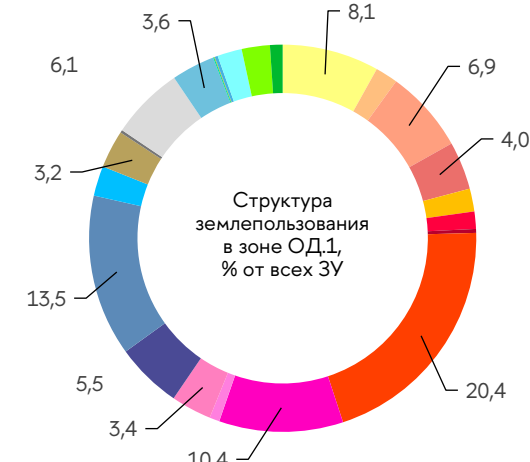
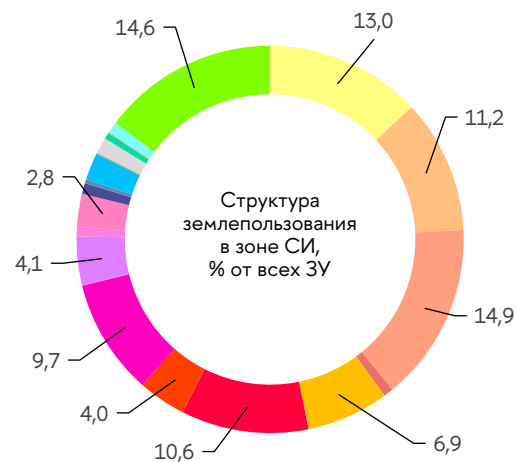
## Дифференциация видов разрешенного использования и параметризации по видам территориальных зон

Целеполагание выделения нового типа территориальной зоны заключается, прежде всего, в установлении там специфических списков видов разрешенного использования и предельных параметров, отличающих эту зону от существующих. Зачастую при наличии формальной такой дифференциации, реальное землепользование в разных территориальных зонах не отличается. Как правило, наибольшей проверки требует целеполагание выделения жилых зон и зон смешанного назначения.

В случае с Великим Новгородом можно в целом говорить о наличии различий в реальной структуре землепользования по территориальным зонам жилого и смешанного назначения. В данном контексте различные градостроительные регламенты установлены для территорий с разными морфологическими характеристиками застройки.

В зоне ОД.1 сконцентрированы преимущественно коммерческие виды использования, тогда как в структуре землепользования зоны ОД.2 доминирует специализированная общественно-деловая застройка. Большую часть территории зоны Ж.2 занимает индивидуальная и малоэтажная многоквартирная жилая застройка, тогда как в зоне Ж.3 доминирует среднеэтажная многоквартирная жилая застройка. Наиболее смешанный характер землепользования среди рассмотренных зон наблюдается в зоне СИ.

Основные вопросы к целеполаганию формирования списков видов разрешенного использования и предельных параметров можно сформировать в отношении зоны Ж.2. Касательно этой можно отметить преобладание в структуре землепользования индивидуальной жилой застройки: если целеполагание состоит в замещении указанной застройки многоквартирным жильем, то это следует отразить в градостроительных регламентах (сейчас индивидуальные жилые дома считаются основным видом разрешенного использования). Для формирования более конкретных рекомендаций требуется рассмотреть ситуацию в отдельных полигонах территориальной зоны.



# Параметры земельных участков

## Минимальные размеры земельных участков

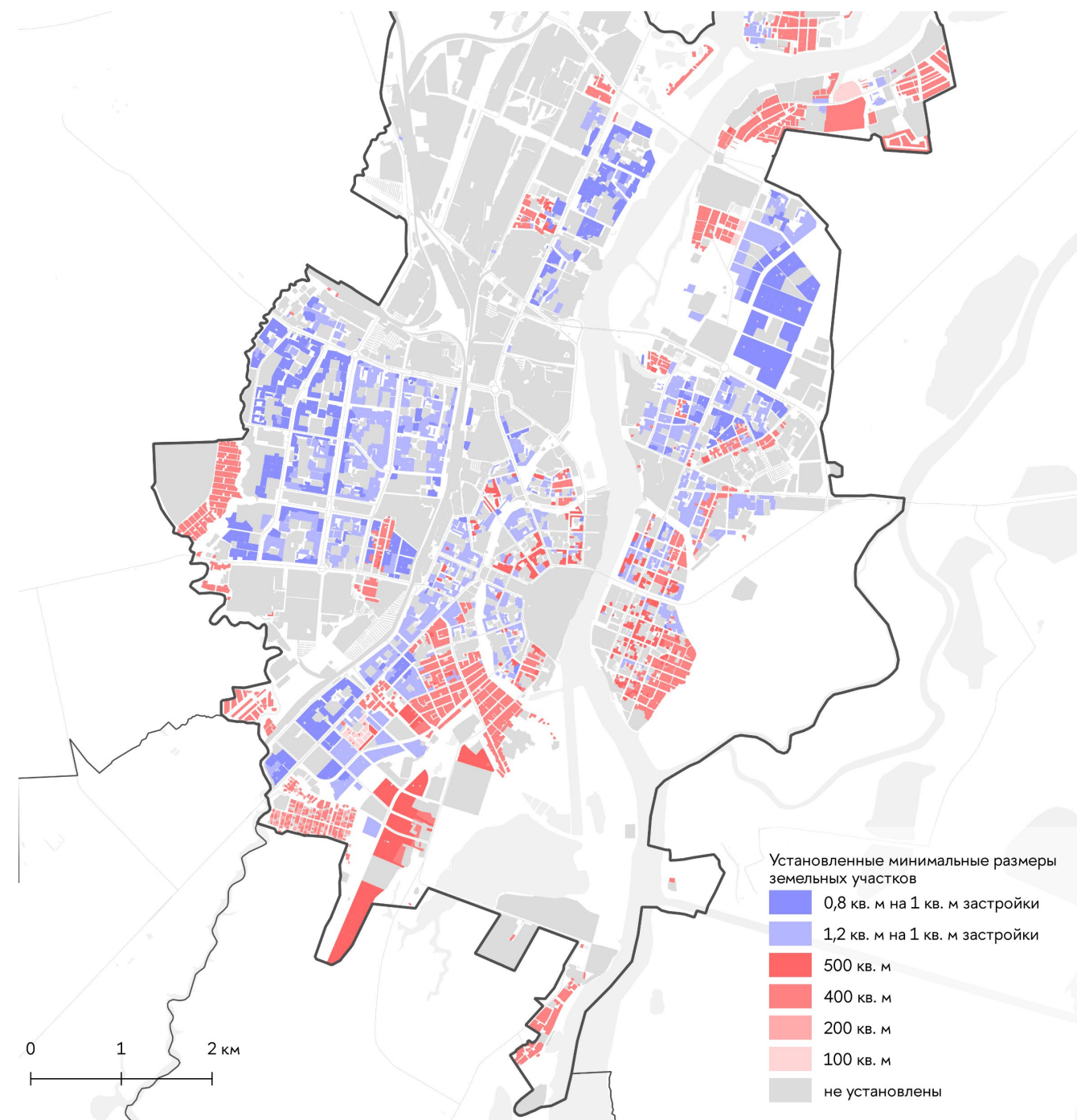
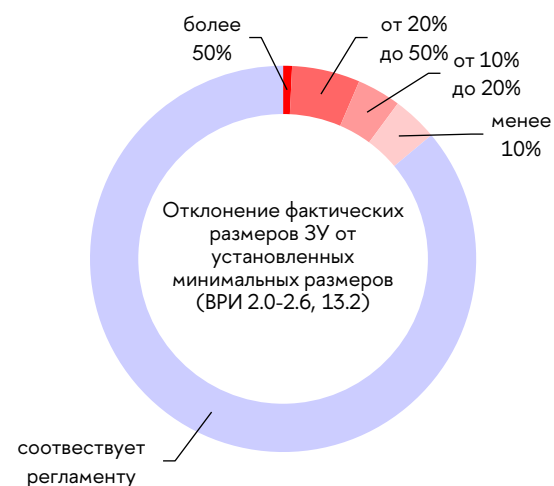
Установление минимальных размеров земельных участков направлено на ограничение выделения чрезмерно малых земельных участков, де-факто невозможных к освоению, а также излишней фрагментации землепользования, препятствующей эффективному использованию земли. При этом установление минимальных размеров земельных участков слабо влияет на определение «конверта» застройки земельного участка.

Минимальные размеры земельных участков установлены только в отношении видов разрешенного использования, связанных с размещением жилья, садово-дачной застройки, гаражей, детских садов и школ (совокупно – 10,1% от площади всех земельных участков).

При этом механизм установления минимальных размеров земельных участков для видов с кодами 2.5 и 2.6 отличается от остальных: площадь земельного участка рассчитывается на основании суммарной поэтажной площади расположенной на участке застройки. В то же время механизм регулирования минимальной площади земельных участков для вида «2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» по своей природе ближе к одному для индивидуальной и блокированной жилой застройки.

10,4% площади земельных участков, для которых установлены минимальные размеры земельных участков, превышают установленное минимальное значение размеров земельного участка; при этом для 7,6% отклонение составляет более 10% (невозможна легализация через получение разрешения на отклонение). При этом наибольшая площадь несоответствий фиксируется для земельных участков, на которых расположены виды с кодами 2.5 и 2.6. Как правило, их занимает застройка, созданная до образования земельного участка (земельный участок образован по контуру здания либо с небольшими отступами), что и порождает несоответствие. В этом контексте стоит поставить под вопрос выбранную механику параметризации для видов с кодами 2.5 и 2.6.

Существующая механика установления минимальных размеров земельных участков также порождает фрагментацию реальных размеров земельных участков (особенно в отношении территорий в составе зоны СИ), что можно увидеть на графике ниже. При этом говорить о необходимости установления предельного параметра для всех видов разрешенного использования нельзя: исторически параметризация размеров земельных участков связана с ограничением выделения земельных участков по индивидуальное жилищное строительство. Соответственно, в рамках проектных изысканий следует рассмотреть возможность зонального установления параметра для территорий со сложившейся планировочной структурой.



# Параметры земельных участков

## Максимальные размеры земельных участков

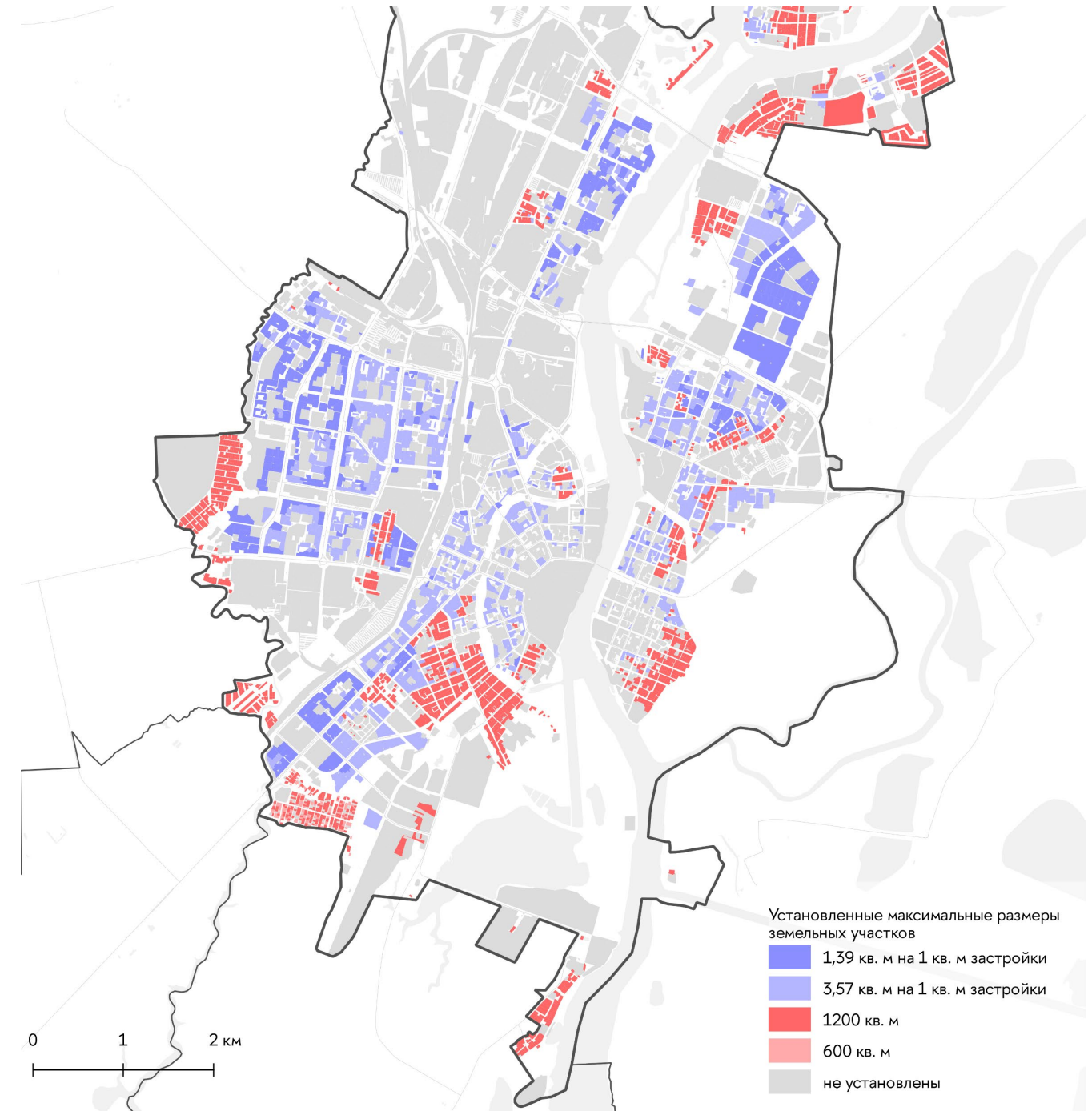
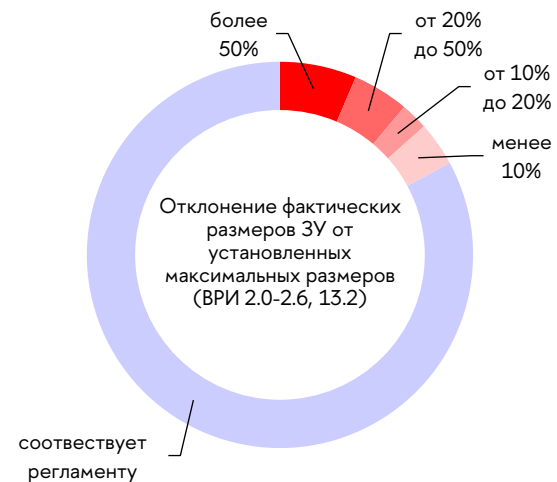
Установление максимальных размеров земельных участков направлено на ограничение необоснованного увеличения территорий в собственности правообладателей недвижимости за счет других правообладателей и территорий общего пользования. При этом установление максимальных размеров земельных участков также слабо влияет на определение «конверта» застройки земельного участка.

Максимальные размеры земельных участков установлены только в отношении части видов разрешенного использования, связанных с размещением жилья, садово-дачной застройки и гаражей (совокупно – 9,0% от площади всех земельных участков).

При этом механизм установления максимальных размеров земельных участков для видов с кодами 2.5 и 2.6 также рассчитывается на основании суммарной поэтажной площади расположенной на участке застройки, как и в случае с минимальными размерами. В то же время регулирование максимальной площади земельных участков для видов «2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» и «2.3. Блокированная жилая застройка» не установлено.

12,2% площади земельных участков, для которых установлены максимальные размеры земельных участков, превышают установленное максимальное значение размеров земельного участка; при этом для 9,6% отклонение составляет более 10% (невозможна легализация через получение разрешения на отклонение). При этом в данном контексте нельзя отметить наличия большого числа несоответствий для видов с кодами 2.5 и 2.6: основные несоответствия встречаются в отношении вида «2.1 Для индивидуального жилищного строительства». Поэтому можно утверждать, что в целом механика параметризации для видов с кодами 2.5 и 2.6 в случае с максимальными размерами земельных участков в целом не является проблемой.

Существующая механика установления максимальных размеров земельных участков в меньшей степени порождает фрагментацию реальных размеров земельных участков (однако она заметна в контексте индивидуального жилищного строительства), что можно увидеть на графике ниже. При этом говорить о необходимости установления предельного параметра для всех видов разрешенного использования также нельзя: исторически параметризация размеров земельных участков связана с ограничением выделения земельных участков по индивидуальное жилищное строительство. Соответственно, в рамках проектных изысканий следует рассмотреть возможность зонального установления параметра для территорий со сложившейся планировочной структурой, обратив дополнительное внимание на реальную аллокацию видов 2.1.1 и 2.3.



# Параметры земельных участков

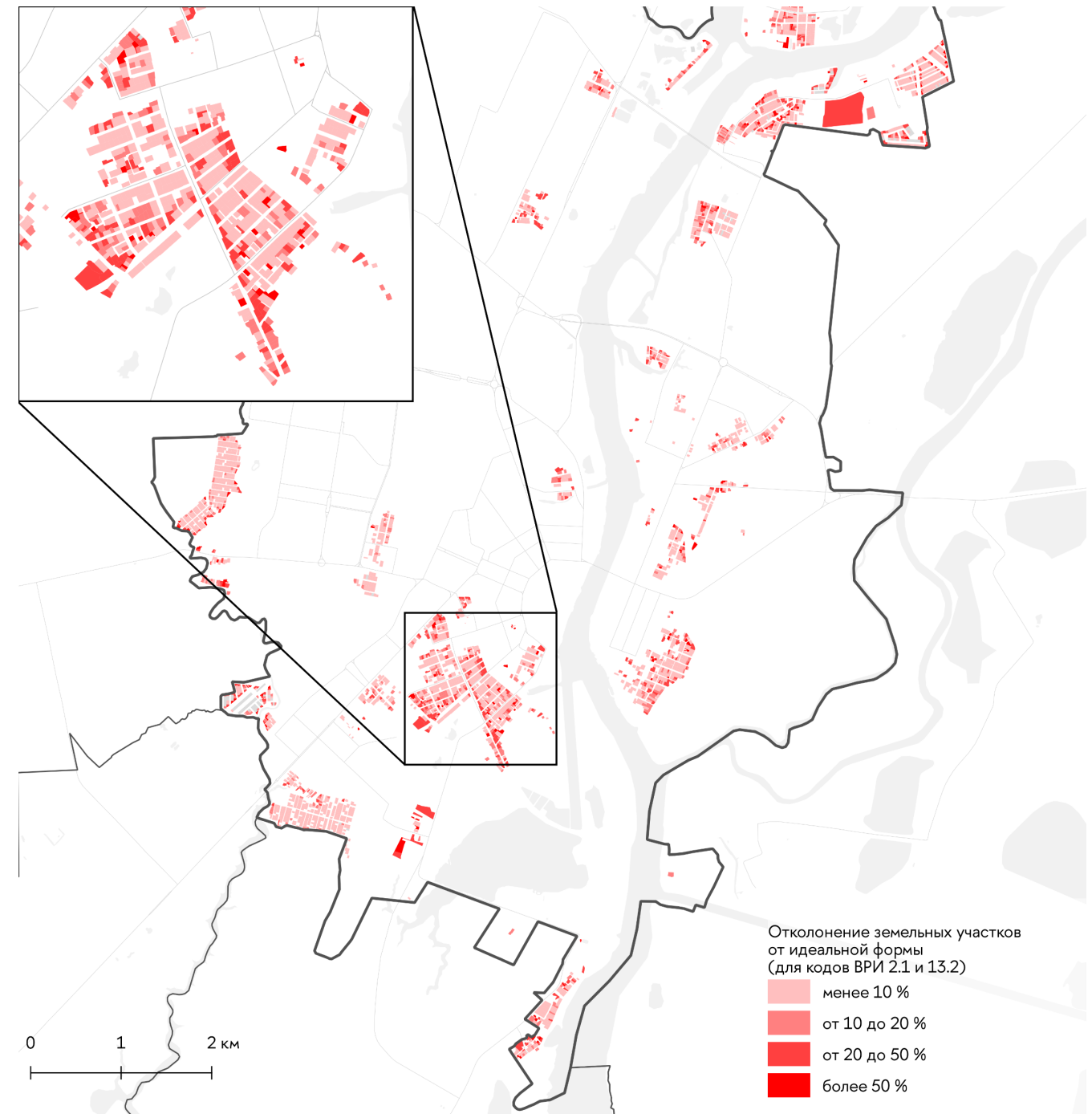
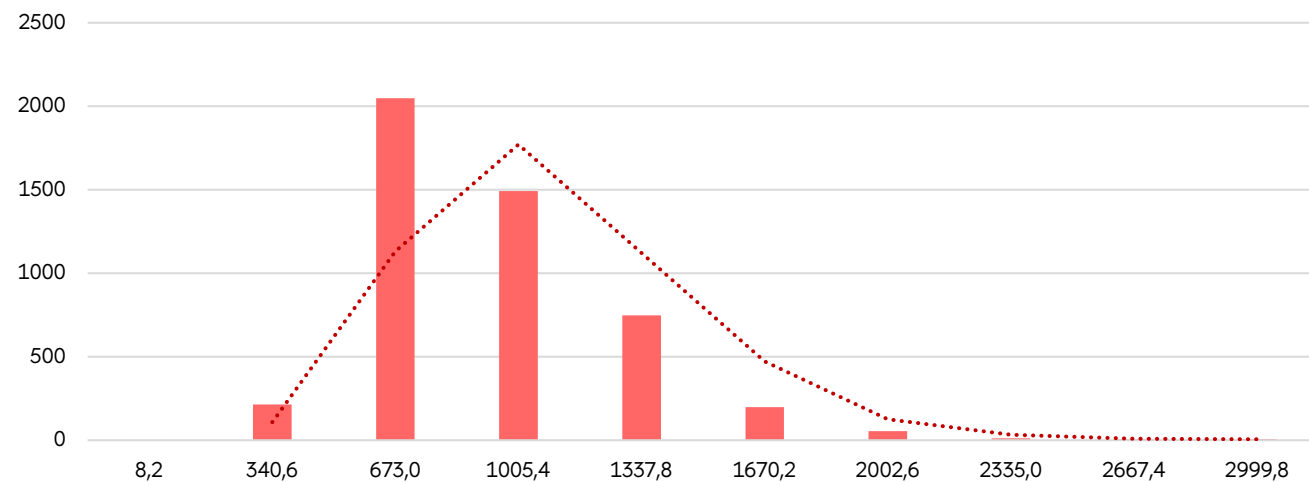
## Конфигурация земельных участков (для кодов ВРИ 2.1 и 13.2)

В контексте регулирования размеров земельных участков отдельную роль играет их существующая конфигурация. Так как особое значение установлены предельные размеры земельных участков имеют для индивидуальных жилых домов, то для формирования понимания реальных возможных к созданию объемов застройки на таких земельных участках требуется дать оценку отклонению их формы от идеальной.

Отклонение реальной формы земельного участка от идеальной (идеальный прямоугольник) характеризует возможность фактической реализации номинальных строительных объемов в границах земельного участка: на участках неправильной (вытянутой, изогнутой) формы даже при значительной площади земельного участка эту площадь не получится использовать эффективно. Это особенно важно для индивидуальной жилой и садово-дачной застройки, правообладатель земельного участка для которой лишен возможности широкого выбора параметров самой застройки.

В целом конфигурация земельных участков под размещение видов с кодами 2.1 и 13.2 в Великом Новгороде близка к идеальной в большинстве случаев. Большое количество отклонений встречается в основном на территориях вокруг Центрального рынка, где отклонения составляют зачастую более 50%.

Распределение количества земельных участков, ед. (по вертикали)  
по площади земельных участков, кв. метры (по горизонтали)



# Отступы от границ земельных участков

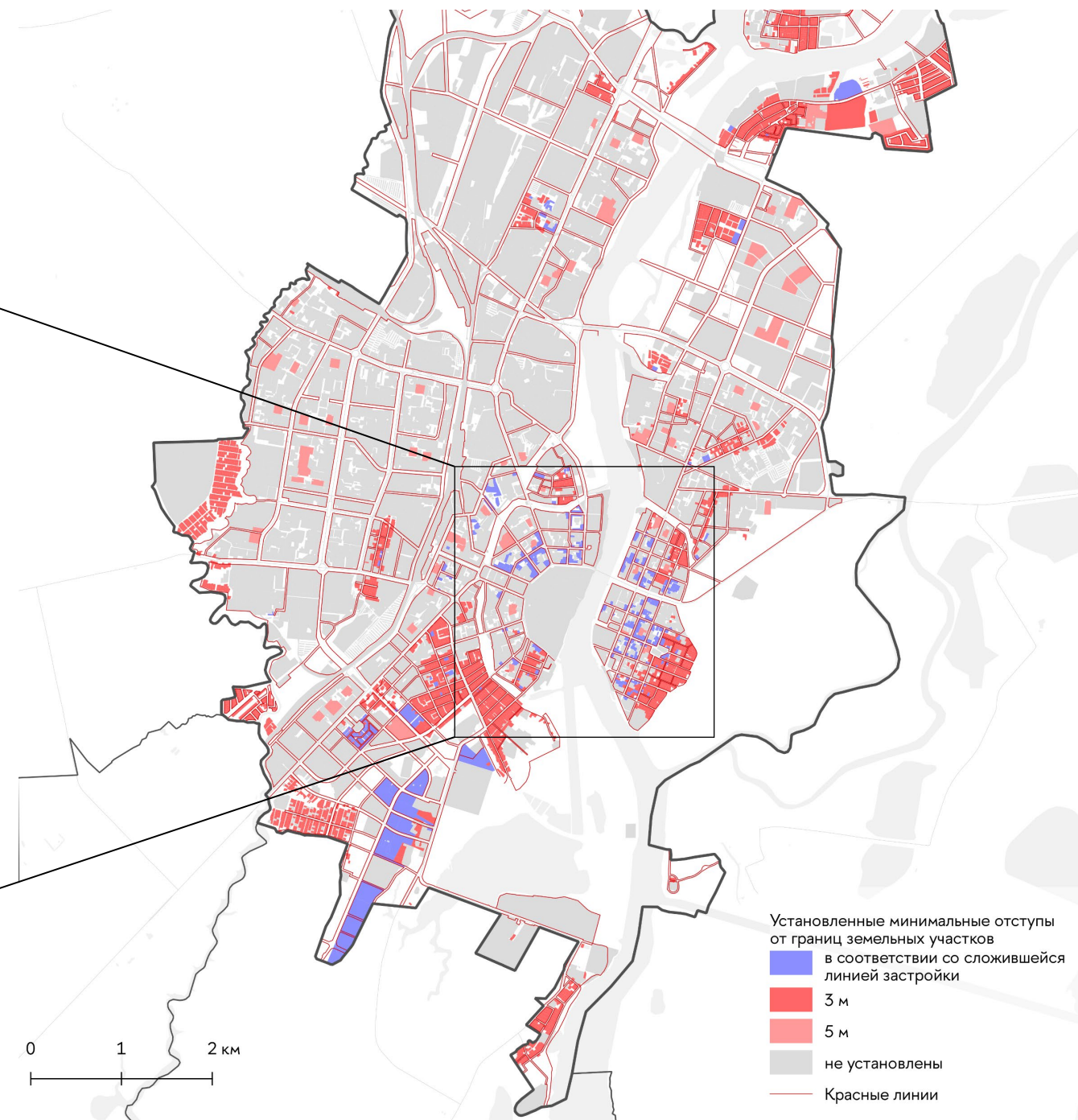
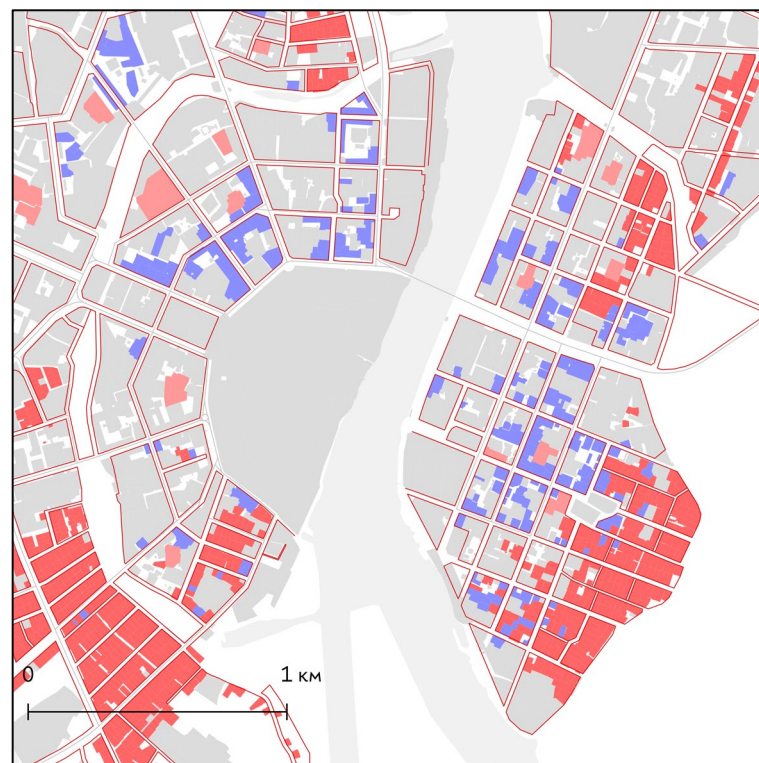
*Соотношение отступов от границ земельных участков с установленными красными линиями*

Отступы от границ земельного участка выступают одной из основных метрик, позволяющих формировать «конверт» застройки. Установление отступов может непосредственно влиять на размер пятна застройки, определяя предельные объемы строительства в границах земельного участка. Помимо этого, установление максимальных отступов позволяет формировать единый фронт застройки.

Минимальные отступы от границ земельных участков установлены только в отношении части видов разрешенного использования, связанных с размещением жилья, садово-дачной застройки и школ (совокупно – 5,5% от площади всех земельных участков). Максимальные отступы не установлены.

Характерно, что для видов «2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» и «2.3. Блокированная жилая застройка» отступ между фронтальной границей участка и основным строением установлен в соответствии со сложившейся линией застройки, что ставит под вопрос параметризацию указанных видов использования на незастроенных территориях.

Установленные красные линии за редким исключением не пересекают границы существующих земельных участков. Единственное исключение составляют земельные участки под индивидуальное жилищное строительство, а также участки под размещение садово-дачной застройки, где отступы установлены в размере 3 метров от границ земельного участка. Соответственно, установление малых значений минимальных отступов либо фиксация отступа по сложившейся линии застройки не будет приводить к возможному попаданию объекта капитального строительства в границы красных линий.



# Этажность и высотность

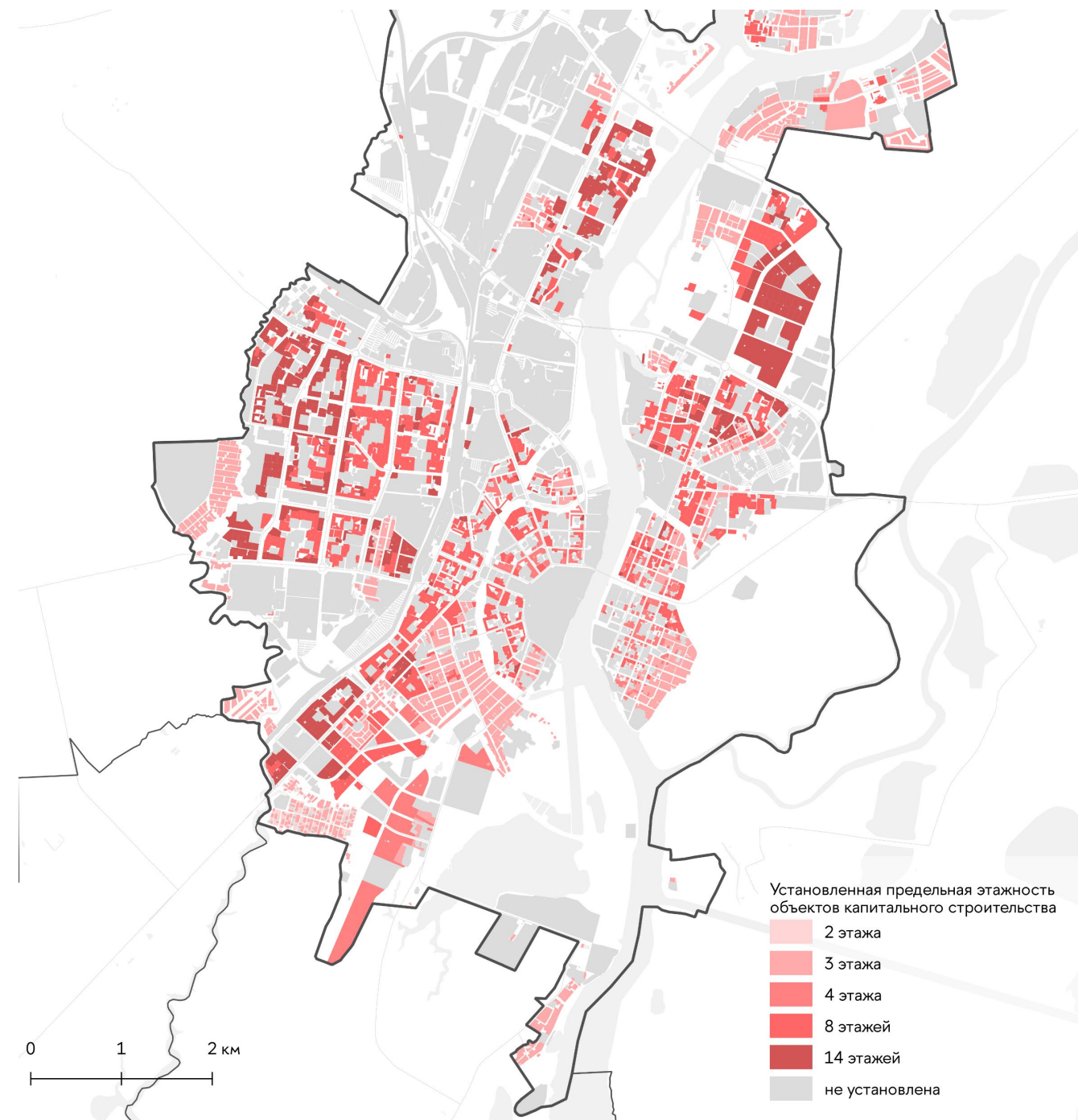
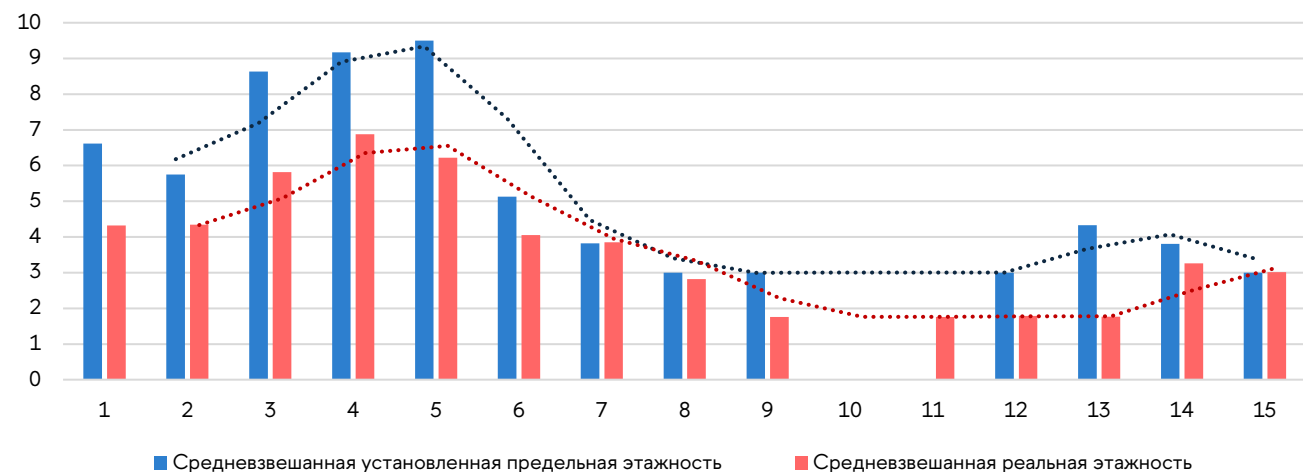
## Предельная этажность объектов капитального строительства

Среди предельных параметров, характеризующих объемно-пространственные характеристики застройки, предельная этажность объектов капитального строительства является наиболее распространенной метрикой. Регулирование предельной этажности позволяет сформировать условия для гармонизации застройки и сохранения важных видовых раскрытий.

Привязка предельной этажности объектов капитального строительства к видам использования создает ситуацию, когда реальным ограничением по высотности застройки в зоне СИ становится 14 этажей (значение параметра для вида с кодом 2.6). При этом реально в историческом центре существует всего 10 земельных участков с многоэтажными жилыми домами; реальная этажность указанных зданий не превышает 9 этажей. В то же время текущая параметризация создает угрозу повышения реальной этажности объектов капитального строительства в будущем.

Наибольшие значения установленной предельной этажности приходятся на земельные участки, расположенные в 3-5 км от центра города. При этом средневзвешенная фактическая этажность там также не доходит до установленных ограничений и составляет 6-7 этажей, что обусловлено наличием вкраплений ИЖС и распространением среднеэтажной многоквартирной жилой застройки. Превышения установленных значений параметра встречаются лишь на 4 земельных участках; максимальное превышение составляет 2 этажа, и отмечается к северу от центра, в ЖК на ул. Большая Санкт-Петербургская, 124.

Динамика соотношения средневзвешенной (по площади территорий) установленной предельной этажности и средневзвешенной (по поэтажной площади зданий) реальной этажности по удаленности (в км) от центра города



# Этажность и высотность

## Предельная высота объектов капитального строительства

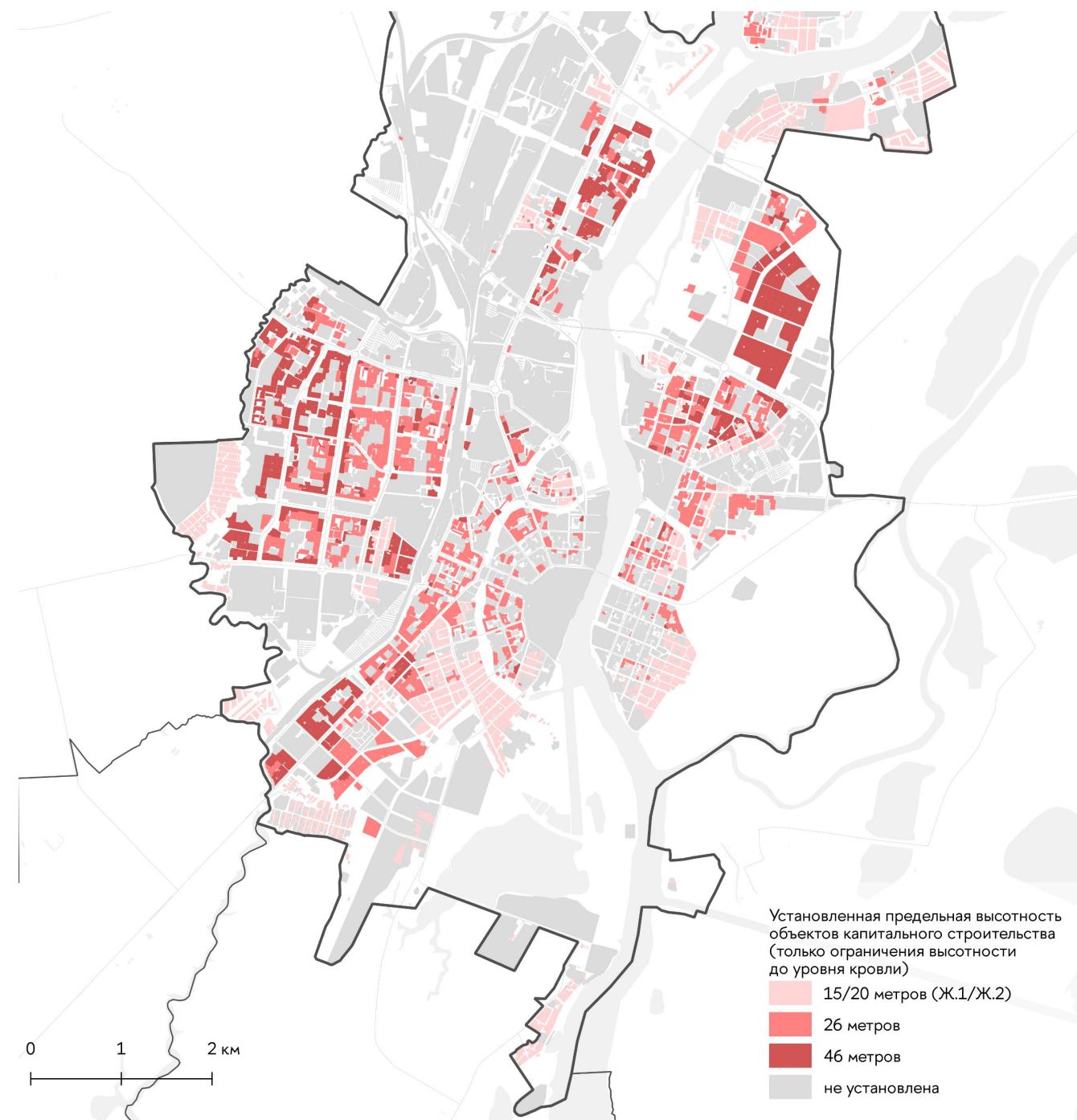
Предельная высотность объектов капитального строительства выполняет схожую функцию с предельной этажностью. Градостроительный кодекс РФ подразумевает установление одного из указанных предельных параметров, однако также не запрещает и фиксацию обоих в градостроительных регламентах. В этом случае особенно важным становится вопрос сочетания установленных значений предельной высотности и этажности.

В контексте установления предельной высотности можно отметить несвойственную Правилам в целом дифференциацию параметра по территориальным зонам (для вида с кодом 2.1); дифференциация высотности не сопровождается разницей в установленной предельной этажности. Также особенность регулирования высотности состоит в отдельном установлении значения высотности до верха кровли крыши и до шпилей и прочих декоративных элементов.

В целом регулирование высотности и этажности гармонизировано. Установление предельной этажности происходит чаще, однако содержательного целеполагания в этом прослеживается меньше: для многоквартирных жилых домов (за исключением вида с кодом 2.6) значения предельной этажности установлены сообразно описанию вида в федеральном Классификаторе. Ввиду этого в будущем более содержательной видится работа с параметром предельной высотности.

Соотношение установленных значений предельной этажности и предельной высотности объектов капитального строительства (до верха кровли) с указанием условной расчетной высоты этажа по видам разрешенного использования

Вид разрешенного использования	Предельная этажность, этажей	Предельная высотность, метров	Условная расчетная высота этажа, метров
2.1 Для индивидуального жилищного строительства	3	15 (Ж.1) / 20 (Ж.2)	5 (Ж.1) / 6,67 (Ж.2)
2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	4	не установлена	-
2.3 Блокированная жилая застройка	3	не установлена	-
2.5 Среднеэтажная жилая застройка	8	26	3,25
2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	14	46	3,29
2.7.2 Размещение гаражей для собственных нужд	1	не установлена	-
13.2 Ведение садоводства	2	не установлена	-



# Максимальный процент застройки

## Фактический процент застройки в границах земельного участка

Максимальный процент застройки в границах земельного участка также выступает одной из метрик, формирующих в сочетании с предельной этажностью или высотностью «конверт» застройки. При этом релевантность установления предельного параметра во многом определяется характером фактического межевания территории: сами размеры земельных участков влияют на подход к установлению предельного параметра.

В текущей редакции Правил максимальный процент застройки в границах земельного участка установлен только в отношении вида разрешенного использования с кодом 13.2.

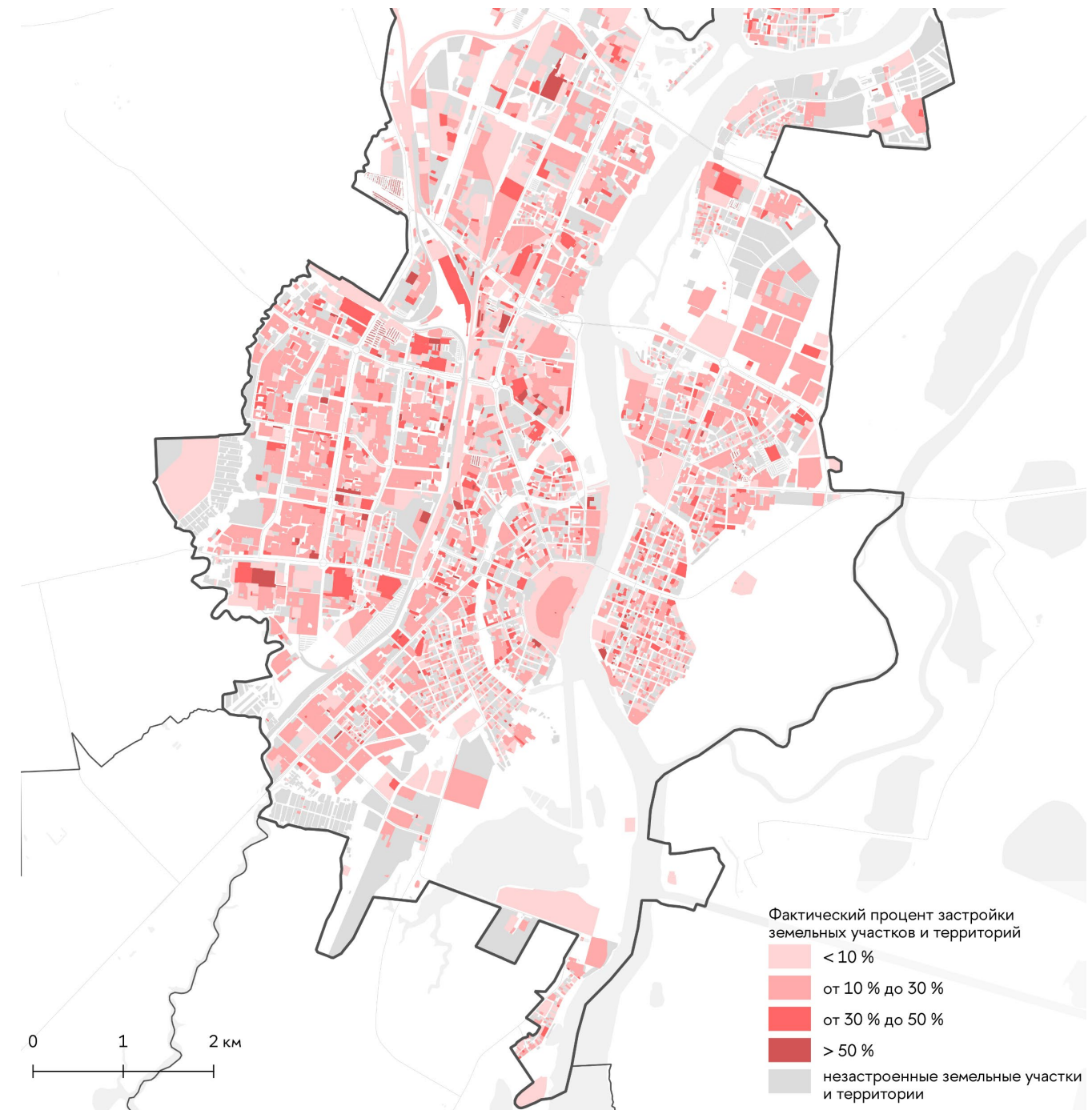
Касательно возможностей его установления стоит отметить, что текущая механика определения минимальных и максимальных размеров земельного участка для видов с кодами 2.5 и 2.6 нивелирует потенциал к установлению максимального процента застройки: так как площадь застройки сама по себе определяет площадь земельного участка, а высота и этажность строительства ограничены, строительный объем всегда будет прямо пропорционален размеру земельного участка (процент застройки меняться не будет; он уже по сути своей вменен ограничениями размера земельного участка).

Фактические значения процента застройки размежеванных земельных участков для видов разрешенного использования, связанных с размещением многоквартирной жилой застройки

Вид разрешенного использования	Медианное значение фактического процента застройки земельного участка, %	Величина стандартного отклонения для фактического процента застройки земельного участка, %
2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	23,6	9,1
2.5 Среднеэтажная жилая застройка	23,4	9,3
2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	20	8,9

Фактические значения процента застройки земельного участка во многом подтверждают указанную логику – для всех многоквартирных жилых домов значение показателя колеблется в районе 20-25%. Редкие исключения формируют отдельные выбросы заниженных (недозастроенные участки) и завышенных (межевание по границам объекта капитального строительства) значений показателя.

Ввиду этого в рамках формирования стратегии параметризации застройки в новой редакции Правил следует еще раз обратиться к анализу механики установления размеров земельных участков, а также оценить возможности регулирования плотности застройки.



# Максимальный процент застройки

## Проблема регулирования предельного процента застройки земельного участка

Привязка минимальных и максимальных размеров земельных участков к общей площади жилых помещений объектов капитального строительства, находящихся на участке, создает развилки в выборе подхода к ограничению объемов строительства на участке. Ниже дано описание ограничений для установления максимального процента застройки земельного участка, а также предложены варианты решения проблемы.

Сейчас наращивание объемов застройки на земельном участке возможно даже при сохранении этажности и/или высотности жилищного строительства, так как земельный участок может быть увеличен пропорционально объемам застройки. При этом процент застройки будет оставаться неизменным: например, для 10-ти этажной застройки с общей площадью жилых помещений в 750 кв. м и 1125 кв. м, за счет изменения размеров земельного участка процент его застройки будет держаться в районе 10%. При наращивании объемов застройки за счет увеличения этажности процент застройки и вовсе будет снижаться: для 10-ти этажного дома с общей площадью жилых помещений в 750 кв. м он составит примерно 10%, а для 15-ти этажного дома с общей площадью жилых помещений в 1125 кв. м он составит уже не более 6,5%.

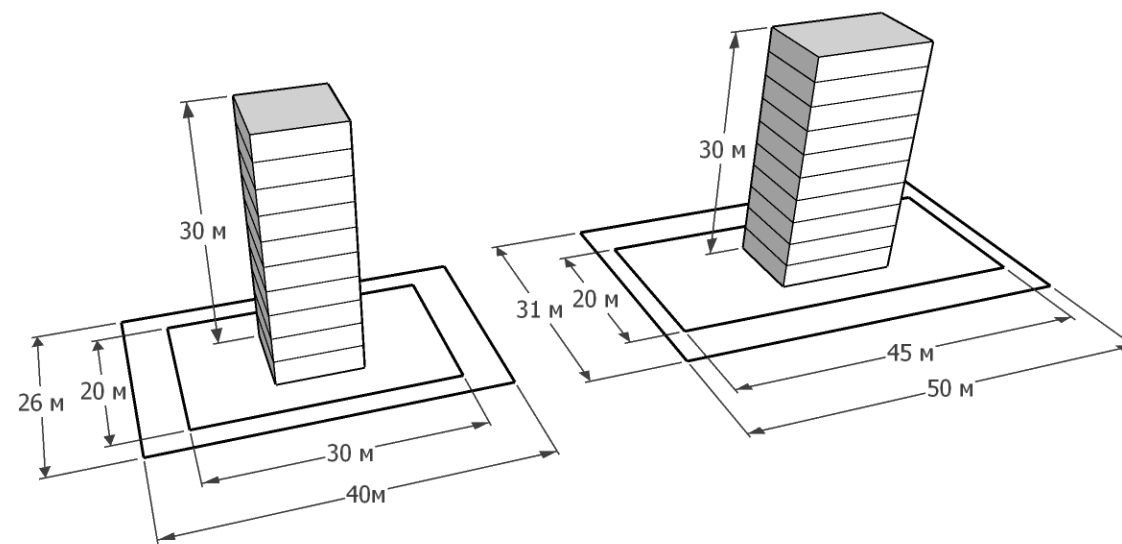
Указанная ситуация актуальна для незастроенных территорий на окраине города. Если застройщик будет иметь возможность увеличивать площадь земельных участков, регулирование максимального процента застройки земельного участка не будет определять «конверт» застройки, и при прочих равных не воспрепятствует повышению высотности строительства.

При этом в центральной части города, где расширение границ земельного участка скорее всего будет невозможно, объемы ввода уже окажутся лимитированы размерами земельного участка. В данном случае высотная застройка с высокой вероятностью не сможет появиться даже при неустановлении предельного процента застройки.

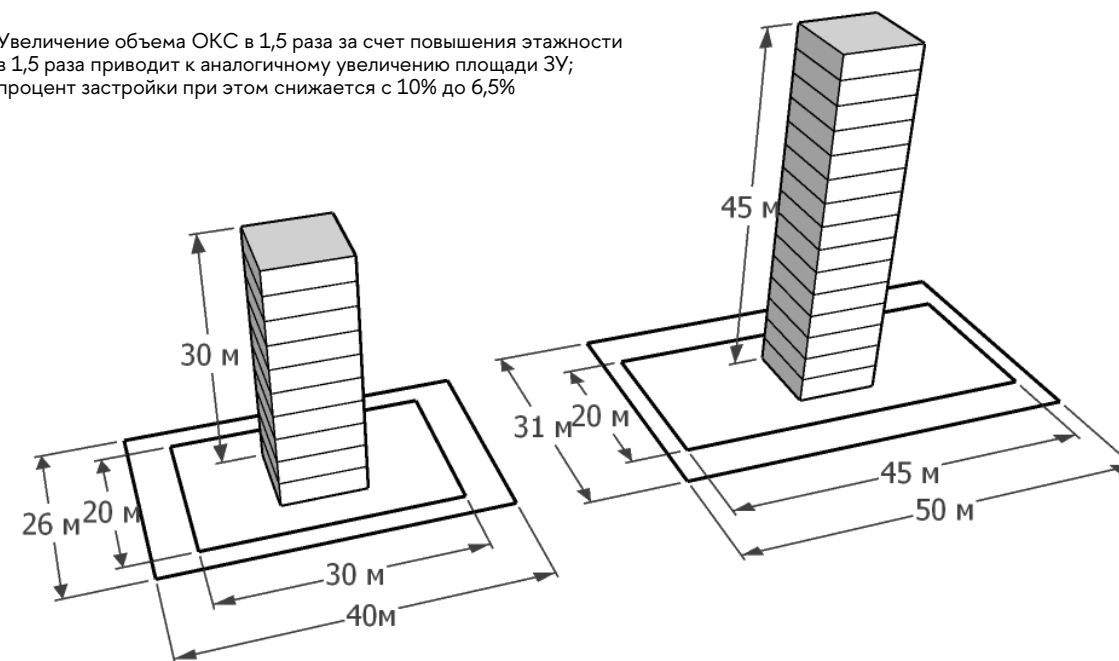
Указанная проблема может быть решена несколькими способами:

- Фиксация не максимального, но минимального процента застройки земельного участка: это решит проблему с наращиванием объемов за счет повышения этажности и/или высотности объектов капитального строительства;
- Отход от привязки площади земельного участка к площади застройки и фиксация стабильных значений минимальной и максимальной площади земельного участка;
- Введение ограничения на максимальную плотность застройки земельного участка: при наличии ограничения этажности и/или высотности объекта капитального строительства ограничение плотности застройки заставит увеличивать размер пятна застройки при увеличении границ земельного участка (пример такой параметризации в городе Перми приведен в Приложении).

Увеличение объема ОКС в 1,5 раза при сохранении этажности приводит к аналогичному увеличению площади ЗУ; процент застройки остается на уровне 10%



Увеличение объема ОКС в 1,5 раза за счет повышения этажности в 1,5 раза приводит к аналогичному увеличению площади ЗУ; процент застройки при этом снижается с 10% до 6,5%



# Иные предельные параметры

## Целеполагание и механика установления иных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции

Градостроительный кодекс не ограничивает возможности по параметризации застройки списком обязательных к установлению предельных параметров. Дополнительные решения по параметризации должны быть обоснованными, а также не должны дублировать закрепленные в других документах ограничения использования земельных участков.

В текущей редакции Правил установлено как минимум 6 необязательных к установлению предельных параметров. Установлены указанные параметры в основном для видов разрешенного использования, связанных с размещением жилья и застройки общественно-делового назначения.

Большая часть иных предельных параметров напрямую вытекает из требований, зафиксированных в местных нормативах градостроительного проектирования. Местные нормативы градостроительного проектирования устанавливают совокупность расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения городского округа, объектами благоустройства территории, иными объектами местного значения городского округа; также они содержат расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения городского округа. В данном случае включение таких показателей в правила землепользования и застройки видится нерелевантным, так как состав градостроительного регламента не подразумевает такого нормирования. Помимо этого, в установлении значений параметра «Минимальное количество машино-мест для временного хранения легковых автомобилей» правила противоречат нормативам: например, для вида с кодом 4.4 правила устанавливают ограничение в 1 машино-место на 50 кв. м общей площади объекта, тогда как в МНГП для объектов торгового назначения устанавливается более широкая вилка в 1 машино-место на 40-50 кв. м общей площади объекта. Возникает ситуация, когда градрегламенты по сути конкретизируют состав местных же нормативов.

Помимо этого, Правила наследуют логику сводов правил, связанных, прежде всего, с противопожарной безопасностью, примером чего является предельный параметр «Минимальное расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен домов, расположенных на соседних земельных участках». Само по себе это не является проблемой, однако установление такого параметра в правилах в целом избыточно.

Что касается предельного параметра «Минимальный процент озеленения земельного участка», установленного для видов с кодами 3.5.1 и 3.5.2, то реальный процент застройки земельных участков с указанными видами разрешенного использования не превышает 55%, ввиду чего ограничение в минимум 30% озеленения видится адекватным.

Фактические значения процента застройки размежеванных земельных участков для видов разрешенного использования, связанных с размещением многоквартирной жилой застройки

Предельный параметр	Комментарий
Максимальная высота ограждения земельных участков, которая допускается без дополнительных разрешений и согласований	Установлен только для видов с кодами 2.1 и 2.3 в значении 1.8 метра. Также существует ограничение, что установка ограждений земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, установленном Администрацией Великого Новгорода, в соответствии с согласованной проектной документацией на установку ограждения
Минимальное расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен домов, расположенных на соседних земельных участках	Установлен только для вида с кодом 2.1 в значении 6 метров. Требование вытекает из необходимости располагать дом не менее, чем в 3 метрах от границ земельного участка, зафиксированной в СП 30-102-99
Место под стоянку для временного хранения автомобилей	Установлен для всех видов, связанных с размещением жилья, кроме блокированной жилой застройки. В целом параметр дублирует ограничение, установленное в местных нормативах градостроительного проектирования
Минимальное количество машино-мест для временного хранения легковых автомобилей	Установлен для вида с кодом 4.1 в значении 1 машино-место на 60 кв. метров общей плообди объекта; для 4.2 - 1 на 40 кв. метров; для 4.4 - 1 на 50 кв. метров. В более общем виде указанные ограничения установлены в местных нормативах градостроительного проектирования
Минимальный процент озеленения земельного участка	Установлен для видов с кодами 3.5.1 и 3.5.2 в значении 30%. В местных нормативах градостроительного проектирования аналогичного ограничения не установлено
Минимальный отступ от красной линии для нового строительства	Установлен для вида с кодом 3.5.1 в значении 25 метров. В целом параметр дублирует ограничение, установленное в местных нормативах градостроительного проектирования

# Архитектурно-градостроительный облик

## Установленные требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства

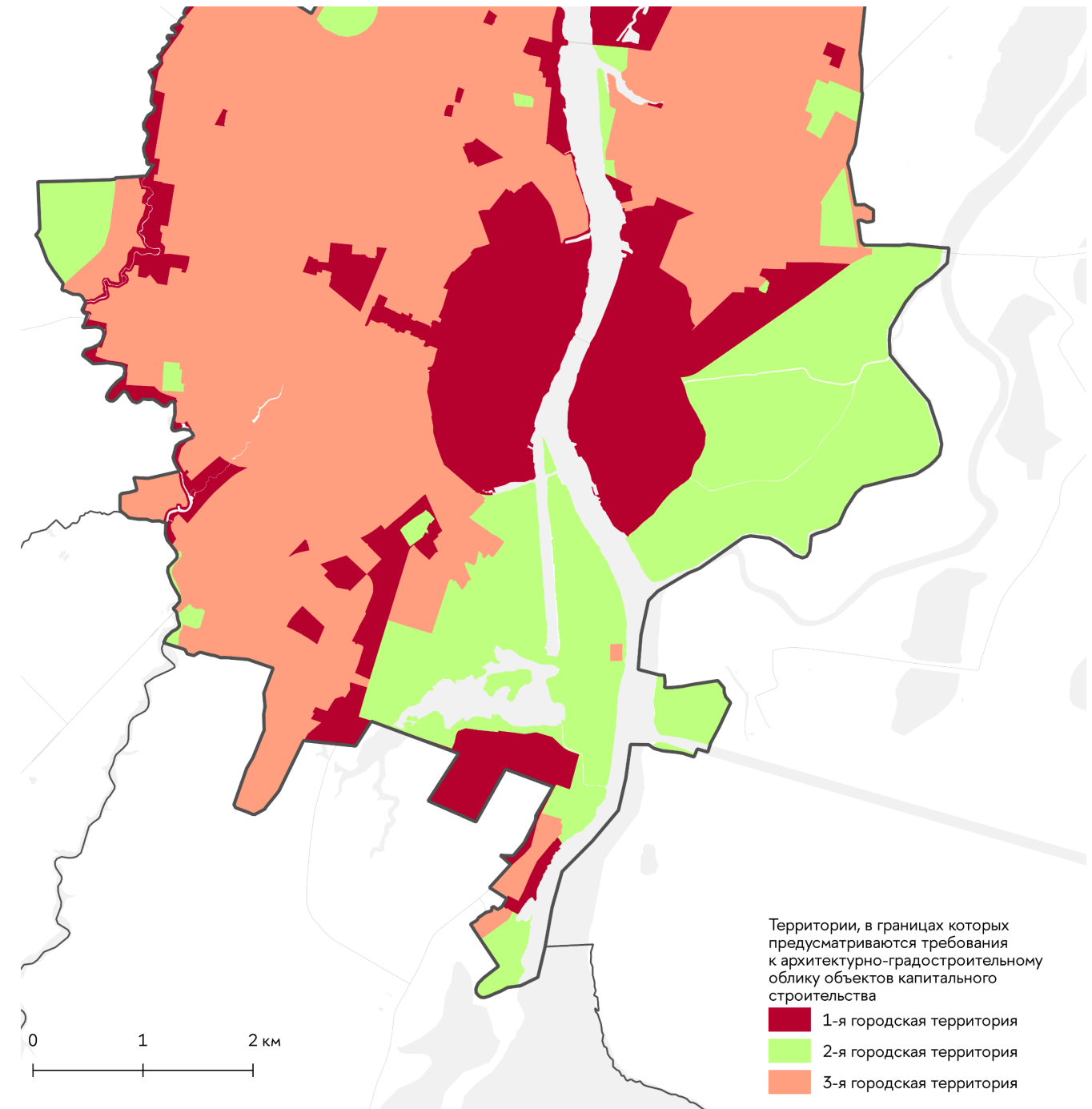
Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства являются частью градостроительного регламента. Территории их установления могут не совпадать с границами территориальных зон, что формирует как потребность в гармонизации регулирования требований с существующими видами разрешенного использования, так и с установленными предельными параметрами разрешенного строительства.

На территории города установлено 3 городские территории, в отношении которых должны быть определены требования к архитектурно-градостроительному облику. При этом де-факто лишь требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства частично привязаны к указанным территориям.

Реально часть требований привязана к видам разрешенного использования, часть к территориальным зонам, часть к фрагментам территориальных зон, а часть – к иным сущностям (например, «... главные фасады которых выходят на элементы улично-дорожной сети в 1-й городской территории либо просматриваются с них»). Это формирует потребность в гармонизации требований.

Состав требований к архитектурно-градостроительному облику и степень их дифференцированности по городским территориям

Состав требований к архитектурно-градостроительному облику	Комментарий
Требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства	Характеризуют объемно-пространственные характеристики застройки. Даны в виде ссылки на предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Де-факто установлены в отношении видов разрешенного использования
Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства	Характеризуют элементы фасада. Установлены в отношении всего города
Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства	Характеризуют цветовые решения фасада. Даны в виде ссылки на Концепцию общего цветового решения застройки улиц и территорий Великого Новгорода. Установлены в отношении отдельных частей городских территорий (фрагментов территориальных зон)
Требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющим архитектурный облик объектов капитального строительства	Характеризуют требования к материалам фасадов. Установлены в отношении всего города, за исключением территориальных зон П.1 и П.2
Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства	Характеризуют требования к размещению оборудования на фасадах. Установлены в отношении всего города, однако существуют отдельные требования для 1-ой городской территории и просматриваемых с нее объектов



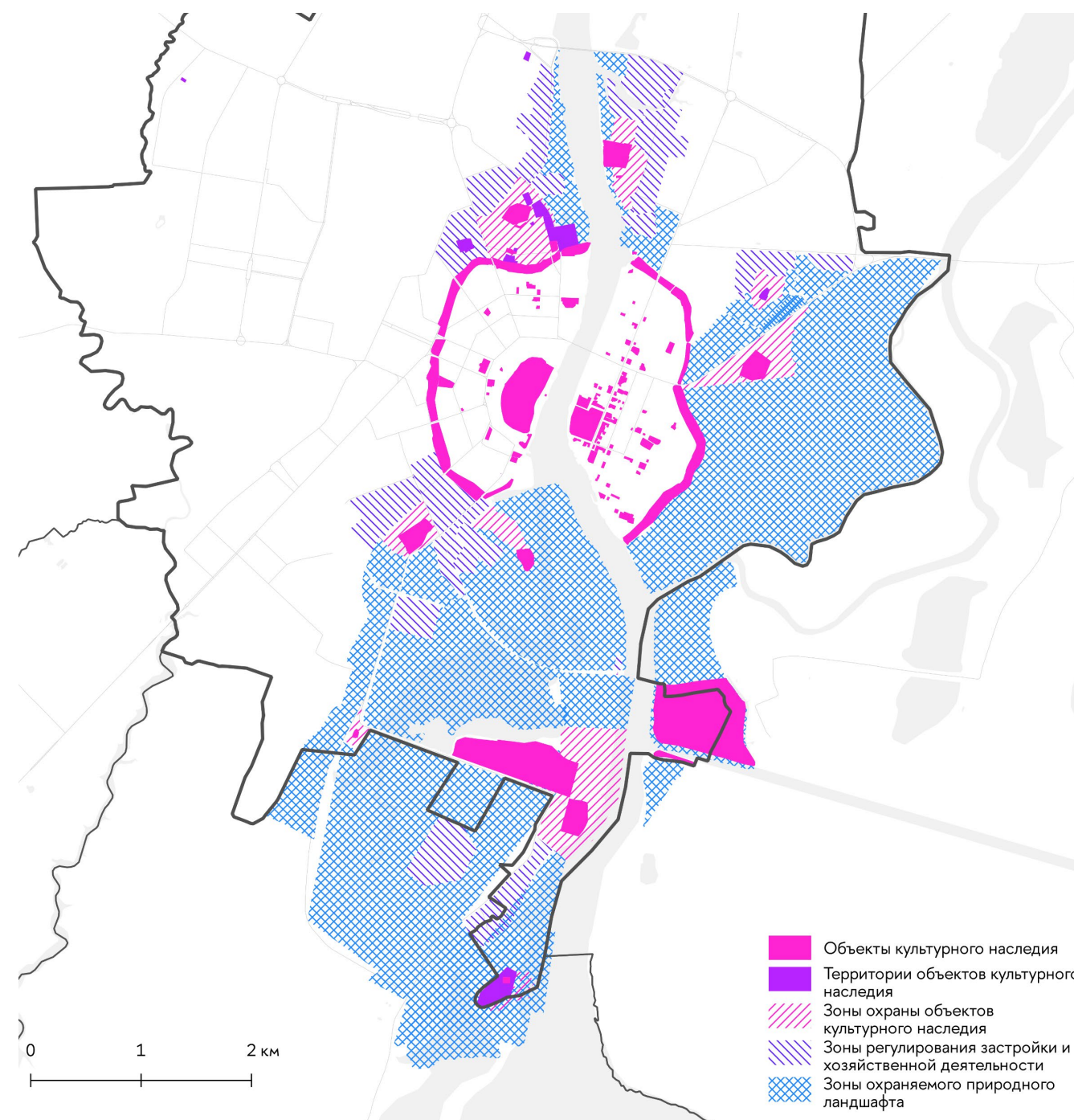
# Учет требований по охране объектов культурного наследия

## Характеристика установленных объединенных зон охраны объектов культурного наследия

Великий Новгород является историческим городом с большим количеством объектов культурного наследия. Требования по охране объектов культурного наследия выступают одной из основ конструирования градостроительных регламентов центральной части города, вследствие чего следует рассмотреть существующие режимы охраны исторического наследия в городе.

Только в границах исторического центра Великого Новгорода расположено более сотни объектов культурного наследия. При этом большая часть объектов не имеет установленных зон охраны. Также на данный момент не существует единого проекта зоны охраны исторического центра города, хотя в текущей редакции правил землепользования и застройки территория отнесена в отдельную зону СИ.

Также существенная часть территории города входит в зону охраняемого природного ландшафта. Наиболее крупные полигоны зоны охраняемого природного ландшафта расположены в восточной и южной частях города. Также на части территорий выделены зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.



# Учет требований по охране культурного наследия

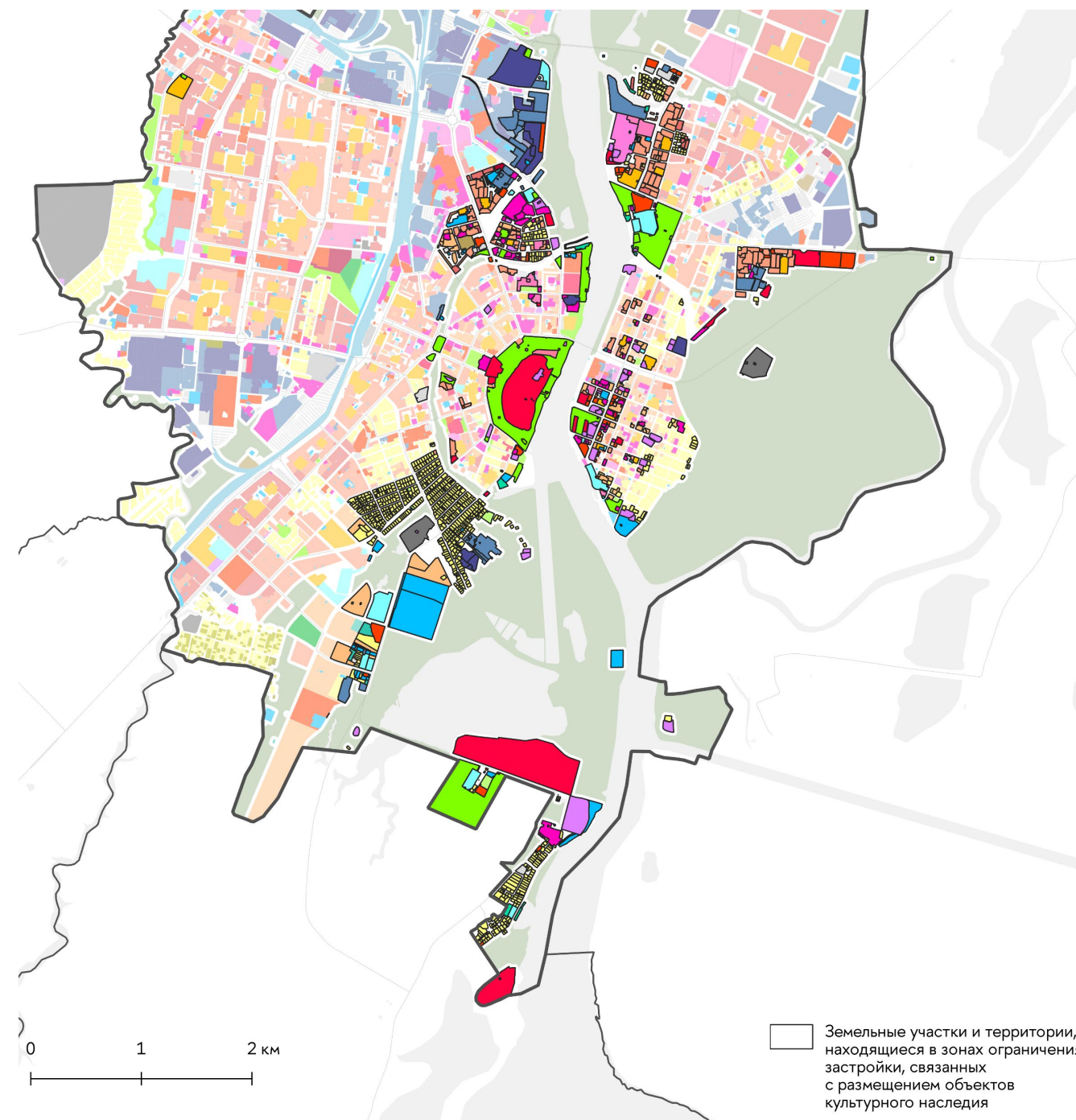
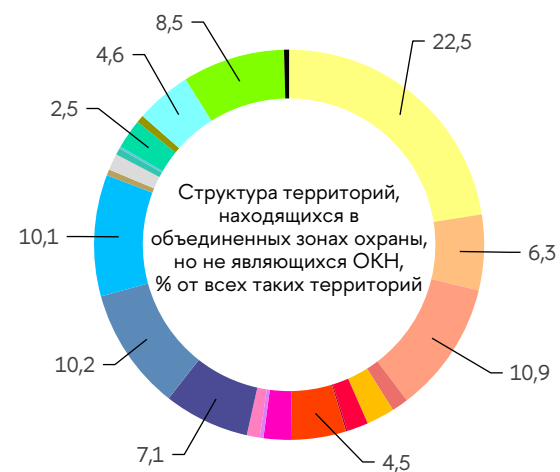
## Функциональные и параметрические особенности застройки, находящейся в границах территорий ограничений

В целях корректного учета требований по охране культурного наследия следует также понимать структуру землепользования в зонах ограничений. Выделение наиболее часто встречающихся видов землепользования на таких территориях позволит далее модифицировать логику параметризации указанных видов в целях контекстного регулирования землепользования и застройки в центральной и полупериферийной частях города.

Большая часть объектов культурного наследия ожидаемо находится на земельных участках, связанных с осуществлением культурной деятельности и административной функции.

Примечательно, что зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности захватывают как территории смешанного назначения, так и жилые кварталы, а также промышленные и коммунально-складские объекты.

В основном же на застроенной территории действия ограничений, связанных с размещением объектов культурного наследия, располагаются индивидуальные жилые дома. При этом можно отметить, что в целом застройка таких территорий значительно гетерогенна – всего в границах действия ограничений находится более 20 различных видов землепользования – что поддерживает тезис о необходимости установления зональной параметризации, непривязанной к отдельным видам разрешенного использования.



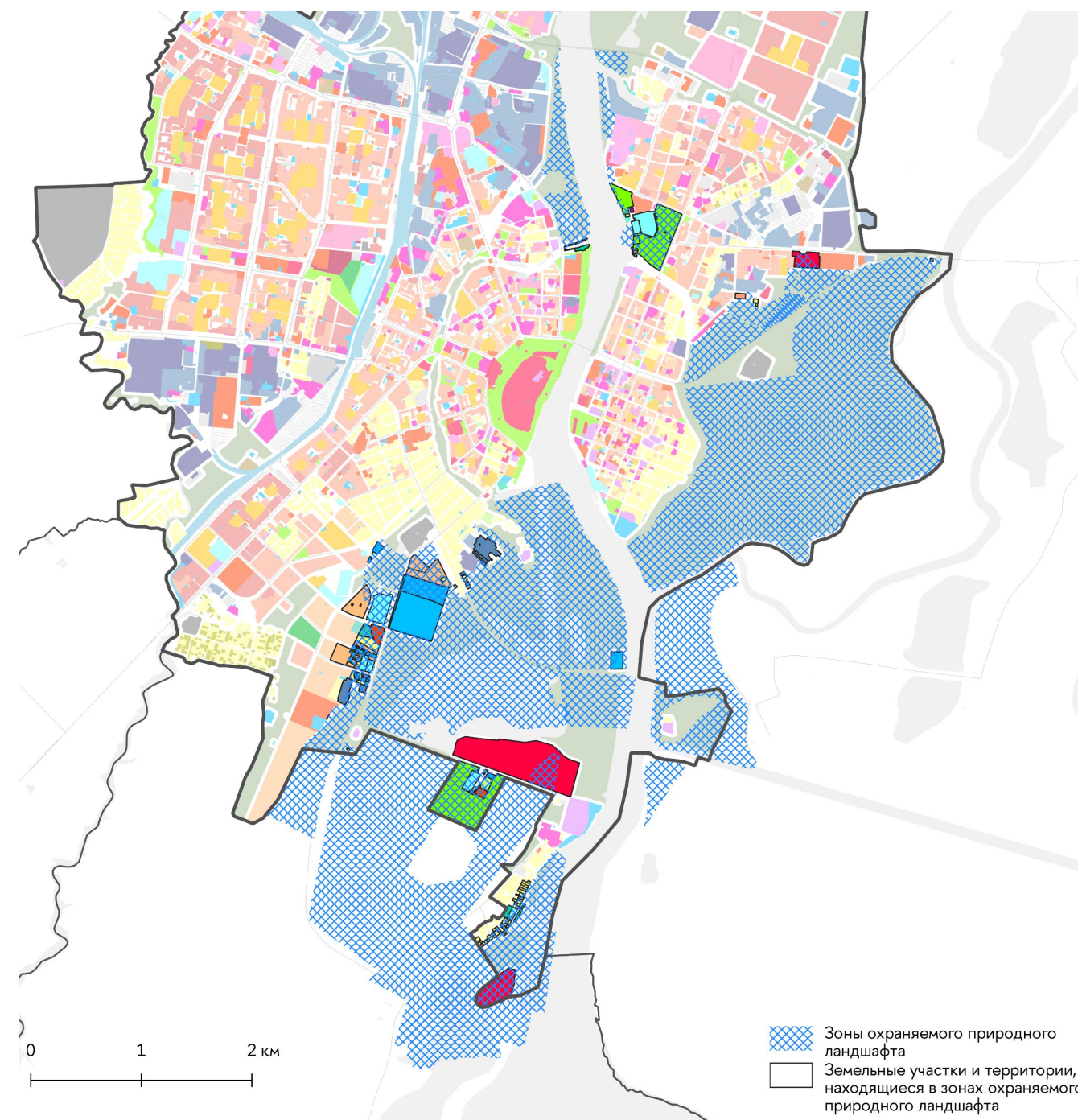
# Учет требований по охране культурного наследия

## Фактическое использование и градостроительные регламенты в зонах охраняемого ландшафта

Отдельный интерес представляют зоны охраняемого природного ландшафта, в которых согласно законодательству запрещены или ограничены хозяйственная деятельность, строительство и реконструкция существующих зданий и сооружений. Сегодня они практически никак не используются, однако в будущем в их границах возможно развитие рекреации, не предполагающей создание объектов капитального строительства.

В границах Великого Новгорода зоны охраняемого природного ландшафта занимают более 1000 га. При этом большую часть указанных территорий можно отнести к незастроенным, а еще существенная часть площади зон охраняемого природного ландшафта включает в себя водные поверхности. Большая часть территорий охраняемого природного ландшафта входит в границы зоны Р.1. Также существенная доля таких территорий попадает в зоны Р.2, Р.3, П.1 и В.

При этом большая часть территорий в зонах ограничений неразмежевана и никак не используется. Состоящие на кадастровом учете рекреационные территории немногочисленны, и представлены в основном землями вокруг музея «Витославлицы», а также территорией Парка 30-летия Октября.



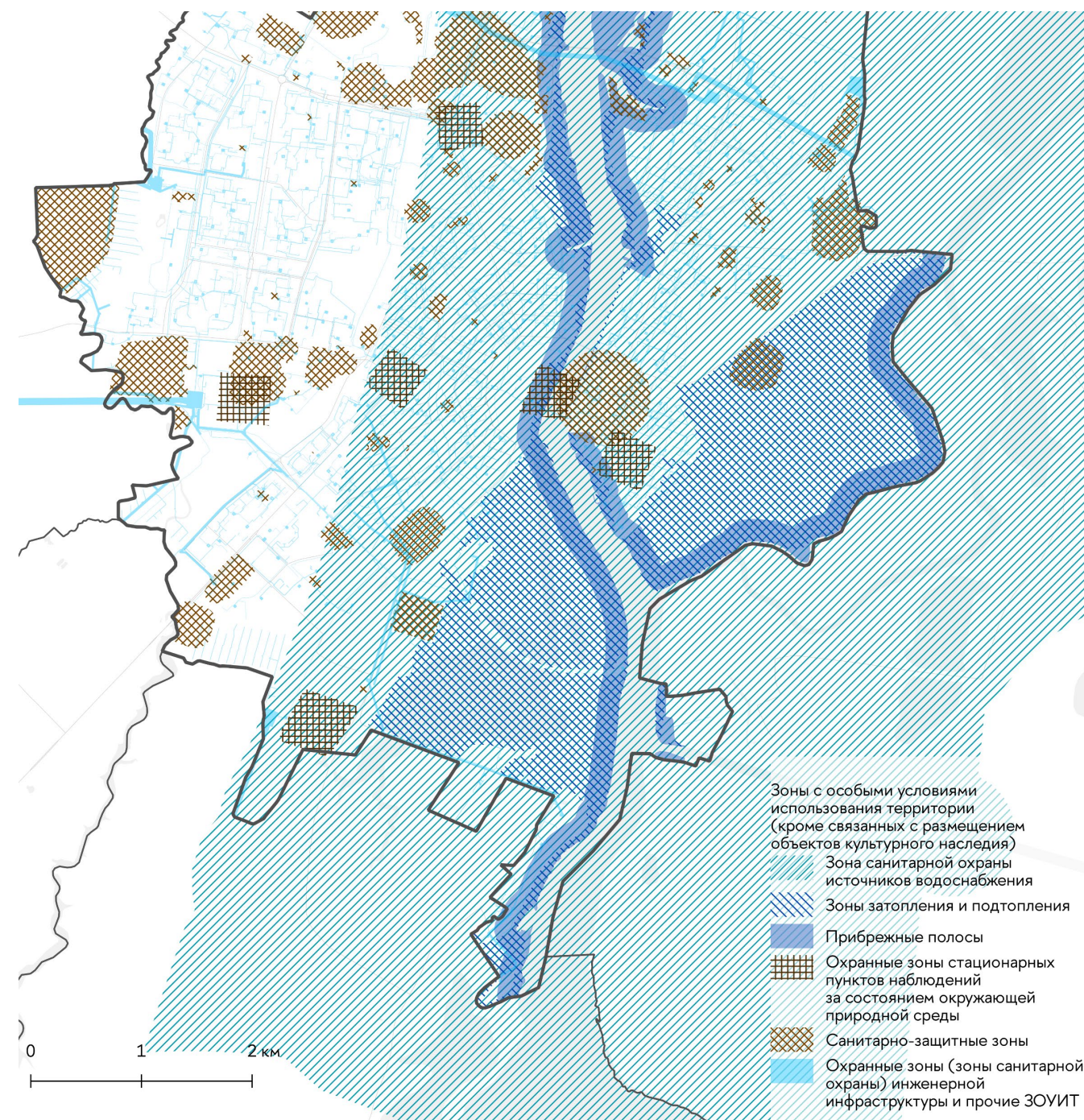
# Иные ограничения использования территории

*Иные зоны с особыми условиями использования территории, не связанные с размещением объектов культурного наследия*

Помимо учета требований по охране культурного наследия при формировании градостроительных регламентов также требуется учитывать наличие иных зон с особыми условиями использования территории. Наиболее существенными в данном контексте являются зоны затопления и подтопления, которые накладывают дополнительные ограничения на освоение территорий в зонах охраняемого природного ландшафта.

Большая часть территории города находится в зоне санитарной охраны источников водоснабжения. Также существенную площадь занимают зоны затопления и подтопления, однако большая часть указанных территорий также относится к зонам охраняемого природного ландшафта, возможности застройки которого также ограничены. Прибрежные полосы накладываются частично на существующую застройку в центре города, однако в целом включают в себя преимущественно незастроенные территории.

Остальные виды зон с особыми условиями использования территории, не связанные с размещением объектов культурного наследия, в основном представлены санитарно-защитными зонами промышленных и коммунальных объектов и инженерно-технических сооружений. Большая их часть расположена в полупериферийной и периферийной частях города; в границах исторической части города единичное присутствие такой зоны связано с размещением телебашни на Торговой стороне.



# Иные ограничения использования территории

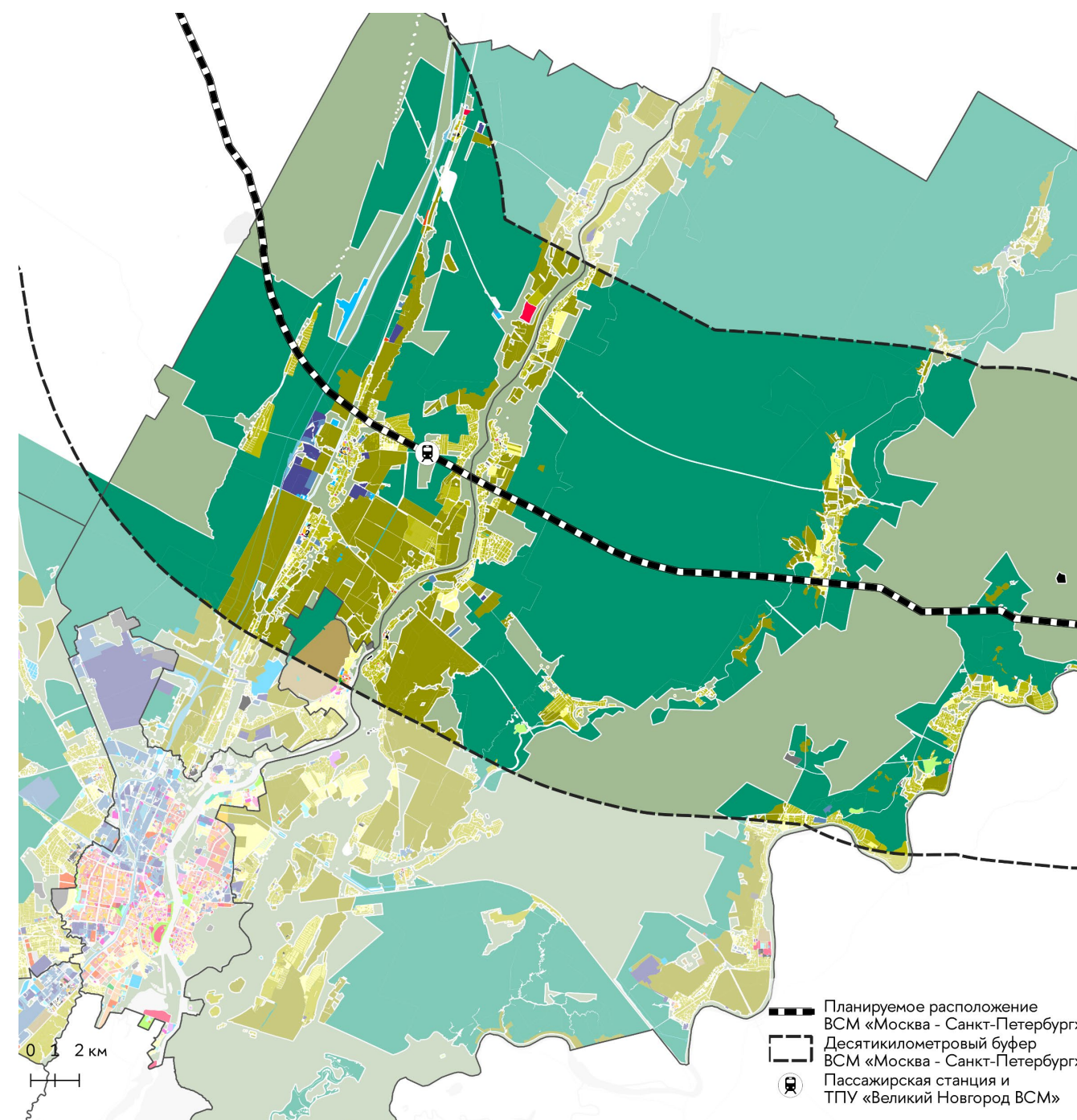
## Ограничения и потенциалы, связанные с планируемым строительством высокоскоростной магистрали Москва – Санкт-Петербург

На развитие землепользования Великого Новгорода, и в особенности Трубчинского и Савинского сельских поселений повлияет размещение ВСМ «Москва – Санкт-Петербург». С одной стороны размещение магистрали потребует изъятия земельных участков в границах муниципального района, однако оно также может привести к трансформации землепользования в своей зоне влияния.

Текущая структура землепользования представлена преимущественно природными территориями. Застроенные территории представлены в основном садово-дачной застройкой и индивидуальной жилой застройкой. На участке ВСМ, где расположен город Великий Новгород, расположено более 2000 земельных участков, из которых 1/3 должна будет быть изъята у третьих лиц.

Пассажирская станция и ТПУ «Великий Новгород ВСМ» расположится к северу от города, ориентировочно в 23 км от центра Великого Новгорода. Площадь застройки в ТПУ составит более 4 тыс. кв. м. Из текущих планов расположения станции следует, что скорее всего она будет расположена на незастроенных территориях.

На данный момент проект находится в стадии проработки, ввиду чего граница прохождения магистрали может быть изменена в ближайшем будущем. Также решения по регулированию землепользования и застройки в зоне влияния ВСМ зависят от состава мероприятий генерального плана города, связанных с реализацией проекта.



# Специальные процедуры

## Характеристика публичных слушаний и общественных обсуждений по вопросам регулирования землепользования и застройки

Проверка тематического состава публичных слушаний и общественных обсуждений позволяет выявить наиболее острые аспекты регулирования землепользования и застройки. Также анализ состава участников публичных слушаний позволяет выявить основные группы интересов, представленные в публичном поле, а еще, в частности, оценить характер существующей практики выдачи специальных разрешений.

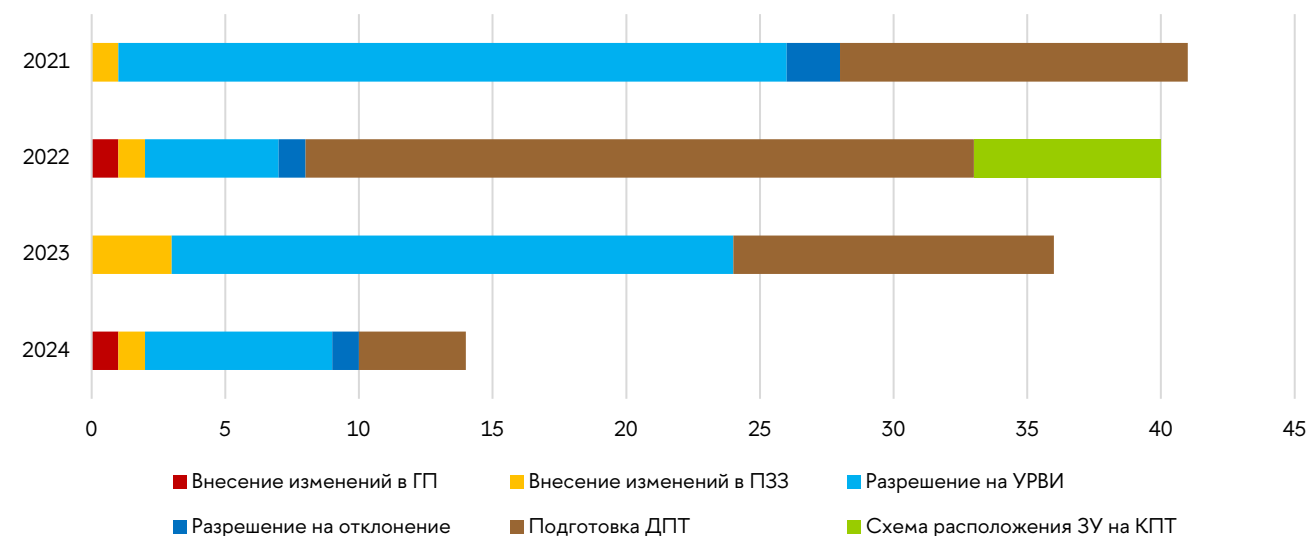
Всего с начала 2021 до середины 2024 года в Великом Новгороде было проведено более 60 общественных обсуждений. Наиболее распространенной тематикой выступила подготовка документации по планировке территории (проектов межевания и проектов планировки), а также выдача разрешений на условно-разрешенный вид использования объекта капитального строительства или земельного участка. В целом за рассмотренный период отмечается стабильная динамика проведения общественных обсуждений; тематически основное перераспределение фиксируется между наиболее популярными тематиками (документация по планировке и разрешения на УРВИ).

При этом 77,3% общественных обсуждений прошли без участия кого-либо из граждан и/или юридических лиц. В то же время, наиболее стабильное по количеству участников обсуждение предсказуемо вызвали тематики внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки (отсутствуют кейсы неявки на общественные обсуждения). Предложения со стороны лиц, постоянно проживающих в границах территории проведения публичных слушаний, в основном были связаны с выделением новых либо сохранением существующих территорий рекреационного назначения. Прочие участники общественных обсуждений были представлены в основном предпринимателями, а их предложения были обусловлены размещением новых видов землепользования в промышленных зонах, а также необходимостью расширения указанных зон.

Примечательно, что наиболее активное участие физических и юридических лиц в общественных обсуждениях связано с размещением коммерческой и общественно-деловой функции в новых кварталах жилой застройки. В частности, в обсуждениях относительно получения разрешения на вид разрешенного использования с кодом 4.1 в 147 квартале совокупно приняло участие 94 лица (27, мнение которых подлежит учету, и 67 прочих), что больше, чем на всех остальных общественных обсуждениях за рассмотренный период вместе взятых.

Статистика публичных слушаний выступает тем самым индикатором необходимости фиксации видов разрешенного использования, связанных с размещением общественно-деловой и коммерческой функции, в списках условно-разрешенных, так как оно отвечает целеполаганию УРВИ как института (контроль конфликтного использования). В то же время стоит отметить, что размещение в списках УРВИ вида разрешенного использования с кодом 2.1 на текущий момент может быть поставлено под вопрос, так как сейчас такие разрешения предоставляются без участия кого-либо из граждан и/или юридических лиц. Их дальнейшая фиксация в списках УРВИ зависит от решений генерального плана по трансформации территорий.

Тематическая структура общественных обсуждений, проведенных за 2021-2024 годы



Распределение проведенных с 2021 по 2024 год общественных обсуждений по количеству участников



# Специальные процедуры

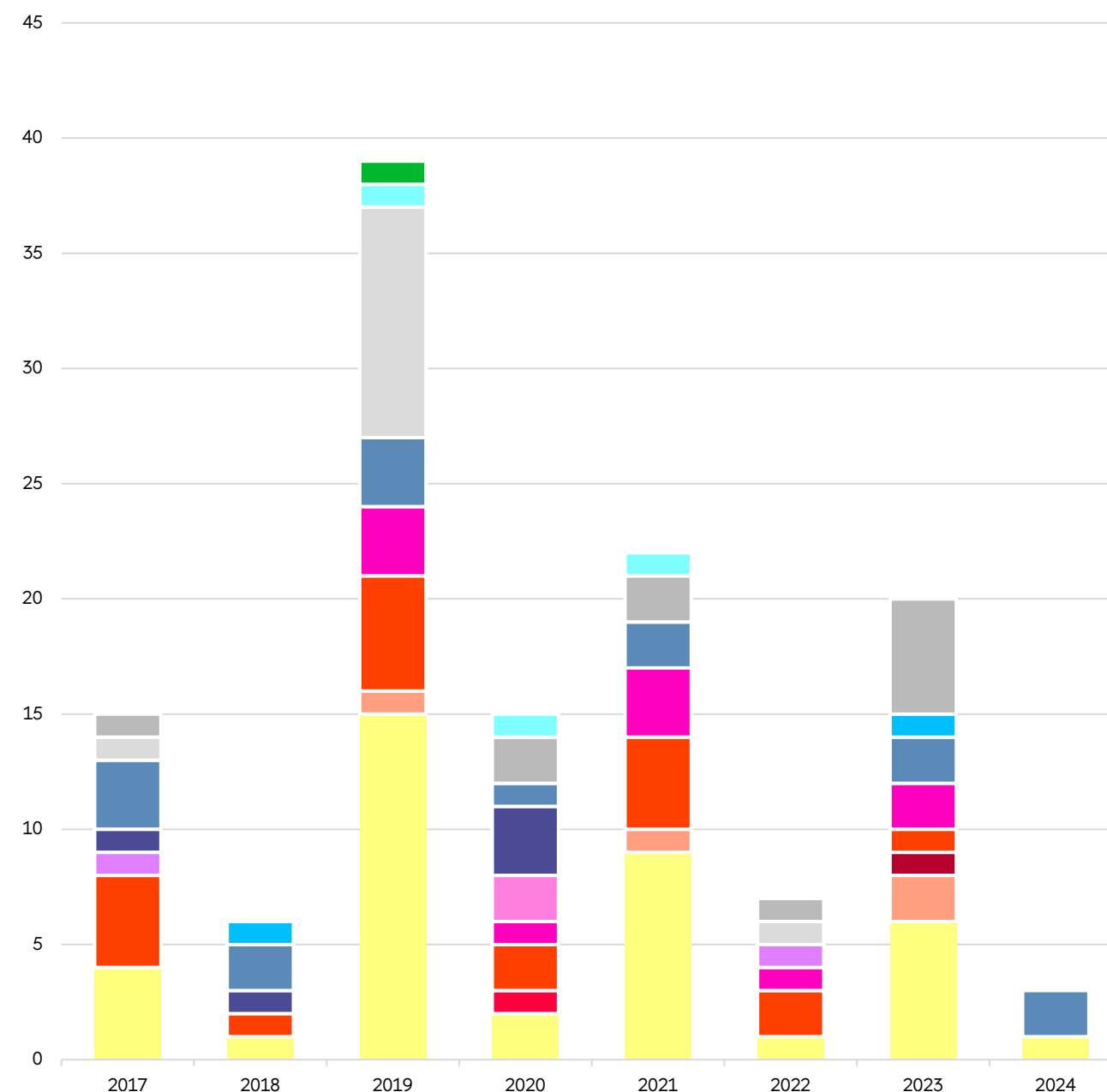
## Практика предоставления разрешений на условно-разрешенные виды использования

Анализ практики предоставления разрешений на условно-разрешенные виды использования позволяет оценить релевантность состава существующих списков условно-разрешенных видов использования. Высокая доля постоянно удовлетворяемых запросов на какой-либо вид использования сигнализирует о возможности фиксации вида в списках основных видов разрешенного использования; высокая же доля отказов – о возможности исключения из списков.

Статистика распределения запросов на условно-разрешенные виды использования по видам разрешенного использования демонстрирует, что наиболее стабильная часть запросов приходится на вид с кодом 2.1, что становится важной проблемой в контексте характера участия населения в публичных слушаниях, о чем говорилось ранее. Помимо индивидуальной жилой застройки, выдача разрешений на условно-разрешенные виды использования связана в основном с контролем расположения конфликтного использования. Также статистика показывает отложенный эффект «гаражной амнистии», который, однако, постепенно сходит на нет.

Общая доля отказов в выдаче разрешения невелика: из 127 запросов, поданных в местную администрацию с 2017 по начало 2024 года, отказано в выдаче разрешения было всего 13 раз. Наиболее часто отказывают в выдаче разрешений на объекты, связанные с размещением и обслуживанием автотранспорта. Наиболее же часто выдают разрешения на размещение индивидуальных жилых домов. Как правило, такие разрешения запрашиваются в границах зон АТ.2 и Ж.3.

Распределение запросов на условно-разрешенные виды использования по видам разрешенного использования, ед.



# Специальные процедуры

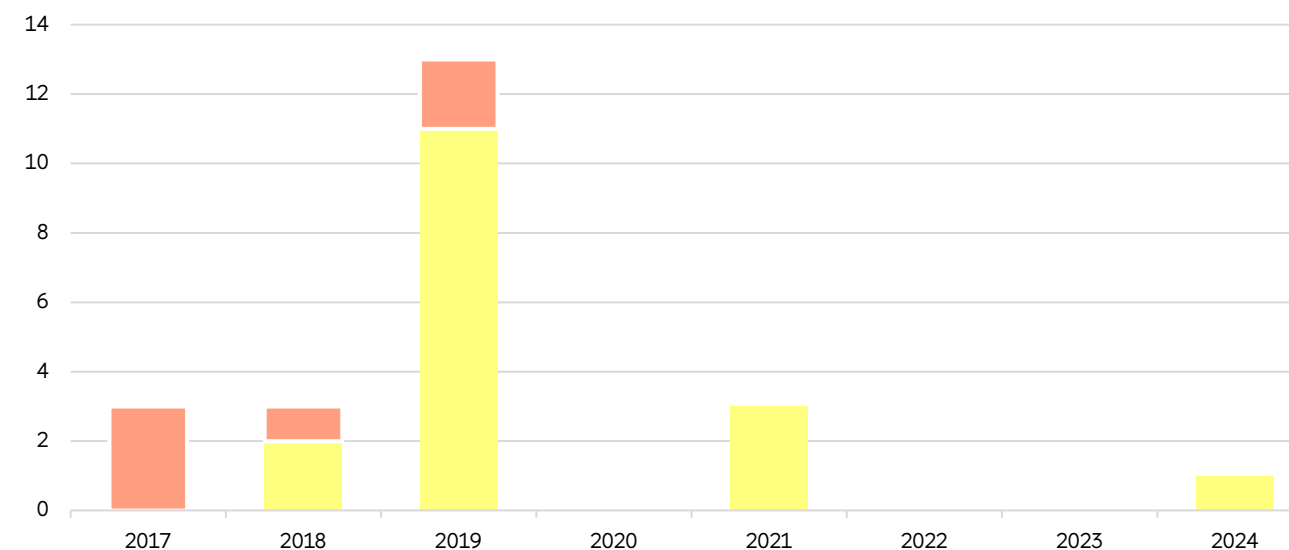
## Практика предоставления разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции

Анализ практики предоставления разрешений на отклонения от предельных параметров позволяет оценить адекватность установленных значений предельных параметров. Высокая частность запросов может указывать на наличие ограничений, которые правообладатель земельного участка не способен выполнить. Также важно оценить степень отклонения от установленных значений параметров (согласно текущим нормам ГрК РФ – это не более 10% от значения).

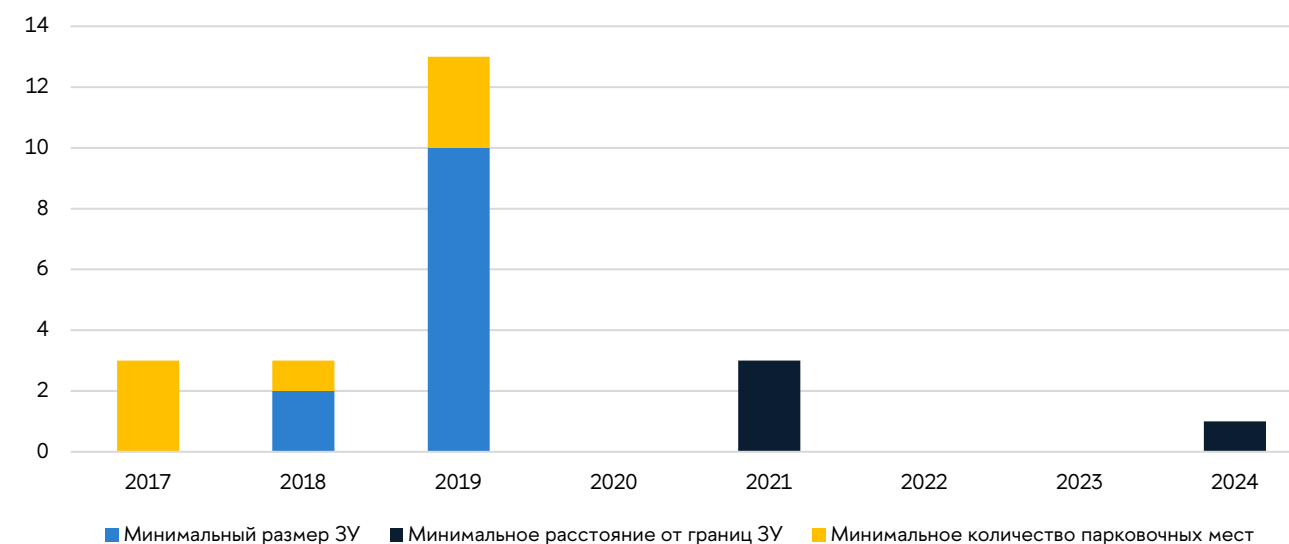
Статистика предоставления разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в разрезе видов использования демонстрирует, что отклонения предоставляются только для видов с кодами 2.1, 2.5 и 2.6. Касательно параметров, для которых запрашивается отклонение, отмечается четкое разделение для различных видов: для индивидуальной жилой застройки запрашиваются отклонения от установленных минимальных размеров и отступов от границ земельных участков, а для многоквартирных домов – от установленного минимального количества парковочных мест.

Как правило, в случае с парковочными местами запрашиваемые отклонения ранее составляли более 25% (максимум – 62,5%); однако после добавления в 2019 году в ст. 40 ГрК РФ пункта 1.1 таких случаев больше не отмечалось, ввиду чего практику можно считать исчерпанной. В случае с запросами на отклонение от минимального установленного размера земельного участка, Администрация отказывала в предоставлении разрешений; практика также исчерпала себя. Актуальной остается только практика запроса на отклонение в отношении установленных отступов, однако количество запросов крайне мало (всего 4 запроса за 4 года).

Распределение запросов на отклонения от предельных параметров по видам разрешенного использования, ед.



Распределение запросов на отклонения от предельных параметров по параметру отклонения, ед.



■ Минимальный размер ЗУ ■ Минимальное расстояние от границ ЗУ ■ Минимальное количество парковочных мест

# Новое строительство

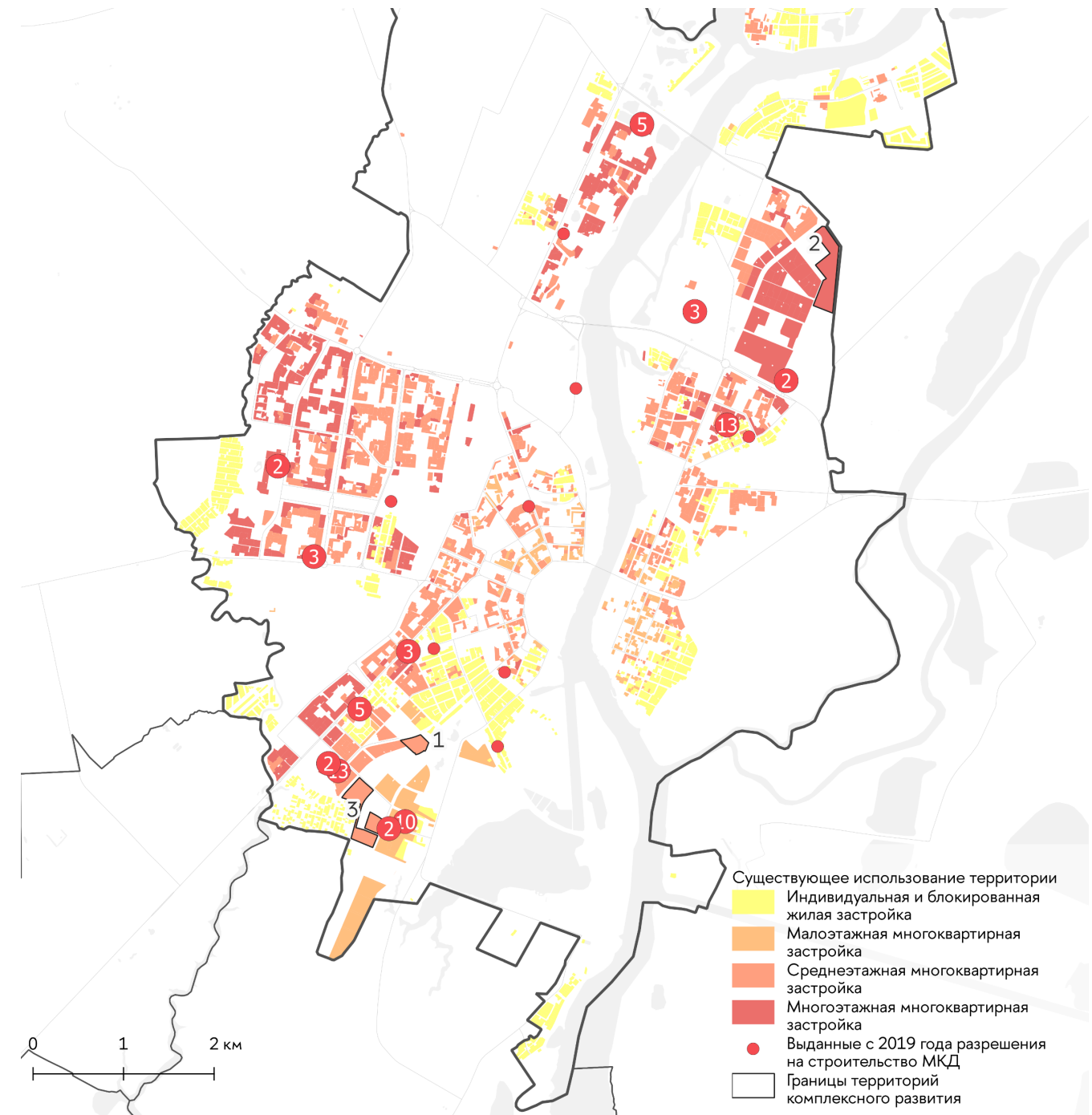
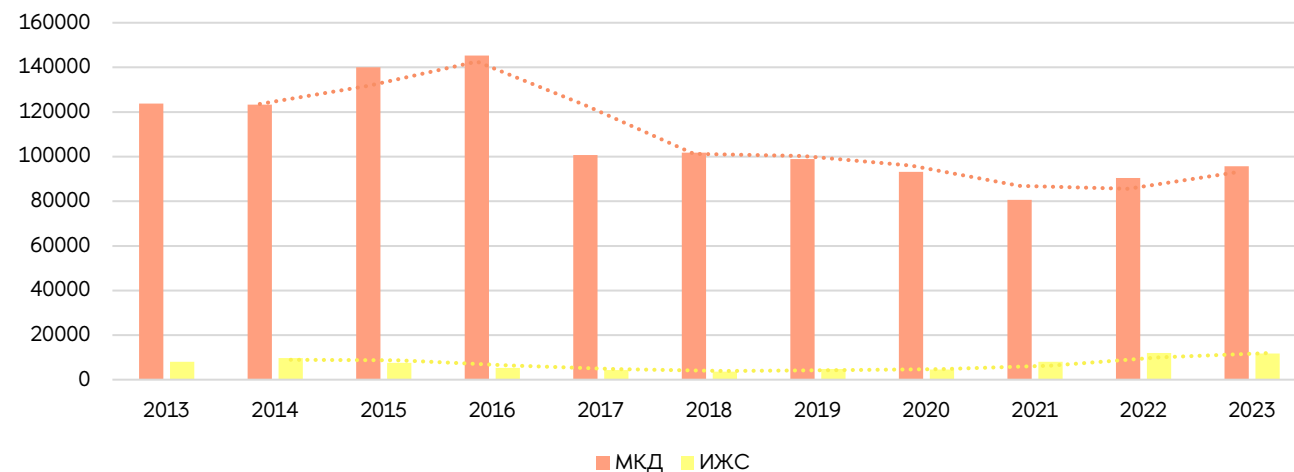
## Перспективы строительства жилья и территории комплексного развития

В оценке инерционного развития города особо важно учитывать существующие перспективы строительства нового жилья, так как параметризация связанных с его размещением видов разрешенного использования является основой выстраивания концепции регулирования землепользования и застройки. Анализ таких перспектив может учитывать как сложившийся образ застройки, так и возможности возникновения новой застройки.

Новая жилая застройка может возникнуть преимущественно в периферийных частях города на незастроенных до этого территориях. Наиболее масштабное строительство в данный период происходит на юге города, в квартале 147 (ЖК «Союз», ЖК «Южный»), а также к северу от территории бывшего аэропорта Новгород. Указанные территории распределены между несколькими территориальными зонами – Ж.2, Ж.3 и Ж.4 – ввиду чего формат создаваемой в их границах застройки различается. Большая часть фонда приходится на ВРИ 2.6 «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», для которой установлена предельная этажность в 14 этажей.

В границах городского округа на данный момент выделены несколько территорий комплексного развития: в районе ул. 8 Марта (1), ул. Королева (2) и ул. Луговая (3). Суммарный объем планируемой застройки на территориях КРТ составляет около 314 тыс. кв. метров; территории планируется осваивать преимущественно среднеэтажными жилыми домами. На данный момент только в отношении КРТ в районе ул. Луговая начато проведение торгов. Территория занимает площадь в 12,57 га, и объединяет в себе 5 незастроенных земельных участков. На территории предполагается создать 110835 кв. метров жилья, что больше годового объема ввода жилья в городе за прошедший год.

Объемы ввода жилья в многоквартирных и индивидуальных жилых домах (в кв. м) по годам



# Новое строительство

## Параметрические особенности нового жилищного строительства

Возможности сохранения сложившегося облика городской застройки сильно зависят от характера нового строительства, особенно в жилищной сфере. Точечная застройка разрушает единый облик городской среды, так что требуется определить масштабы такого строительства. Также в целях формирования логики параметризации застройки в будущем важно оценить текущие параметрические особенности новой застройки.

В основном новое строительство осуществляется в южной части города. Наибольшая часть новой застройки имеет этажность от 4 до 8 этажей, однако встречаются отдельные объекты капитального строительства этажностью 9 – 13 этажей. Наибольшая этажность зафиксирована в МКД на ул. Нехинская.

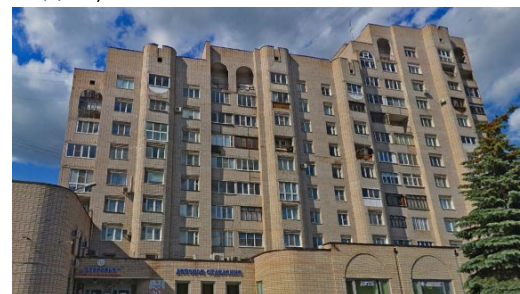
Точечная застройка практически не ведется; наибольшая часть новой жилой застройки создается в формате единых микрорайонов. В некоторых микрорайонах встречается застройка переменной этажности; как правило, в границах одного микрорайона сосуществует мало- и среднеэтажная застройка.

Характерно, что новая застройка в целом соответствует установленным ограничениям этажности и высотности; отклонения для этих предельных параметров не запрашиваются. В то же время, новая застройка характеризуется разнообразием применяемых архитектурных стилей, что связано с ограниченностью требований к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

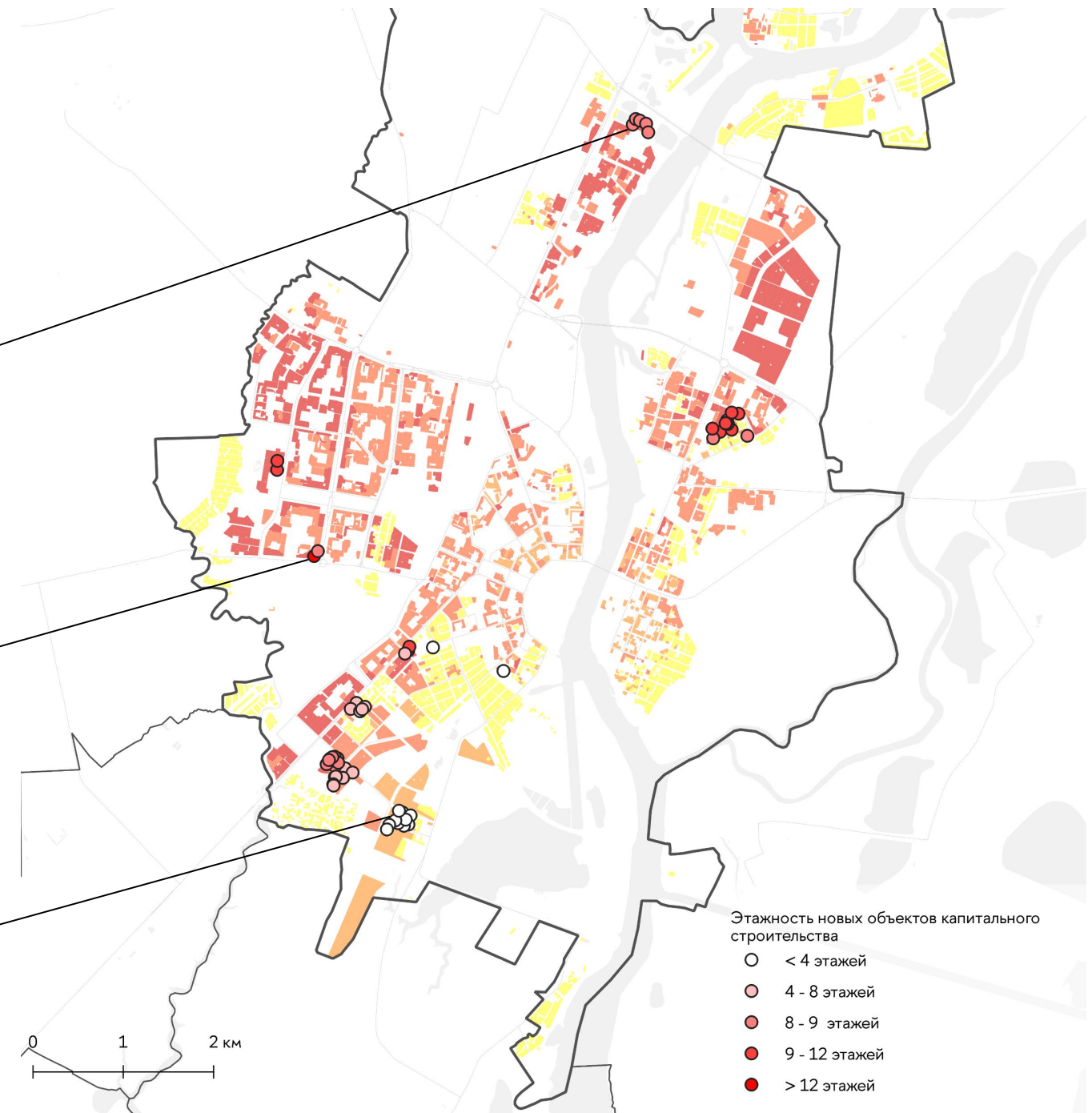
МКД по ул. Вересова



МКД по ул. Нехинская



МКД в мкр. «Аркажская Слобода»



# Выводы и рекомендации

## Основные направления совершенствования регулирования землепользования и застройки

На основании комплексного исследования характеристик действующих правил землепользования и застройки и практики правоприменения документа возможно сформировать ряд рекомендаций по совершенствованию правового регулирования землепользования и застройки в Великом Новгороде, а также Ермолинском, Панковском, Савинском и Трубчинском поселениях Новгородского муниципального района.

В общем виде стратегия совершенствования правового регулирования должна содержать следующие блоки:

Механизмы совершенствования правового регулирования характеристик многоквартирной жилой застройки: большая часть незастроенных земельных участков определена под застройку жилыми домами, а стабильность темпов ввода жилья подтверждает неизбежность дальнейшего освоения незастроенных территорий

Создание единого регламента охраны исторического центра города в частности и комплексной логики работы с наследием: существующие режимы охраны наложены на территорию фрагментарно, градостроительные регламенты зоны исторического центра почти не препятствуют трансформации его облика

Выделение территорий индивидуальной жилой застройки, возможных и необходимых к трансформации: сейчас индивидуальная жилая застройка зачастую находится в разряде несоответствующего использования либо условно-разрешенного вида использования, однако реальной трансформации территории не происходит

Формирование четких и понятных требований к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства: в текущем виде правила землепользования и застройки не дифференцируют такие требования по территории города, а также закрывают некоторые элементы регулирования ссылками на иные документы

Ряд более предметных проблем, которые можно сформулировать до начала стадии проектирования зонирования, включают в себя:

- Установление предельных параметров применительно к отдельным видам разрешенного использования; может быть рассмотрен вариант, когда они устанавливаются применительно к территориальным зонам с дальнейшим уточнением их значений в отношении отдельных видов разрешенного использования.
- Проблема в целеполагании, либо трассировке границ территориальной зоны Ж.2, которая в данный момент застроена в основном индивидуальными жилыми домами, тогда как предназначена, в основном, под развитие малоэтажной многоквартирной жилой застройки.
- Отсутствие учета в градостроительных регламентах общественно-деловых и жилых зон вида разрешенного использования с кодом б.9, который на данный момент располагается в границах заметной доли таких территорий.
- Фрагментарный характер установления предельных размеров земельных участков, ввиду чего в рамках проектных изысканий следует рассмотреть возможность зонального установления параметра для территорий со сложившейся планировочной структурой.
- Отсутствие механизма формирования единой линии застройки вследствие установления предельного отступа от границ земельного участка только для части видов разрешенного использования.
- Завышенные значения установленной максимальной этажности и высотности объектов капитального строительства в центре города, позволяющие создавать застройку, параметрически отличную от существующей на данных территориях.
- Установление для ряда видов разрешенного использования и предельной высотности, и предельной этажности, что в целом избыточно и снижает прозрачность регулирования.
- Дисфункциональность возможного установления максимального процента застройки земельного участка в отсутствие изменений механики параметризации предельных размеров земельных участков.
- Привязка площади земельного участка к площади застройки без фиксации стабильных значений минимальной и максимальной площади земельного участка.
- Установление избыточных предельных параметров, которые фактически дублируют ограничения, зафиксированные в местных нормативах градостроительного проектирования.
- Отсутствие участников в публичных обсуждениях по предоставлению условно-разрешенного вида использования по виду с кодом 2.1, что поднимает вопрос о релевантности его включения в списки.