МИНИСТЕРСТВО
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
И РАЗВИТИЯ АГЛОМЕРАЦИЙ
НИЖЕГОРОДСКАЯ
ОБЛАСТЬ

Меры поддержки деятельности по сохранению исторической застройки на территории Нижегородской области









Правительство Нижегородской области

НИЖНИЙ 800

RDNK
АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО «РОЖДЕСТВЕНКА»

НОВАЯ ЖИЗНЬ ЗАПОЧАИНЬЯ

ДОМ АРХИТЕКТОРА









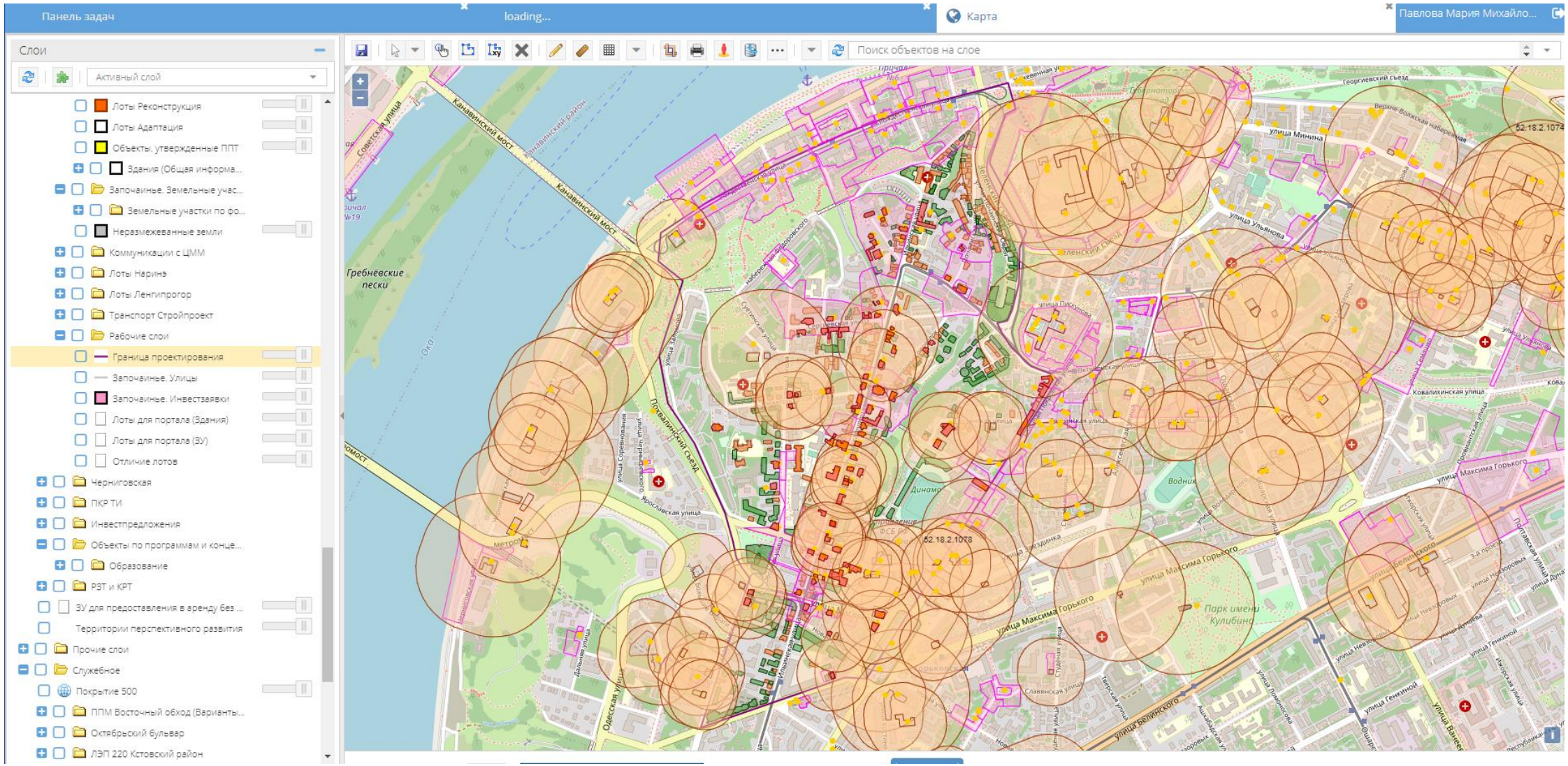







ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОКН И ЦОГС
АКТУАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Покрытие территории Започаинья проектами зон охраны и защитными зонами ОКН



Последовательность подготовки градостроительной документации

- [x] ЗАДАНИЕ НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ
  срок: 07.2019
- [x] СБОР ИСХОДНЫХ ДАННЫХ
  срок: 11.2019
- [x] КОМПЛЕКСНЫЙ АНАЛИЗ
  - ИССЛЕДОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ*
  - ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ

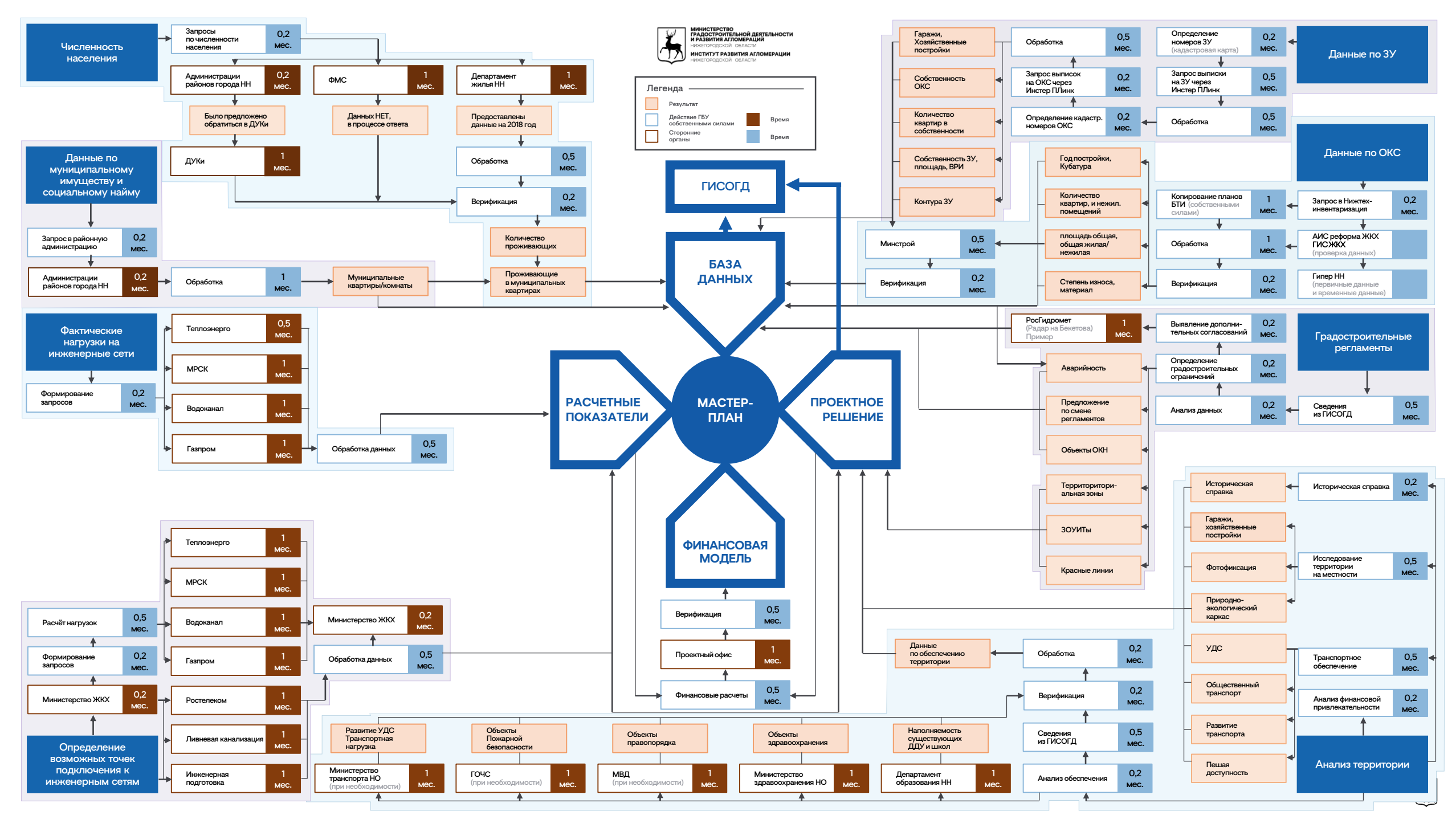
  срок: 04.2020
- [x] МАСТЕР-ПЛАН (КОНЦЕПЦИЯ РАЗВИТИЯ) ТЕРРИТОРИИ*
  срок: 2021
- ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
  срок: 2021
- ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
  срок: 2021



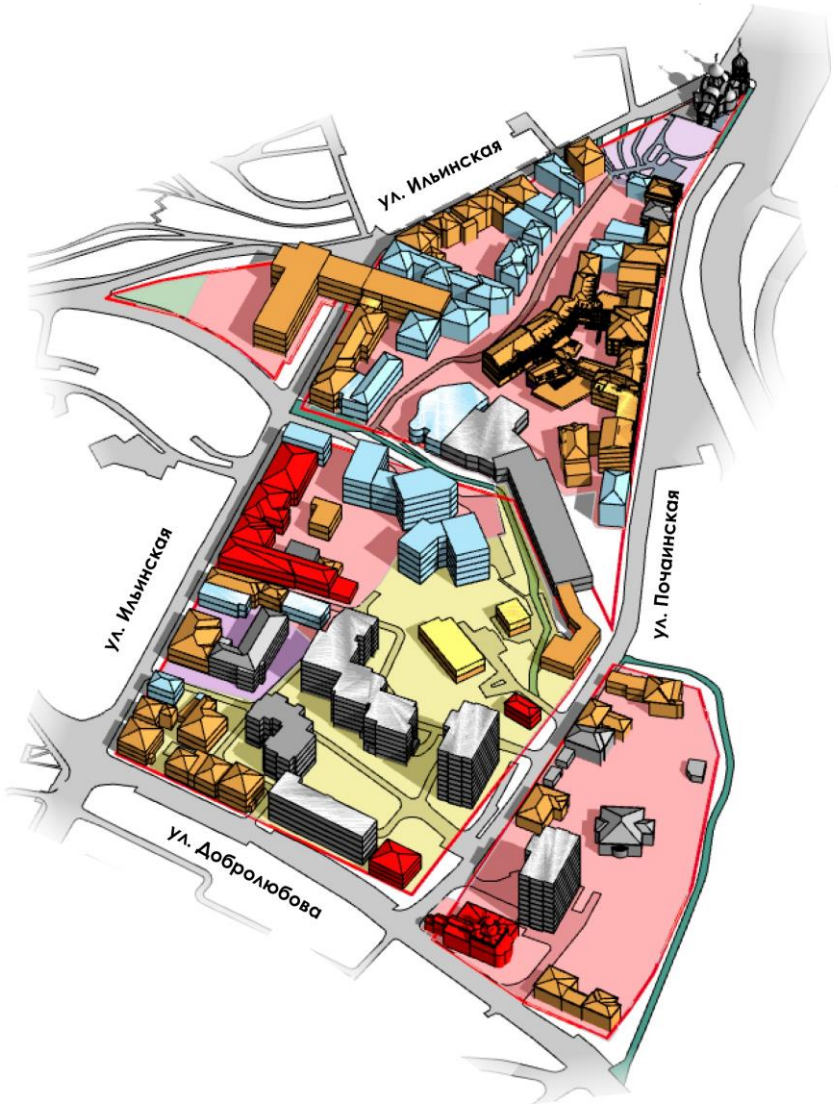
- Регламенты и подзоны ПЗЗ
  срок: 2021
- ПЗО ОКН
  срок: 2022

Видение системы документов градостроительного регулирования в Нижегородской области




МИНИСТЕРСТВО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И РАЗВИТИЯ АГЛОМЕРАЦИЙ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ
ИНСТИТУТ РАЗВИТИЯ АГЛОМЕРАЦИИ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ
Легенда
Результат
Действие ГБУ собственными силами
Сторонние органы
Время
Время
ГИСОГД
БАЗА ДАННЫХ
РАСЧЕТНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ
МАСТЕР-ПЛАН
ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ
ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ
Численность населения
Запросы по численности населения 0,2 мес.
Администрации районов города НН 0,2 мес.
ФМС 1 мес.
Департамент жилья НН 1 мес.
Было предложено обратиться в ДУКи
Данных НЕТ, в процессе ответа
Предоставлены данные на 2018 год
ДУКи 1 мес.
Обработка 0,5 мес.
Верификация 0,2 мес.
Данные по муниципальному имуществу и социальному найму
Запрос в районную администрацию 0,2 мес.
Администрации районов города НН 0,2 мес.
Обработка 1 мес.
Муниципальные квартиры/комнаты
Количество проживающих
Проживающие в муниципальных квартирах
Фактические нагрузки на инженерные сети
Формирование запросов 0,2 мес.
Теплоэнерго 0,5 мес.
МРСК 1 мес.
Водоканал 1 мес.
Газпром 1 мес.
Обработка данных 0,5 мес.
Гаражи, Хозяйственные постройки
Собственность ОКС
Количество квартир в собственности
Собственность ЗУ, площадь, ВРИ
Контура ЗУ
Обработка 0,5 мес.
Запрос выписок на ОКС через Интер ПЛинк 0,2 мес.
Определение кадастр. номеров ОКС 0,2 мес.
Определение номеров ЗУ (кадастровая карта) 0,2 мес.
Запрос выписки на ЗУ через Интер ПЛинк 0,5 мес.
Обработка 0,5 мес.
Данные по ЗУ
Данные по ОКС
Минстрой 0,5 мес.
Верификация 0,2 мес.
Год постройки, Кубатура
Количество квартир, и нежил. помещений
площадь общая, общая жилая/ нежилая
Степень износа, материал
Копирование планов БТИ (собственными силами) 1 мес.
Обработка 1 мес.
Верификация 0,2 мес.
Запрос в Нижтех-инвентаризация 0,2 мес.
АИС реформа ЖКХ ГИСЖКХ (проверка данных)
Гипер НН (первичные данные и временные данные)
РосГидромет (Радар на Бекетова) Пример 1 мес.
Выявление дополни-тельных согласований 0,2 мес.
Аварийность
Предложение по смене регламентов
Объекты ОКН
Территориальная зоны
ЗОУИТы
Красные линии
Определение градостроительных ограничений 0,2 мес.
Анализ данных 0,2 мес.
Градостроительные регламенты
Сведения из ГИСОГД 0,5 мес.
Верификация 0,5 мес.
Проектный офис 1 мес.
Финансовые расчеты 0,5 мес.
Теплоэнерго 1 мес.
МРСК 1 мес.
Водоканал 1 мес.
Газпром 1 мес.
Ростелеком 1 мес.
Ливневая канализация 1 мес.
Инженерная подготовка 1 мес.
Министерство ЖКХ 0,2 мес.
Обработка данных 0,5 мес.
Расчёт нагрузок 0,5 мес.
Формирование запросов 0,2 мес.
Министерство ЖКХ 0,2 мес.
Определение возможных точек подключения к инженерным сетям
Развитие УДС Транспортная нагрузка
Объекты Пожарной безопасности
Объекты правопорядка
Объекты здравоохранения
Наполняемость существующих ДДУ и школ
Министерство транспорта НО (при необходимости) 1 мес.
ГОЧС (при необходимости) 1 мес.
МВД (при необходимости) 1 мес.
Министерство здравоохранения НО 1 мес.
Департамент образования НН 1 мес.
Данные по обеспечению территории
Обработка 0,2 мес.
Верификация 0,2 мес.
Сведения из ГИСОГД 0,5 мес.
Анализ обеспечения 0,2 мес.
Историческая справка
Историческая справка 0,2 мес.
Гаражи, хозяйственные постройки
Фотофиксация
Природно-экологический каркас
Исследование территории на местности 0,5 мес.
УДС
Общественный транспорт
Развитие транспорта
Пешая доступность
Транспортное обеспечение 0,5 мес.
Анализ финансовой привлекательности 0,2 мес.
Анализ территории

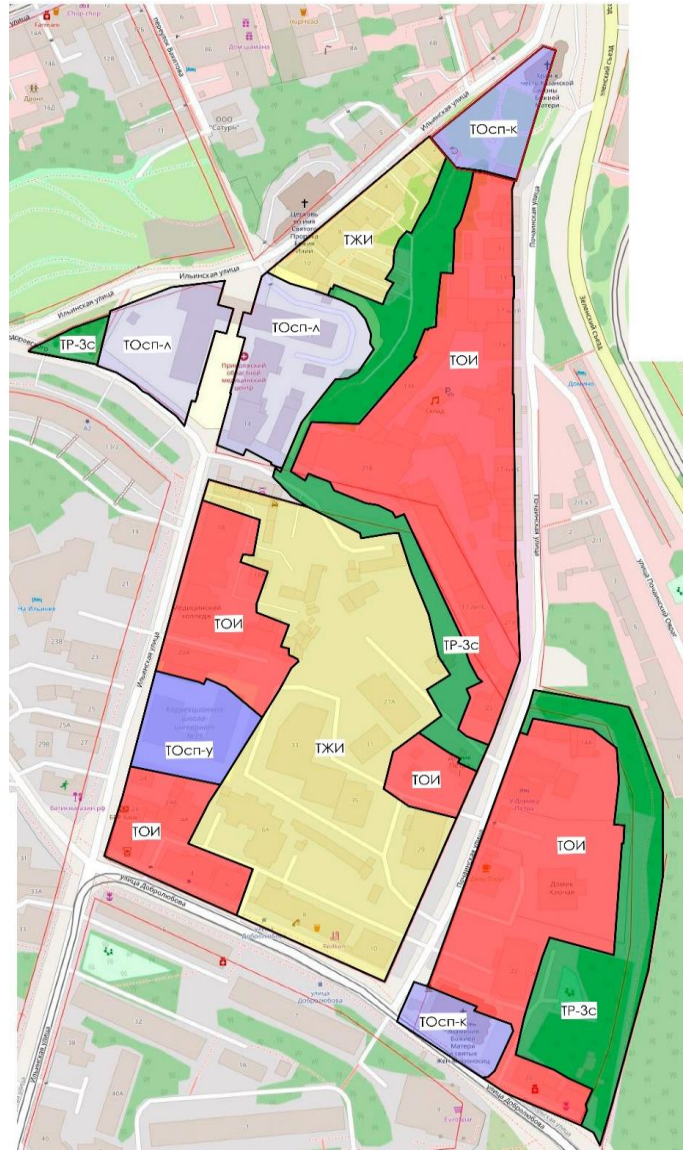
Объемно-пространственное решение (3Д), как обоснование детализации ПЗЗ



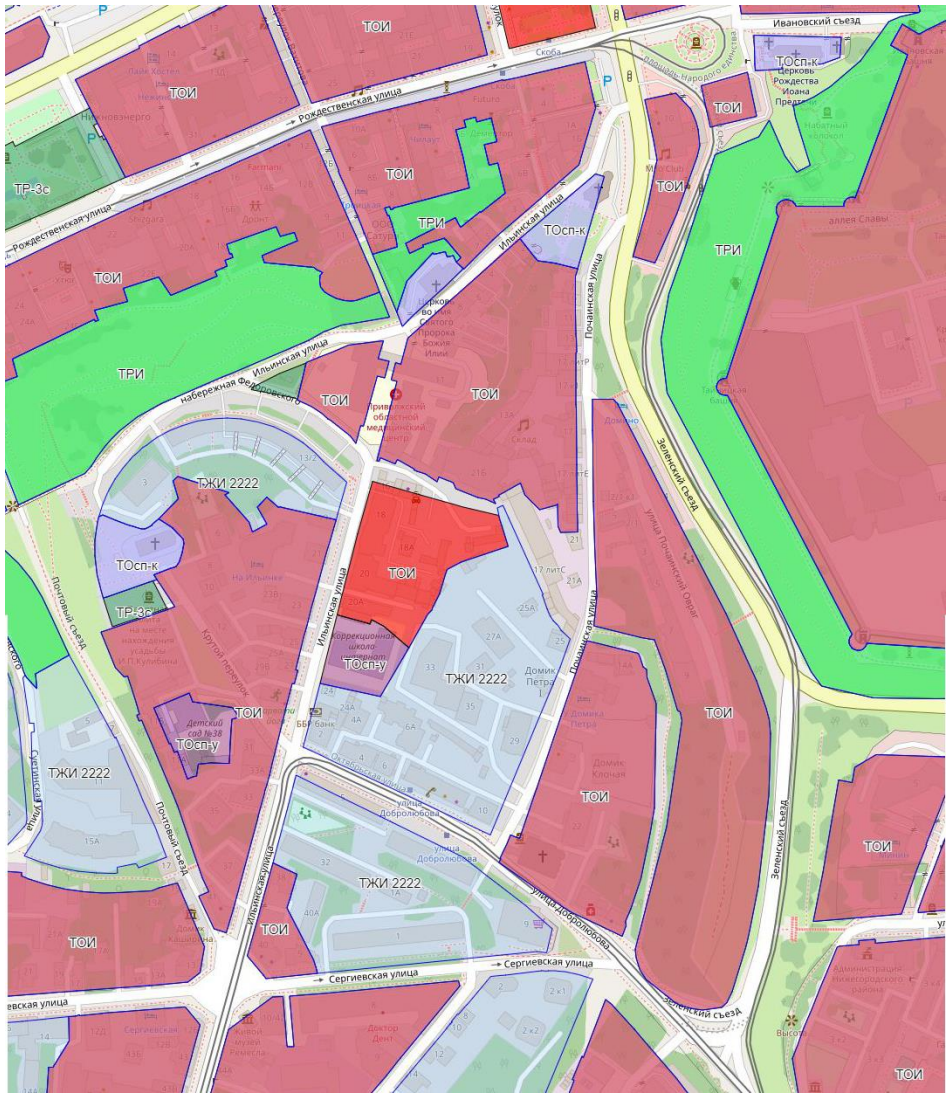
Предложения по корректировке ПЗЗ (2Д)

Условные обозначения

- ОКН (объекты культурного наследия)
- ЦОГС (ценные объекты городской среды)
- Проектируемые объекты
- Существующие ОКС
- Существующие красные линии



Принципы работы с документами градостроительного зонирования на примере Започаинья



ТОИ

зона многофункциональной общественной застройки центрального исторического района, зон охраны объектов культурного наследия и зон достопримечательных мест

ТЖИ

зона жилой застройки центрального исторического района

ТОсп-у

зона учебно-образовательных учреждений

ТОсп-к

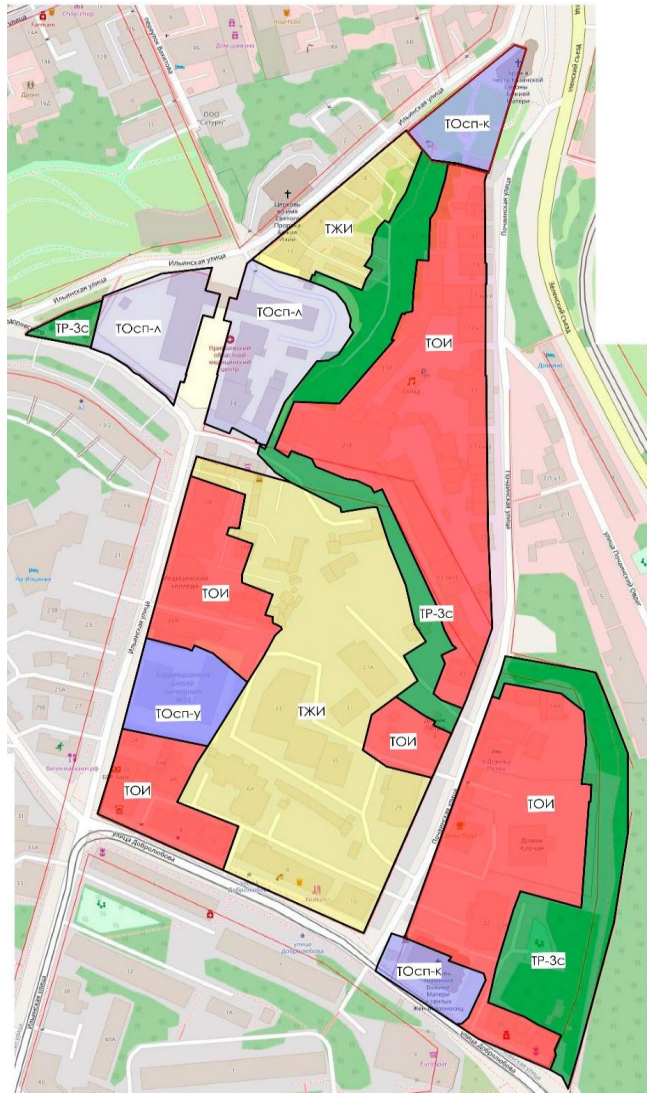
зона культурно-просветительского назначения и культовых объектов

ТР-3с

зона скверов, бульваров

ТРИ

зона охраняемых природных ландшафтов центрального исторического района

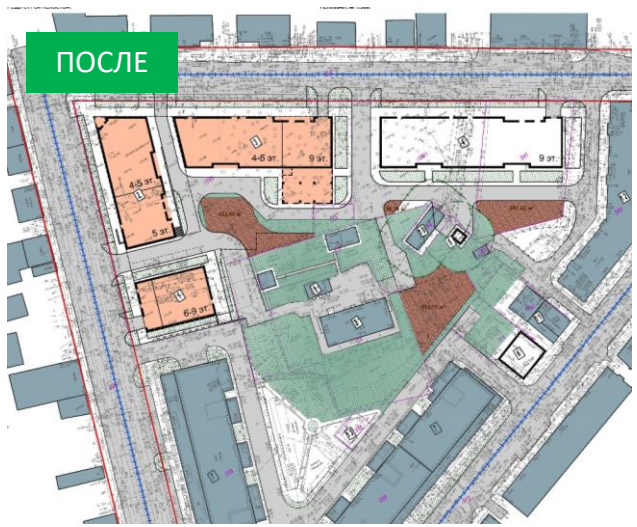


Пример корректировки ОПР после разработки мастер-плана

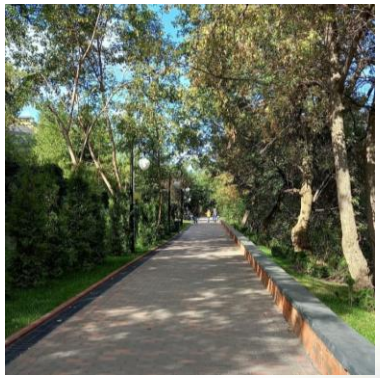


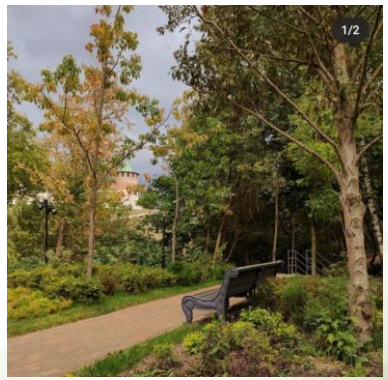






«Малые» проекты большого Започаинья. Почаинский променад.







«Малые» проекты большого Започаинья
Центр греческой культуры

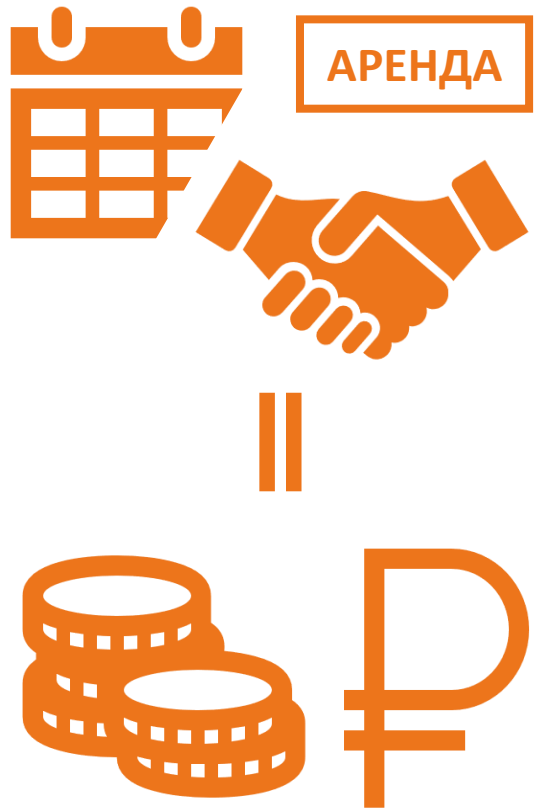


Инфраструктурное меню поддержки восстановления объектов культурного наследия

1. **Методиками расчета арендной платы за землю установлен льготный размер арендной платы 1 рубль за земельный участок в год при предоставлении в аренду**

(в рамках Постановления Правительства Нижегородской области от 04.05.2016 № 247 «Об утверждении Методики расчета арендной платы за земельные участки, расположенные на территории городского округа город Нижний Новгород, находящиеся в собственности Нижегородской области и государственная собственность на которые не разграничена». Постановление Правительства Нижегородской области от 02.06.2006 № 186 «Об утверждении методики расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Нижегородской области и государственной собственности на территории Нижегородской области»):

- земельных участков **под ОКН**, включенным в единый государственный реестр объектов культурного наследия, выявленным объектом культурного наследия, – **на период проведения работ** по сохранению ОКН и **в течение 10 лет после выполнения работ**
- земельных участков под **ценными объектами градостроительной среды (ЦОГС)**, предоставленными в аренду в соответствии с Положением, утвержденным постановлением Правительства Нижегородской области от 13.06.2019 № 358, – **на период проведения и после выполнения работ** по сохранению ЦОГС, но **не более 10 лет в совокупности**



Инфраструктурное меню поддержки восстановления объектов культурного наследия

- при предоставлении в аренду на территориях, в границах которых **предусматривается деятельность по КРТ**, свободных земельных участков **в целях реализации масштабных инвестиционных проектов**, лицам, заключившим договор о КРТ, при условии, если таким договором предусмотрено выполнение этим лицом одного из обязательств, в том числе обязательство по сохранению (ремонту, реставрации, приспособлению для современного использования) объекта (объектов) культурного наследия, выявленного объекта (выявленных объектов) культурного наследия, по проведению капитального ремонта или реконструкции исторически ценных градоформирующих объектов на территории Нижегородской области;

- Как мера поддержки - предоставление **бонусных участков, на несмежных с КРТ территориях**

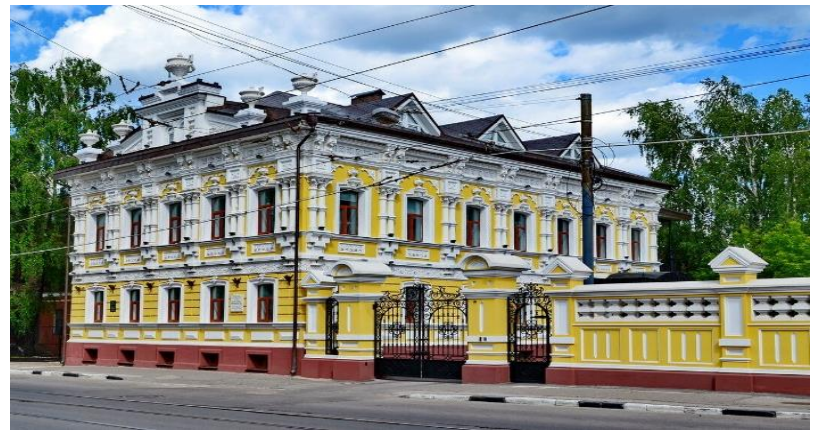
- Согласно п. 8 Закона Нижегородской области «О налоге на имущество организаций» от 27.11.2003 № 109-З **освобождаются от налогообложения организации** – в отношении ОКН (памятников истории и культуры) народов РФ регионального и (или) местного (муниципального) значения.

Инфраструктурное меню поддержки восстановления объектов культурного наследия

2. Статьей 8^{1} Закона Нижегородской области от 13.12.2005 г. № 192-З «О регулировании земельных отношений в Нижегородской области» предусмотрена **возможность предоставления земельных участков юридическим лицам, принявшим на себя обязательства по сохранению объекта (объектов) культурного наследия, в аренду без проведения торгов** при условии признания инвестиционного проекта **масштабным инвестиционным проектом**.

   Инвестиционный проект **признается масштабным** при условии его соответствия **критериям: величина затрат на выполнение обязательства**, которое явилось основанием для признания инвестиционного проекта масштабным инвестиционным проектом Нижегородской области, **должна быть не менее рыночной стоимости земельного участка (земельных участков)**, предоставляемых в аренду без торгов для реализации заявленного инвестиционного проекта.





Создание организаций – операторов по работе с ОКН

1. Создано **АНО «Агентство по сохранению и развитию объектов исторической среды Нижегородской области» (АНО «АСИРИС»)** – частная некоммерческая организация с участием градозащитников, корпорации развития Нижегородской области и Правительства Нижегородской области.

Функции АНО «АСИРИС»:

- вовлечение в оборот ОКН, ЦОГС и объектов, расположенных на исторических территориях
- самостоятельное использование объектов
- популяризация ОКН
- сопровождение реставрационных работ
- волонтерское движение «Том Сойер Фест»
- управление МКД, являющимися ОКН и ЦОГС
- участие в комиссиях по санации с целью определения перспективных объектов, которые могут быть погружены в историческую среду

2. Действующее казенное предприятие «ДОМ.НН».

Функции КП НО «ДОМ.НН»:

- вовлечение объектов в оборот
- самостоятельное использование объектов
- выкуп из частной собственности объектов, расположенных на исторических территориях, а также консолидация собственности области на ОКН и объекты ЦОГС

Изъятие ОКН в связи с ненадлежащим содержанием

В связи с **ненадлежащим содержанием** собственником ОКН, приводящим к его уничтожению, Управление государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области **обладает правом подачи в суд иска об изъятии** у такого собственника ОКН как бесхозяйственно содержимого и **реализации его, в последующем, на публичных торгах**.



Так **был изъят ОКН «Ярмарочная водозаборная станция»** по улице Стрелка. При этом собственник после реализации ОКН на публичных торгах, не получил возмещения его стоимости, поскольку расходы на восстановление ОКН превысили стоимость его реализации на торгах.



Коллегиальные органы при работе с исторической застройкой. Координация с уровня правительства НО



ПОРЯДОК ПРИНЯТИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ РЕШЕНИЯ О КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

1 ЭТАП

Мастер-план

градостроительная проработка
подготовка мастер-плана

2 ЭТАП

Архитектурный совет

согласовывает объёмно-планировочное решение

3 ЭТАП

Регштаб

решение о заключении договора КРТ

решение об отказе
в заключении договора КРТ

поручение Минграду внести изменения
в ПЗЗ

4 ЭТАП

Внесение изменений в ПЗЗ

контур + мастер-план,
как обоснование

5 ЭТАП

Подготовка проекта

подготовка проекта решения о КРТ
и его опубликование

Минград

6 ЭТАП

Проведение общих собраний

проведение общих собраний собственников МКД, не признанных аварийными и подлежащими сносу для включения их в решение о КРТ (> 2/3 голосов собственников)

7 ЭТАП

Постановление о принятии решения

принятие решения о КРТ и его опубликование

Минград

8 ЭТАП

Проведение торгов

проведение торгов для заключения договора о КРТ

ГБУ

9 ЭТАП

Заключение договора о КРТ

(ПРАВИТЕЛЬСТВО НО)

10 ЭТАП

Разработка и утверждение ППТ

При необходимости параллельно
идет внесение изменений в генплан

внесение изменений в ПЗЗ (Минград)







— Этапы обсуждения проекта КРТ с жителями

Спасибо за внимание!

