



МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 08.09.2026

№ 9254

Об изменениях, вносимых в проект планировки территории, ограниченной улицами Сухарной, Владимировской, береговой линией реки Оби, в Железнодорожном и Заельцовском районах, утвержденный постановлением мэрии города Новосибирска от 06.07.2026 № 6577

В целях выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральными законами от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 № 112 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения», постановлением Правительства Новосибирской области от 28.01.2026 № 27-п «Об установлении случаев утверждения проектов генеральных планов, проектов правил землепользования и застройки, проектов планировки территории, проектов межевания территории, внесения изменений в указанные проекты без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний», руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить изменения, вносимые в проект планировки территории, ограниченной улицами Сухарной, Владимировской, береговой линией реки Оби, в Железнодорожном и Заельцовском районах, утвержденный постановлением мэрии города Новосибирска от 06.07.2026 № 6577, изложив приложения 1 – 3 в редакции приложений 1 – 3 к настоящему постановлению соответственно.

2. Департаменту строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска разместить постановление на официальном сайте города Новосибирска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Департаменту организационно-контрольной работы мэрии города Новосибирска в течение семи дней со дня издания постановления обеспечить опубликование постановления.

4. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя мэра города Новосибирска – начальника департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска.

Мэр города Новосибирска

М.Г. Кудрявцев

Приложение 1
к постановлению мэрии
города Новосибирска
от 08.09.2026 № 9254



Приложение 1
к проекту планировки территории, ограниченной улицами
Сухарной, Владимировской, береговой линией реки Оби,
в Железнодорожном и Засельцовском районах

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ГРАНИЦЫ, ПЛАНИРОВОЧНАЯ СТРУКТУРА

- красные линии
- границы проекта планировки
- границы кварталов
- границы административных районов
- номер элемента планировочной структуры (номер планируемой территории, номер района, номер микрорайона, номер квартала)

ГРАНИЦЫ ЗОН РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ФЕДЕРАЛЬНОГО
ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ,
ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

- федерального регионального местного
- ул. Сухарная
- р.м.1
- ж.у.1
- наименование элемента улично-дорожной сети
- магистральная улица районного значения
- улица в жилой застройке

ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

сущ.	реконстр.	проект.	
			дошкольная образовательная организация (детский сад)
			общеобразовательная организация (школа)
			специальная (коррекционная) общеобразовательная школа-интернат
			организация дополнительного образования
			амбулаторно-поликлинические учреждения
			станция скорой медицинской помощи
			больница
			культовый объект
			библиотека
			музей
			объект спортивного назначения
			бассейн
			отделение почтовой связи
			опорный пункт охраны общественного порядка
			объект социального обслуживания населения
			лодочная станция
			канализационная насосная станция с указанием номера
			верхняя камера дюзера
			котельная
			подстанция 110/10 кВ
			очистные сооружения

Приложение 2
к постановлению мэрии
города Новосибирска
от 08.09.2026 № 9254

Приложение 2
к проекту планировки территории,
ограниченной улицами Сухарной,
Владимировской, береговой линией
реки Оби, в Железнодорожном и
Заельцовском районах

ПОЛОЖЕНИЕ **о характеристиках планируемого развития территории**

1. Общие положения

Проект планировки территории, ограниченной улицами Сухарной, Владимирской, береговой линией реки Оби, в Железнодорожном и Заельцовском районах (далее – проект планировки) разработан в отношении территории, ограниченной улицами Сухарной, Владимирской, береговой линией реки Оби, в Железнодорожном и Заельцовском районах (далее – планируемая территория).

Планируемая территория расположена в правобережной части города Новосибирска в границах Заельцовского и Железнодорожного районов и ограничена:

- с юга – Димитровским мостом;
- с запада – береговой полосой реки Оби;
- с севера – ул. Сухарной;
- с востока – ул. Владимирской.

Площадь планируемой территории – 378,53 га.

Проект планировки выполнен в соответствии с положениями Генерального плана города Новосибирска, утвержденного решением Совета депутатов города Новосибирска от 26.12.2007 № 824 (далее – Генеральный план города Новосибирска), Правил землепользования и застройки города Новосибирска, утвержденных решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288 (далее – Правила землепользования и застройки), Местными нормативами градостроительного проектирования города Новосибирска, утвержденными решением Совета депутатов города Новосибирска от 02.12.2015 № 96 (далее – Местные нормативы).

Развитие планируемой территории предусматривается на расчетный срок до 2030 года включительно.

В соответствии с Генеральным планом города Новосибирска планируемая территория входит в состав Прибрежного планировочного сектора.

2. Характеристики планируемого развития территории, в том числе плотность и параметры застройки планируемой территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)

2.1. Характеристики планируемого развития планируемой территории

Проект планировки выполнен с целью выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Проектом планировки предусматривается установление красных линий.

В проекте планировки отображены границы планируемых элементов планировочной структуры:

районов, выделенных в их составе микрорайонов и кварталов с объектами культурно-бытового обслуживания населения;

территорий общего пользования (природная зона; парки, скверы, бульвары, иные озелененные территории общего пользования; водные объекты);

улично-дорожной сети.

Строительство и реконструкция объектов капитального строительства с видами разрешенного использования «малоэтажные многоквартирные дома», «многоквартирные среднеэтажные дома», «многоквартирные многоэтажные дома», «гостиницы» осуществляются при условии обеспеченности их объектами социальной (дошкольные образовательные организации, общеобразовательные организации), транспортной и коммунальной инфраструктур в соответствии с Местными нормативами.

В зависимости от максимальных расчетных объемов планируемого жилищного строительства и предполагаемой социальной нагрузки на планируемую к застройке территорию на момент принятия решения о выдаче разрешения на строительство должно быть выполнено одно или несколько из следующих условий (этапов), необходимых для обеспечения такой территории муниципальными объектами социальной инфраструктуры, определенных в приложении 3 к проекту планировки:

наличие в муниципальной собственности земельных участков под размещение объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования;

наличие действующего разрешения на строительство и осуществление строительно-монтажных работ объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования;

наличие заключенного с органом власти концессионного соглашения, государственно-частного партнерства, договора о комплексном развитии территории или иного заключенного в соответствии с требованиями законодательства договора на строительство и ввод в эксплуатацию объектов социальной инфраструктуры;

наличие заключенных соглашений о взаимодействии между юридическими лицами и уполномоченным органом по участию в создании объектов социальной инфраструктуры в муниципальном образовании при жилищном строительстве в

случае, если обязательства юридического лица добросовестно выполняются или выполнены в полном объеме.

Объекты социальной инфраструктуры могут быть представлены как бюджетными объектами, так и коммерческими объектами, которыми может пользоваться неограниченный круг лиц.

Система озеленения общего пользования, входящая в состав рекреационной зоны, получает дальнейшее развитие во взаимосвязи с общественно-деловыми зонами. Проектируется рекреационная зона вдоль реки: набережная реки Оби от Димитровского моста до ул. Моцарта, природная рекреационная зона на существующих отметках от ул. Моцарта до планировочного квартала 020.01.01.02.

Акваторию рек 1-я Ельцовка и 2-я Ельцовка предполагается использовать как рекреационную зону.

Проектом планировки выделены следующие границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

- зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения, в том числе многоквартирными жилыми домами;

- зона застройки жилыми домами смешанной этажности;

- зона специализированной малоэтажной общественной застройки;

- зона специализированной многоэтажной общественной застройки;

- зона объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования;

- зона объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений;

- зона объектов культуры и спорта;

- зона объектов здравоохранения;

- зона отдыха и оздоровления;

- зона коммунальных и складских объектов;

- зона объектов инженерной инфраструктуры;

- зона производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;

- зона стоянок для легковых автомобилей;

- зона улично-дорожной сети;

- зона перспективной улично-дорожной сети.

В границах проекта планировки выделены границы следующих территорий общего пользования:

- природной зоны;

- парков, скверов, бульваров, иных озелененных территорий общего пользования;

- водных объектов.

Выделены территории рекреационного назначения – озелененные территории ограниченного пользования.

На территории жилой застройки допускается размещение объектов инфраструктуры, необходимых для обеспечения комфортного проживания граждан.

Жилищное строительство допускается в следующих зонах планируемого размещения объектов капитального строительства:

зоне застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения, в том числе многоквартирными жилыми домами;

зоне застройки жилыми домами смешанной этажности.

Не допускается размещение объектов жилищного строительства в следующих зонах:

зоне специализированной малоэтажной общественной застройки;

зоне специализированной многоэтажной общественной застройки;

зоне объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования;

зоне объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений;

зоне объектов культуры и спорта;

зоне объектов здравоохранения;

зоне отдыха и оздоровления;

зоне коммунальных и складских объектов;

зоне объектов инженерной инфраструктуры;

зоне производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;

зоне стоянок для легковых автомобилей;

зоне улично-дорожной сети;

зоне перспективной улично-дорожной сети.

Размещение объектов жилищного строительства также не допускается в границах территорий общего пользования (природная зона; парки, скверы, бульвары, иные озелененные территории общего пользования) и в границах территорий рекреационного назначения (озелененные территории ограниченного пользования).

2.1.1. Объемно-пространственные характеристики планируемого развития планируемой территории внешнего облика объектов капитального строительства

В границах планируемой территории необходимо обеспечить формирование объемно-пространственных решений и архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства с учетом современных архитектурно-художественных тенденций, создающих гармоничные визуальные и качественные параметры комфортной городской среды.

Капитальная застройка не должна быть монотонной, а должна сочетать в композиционных решениях различные типы зданий для достижения оптимальной плотности, требуемого уровня функционального и архитектурного разнообразия. Колористические решения фасадов объектов должны учитывать современные тенденции и направления в архитектуре и не входить в противоречия со сложившимися традициями городской среды. Отделка фасадов объектов должна быть выполнена из современных материалов с высокими декоративными свойствами.

Объекты общественно-делового, торгового назначения формируются с архитектурными акцентами и организованными входными группами. Фасады и входные группы объектов и помещений общественно-делового, торгового

назначения должны предусматривать остекление, а также визуальную и планировочную связь с примыкающими открытыми общественными пространствами и пешеходными зонами.

Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, внесение изменений в архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства в границах территорий, предусмотренных частью 5.3 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 40.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подлежит согласованию департаментом строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска.

Элементы озеленения и благоустройства общественных пространств на внутриквартальных территориях района должны формировать непрерывный природный каркас планируемой территории, обеспечивающий защиту горожан от негативных внешних факторов природного и техногенного влияния. Открытые общественные пространства должны быть связаны в единую систему и обеспечивать комфортные пешеходные связи.

К открытым пространствам относятся общественные пространства парков, скверов, площадей, пространства дворов в жилой застройке.

Необходимо обеспечение пешеходной доступности озелененных территорий и рекреационных пространств для жителей посредством размещения линейного озеленения скверов и бульваров вдоль городских улиц.

2.2. Плотность и параметры застройки планируемой территории

К 2030 году прогнозируются следующие параметры застройки, жилищной обеспеченности и численности населения:

жилищная обеспеченность на этапе проектируемых и на стадии строительства с 2026 года предполагается 30 кв. м на человека;

коэффициент плотности застройки для проектов, реализуемых в настоящее время, принят в соответствии с разрешением на строительство объектов;

коэффициент плотности застройки принят не более 2,5, за исключением случая получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части коэффициента плотности застройки (применяется коэффициент, установленный разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства);

сохранение индивидуальной жилой застройки на планируемой территории не предусмотрено;

расчетная плотность населения жилого микрорайона не должна превышать 420 человек на 1 га.

Численность населения к 2030 году увеличится до 50700 человек.

В течение расчетного срока жилищный фонд планируемой территории увеличится до 1520,96 тыс. кв. м. Объем нового жилищного строительства определен в размере 1158,19 тыс. кв. м общей площади. Общий снос жилищного фонда составит 82 тыс. кв. м, в том числе 72,3 тыс. кв. м придется на индивидуальные

жилые дома, 9,7 тыс. кв. м на малоэтажные жилые дома. Расчетными показателями учтен снос и расселение жителей аварийного жилищного фонда, домов, расположенных в пределах улично-дорожной сети.

В границах зоны застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения, в том числе многоквартирными жилыми домами, проектом планировки предусмотрено размещение объектов среднеэтажной жилой застройки, объектов многоэтажной жилой застройки (высотной застройки), объектов предоставления коммунальных услуг, административных зданий организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, объектов социального обслуживания, объектов оказания услуг связи, объектов бытового обслуживания, объектов здравоохранения, объектов образования и просвещения, объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, объектов среднего и высшего профессионального образования, объектов культурного развития, цирков и зверинцев, объектов государственного управления, объектов представительской деятельности, объектов для обеспечения деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, объектов делового управления, рынков, магазинов, объектов банковской и страховой деятельности, объектов общественного питания, объектов для развлечения, объектов, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, объектов спорта, объектов обеспечения спортивно-зрелищных мероприятий, объектов для обеспечения занятий спортом в помещениях, площадок для занятий спортом, объектов для занятия водными видами спорта, объектов для занятия авиационными видами спорта, объектов связи, объектов автомобильного транспорта, автомобильных дорог, объектов для обслуживания пассажиров, стоянок транспорта общего пользования, объектов хранения автотранспорта, гаражей, стоянок, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, объектов обеспечения обороны и безопасности, объектов обеспечения вооруженных сил, объектов обеспечения внутреннего правопорядка, объектов историко-культурной деятельности, водных объектов, объектов для обеспечения общего пользования водными объектами, земельных участков (территорий) общего пользования, объектов улично-дорожной сети, объектов благоустройства территории.

В границах зоны застройки жилыми домами смешанной этажности проектом планировки предусмотрено размещение объектов среднеэтажной и многоэтажной (высотной) жилой застройки, объектов предоставления коммунальных услуг, административных зданий организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, объектов социального обслуживания, объектов оказания услуг связи, объектов бытового обслуживания, объектов здравоохранения, объектов образования и просвещения, объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, объектов среднего и высшего профессионального образования, объектов культурного развития, парков культуры и отдыха, цирков и зверинцев, объектов государственного управления, объектов представительской деятельности, объектов для обеспечения деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, магазинов, объектов общественного питания, объектов обеспечения внутреннего правопорядка, объектов историко-культурной деятельности, водных объектов, объектов для обеспечения общего пользования водными объектами, гидротехнических сооружений, земельных участков (территорий)

общего пользования, объектов улично-дорожной сети, объектов благоустройства территории.

Проектом планировки для зоны специализированной малоэтажной общественной застройки устанавливается предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства – 4 этажа.

В границах зоны специализированной малоэтажной общественной застройки проектом планировки предусмотрено размещение всех видов объектов общественного использования объектов капитального строительства, объектов предоставления коммунальных услуг, административных зданий организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, объектов бытового обслуживания, объектов здравоохранения, объектов культурного развития, объектов культурно-досуговой деятельности, парков культуры и отдыха, цирков и зверинцев, объектов государственного управления, объектов представительской деятельности, объектов для обеспечения научной деятельности, объектов для обеспечения деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, объектов для проведения научных исследований, объектов для проведения научных испытаний, объектов делового управления, объектов торговли (торговых центров, торгово-развлекательных центров (комплексов)), рынков, магазинов, объектов банковской и страховой деятельности, объектов общественного питания, объектов спорта, объектов обеспечения спортивно-зрелищных мероприятий, объектов для обеспечения занятий спортом в помещениях, площадок для занятий спортом, оборудованных площадок для занятий спортом, объектов обеспечения внутреннего правопорядка, объектов историко-культурной деятельности, водных объектов, земельных участков (территорий) общего пользования, объектов улично-дорожной сети, объектов благоустройства территории.

Проектом планировки для зоны специализированной многоэтажной общественной застройки устанавливаются следующие параметры застройки:

предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «стоянки (парковки) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок» – 0 этажей;

предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования – 4 этажа.

В границах зоны специализированной многоэтажной общественной застройки проектом планировки предусмотрено размещение объектов общественного использования объектов капитального строительства, объектов предоставления коммунальных услуг, административных зданий организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, объектов бытового обслуживания, объектов здравоохранения, объектов культурного развития, объектов культурно-досуговой деятельности, парков культуры и отдыха, цирков и зверинцев, объектов государственного управления, объектов представительской деятельности, объектов для обеспечения научной деятельности, объектов для

обеспечения деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, объектов для проведения научных исследований, объектов для проведения научных испытаний, объектов делового управления, объектов торговли (торговых центров, торгово-развлекательных центров (комплексов)), рынков, магазинов, объектов банковской и страховой деятельности, объектов общественного питания, объектов спорта, объектов обеспечения спортивно-зрелищных мероприятий, объектов для обеспечения занятий спортом в помещениях, площадок для занятий спортом, оборудованных площадок для занятий спортом, объектов обеспечения внутреннего правопорядка, объектов историко-культурной деятельности, водных объектов, земельных участков (территорий) общего пользования, объектов улично-дорожной сети, объектов благоустройства территории.

Проектом планировки для зоны объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования устанавливается предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства – 5 этажей.

В границах зоны объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования проектом планировки предусмотрено размещение объектов образования и просвещения, объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, объектов предоставления коммунальных услуг, объектов для обеспечения деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, объектов историко-культурной деятельности, земельных участков (территорий) общего пользования, объектов улично-дорожной сети, объектов благоустройства территории.

Проектом планировки для зоны объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений устанавливается предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства – 30 этажей.

В границах зоны объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, научно-исследовательских организаций проектом планировки предусмотрено размещение объектов предоставления коммунальных услуг, административных зданий организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, объектов социального обслуживания, объектов оказания услуг связи, общежитий, объектов образования и просвещения, объектов среднего и высшего профессионального образования, парков культуры и отдыха, цирков и зверинцев, объектов делового управления, объектов общественного питания, объектов спорта, объектов обеспечения спортивно-зрелищных мероприятий, объектов для обеспечения занятий спортом в помещениях, площадок для занятий спортом, оборудованных площадок для занятий спортом, объектов для занятия водными видами спорта, объектов для занятия авиационными видами спорта, объектов обеспечения внутреннего правопорядка, объектов для обеспечения деятельности по особой охране и изучению природы, объектов историко-культурной деятельности, водных объектов, земельных участков (территорий) общего пользования, объектов улично-дорожной сети, объектов благоустройства территории.

Проектом планировки для зоны объектов культуры и спорта устанавливается предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства – 10 этажей.

В границах зоны объектов культуры и спорта проектом планировки предусмотрено размещение объектов предоставления коммунальных услуг, объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, объектов культурного развития, объектов культурно-досуговой деятельности, парков культуры и отдыха, цирков и зверинцев, объектов для обеспечения деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, объектов общественного питания, объектов для развлечения, объектов, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, объектов отдыха (рекреации), объектов спорта, объектов обеспечения спортивно-зрелищных мероприятий, объектов для обеспечения занятий спортом в помещениях, площадок для занятий спортом, оборудованных площадок для занятий спортом, объектов для занятия водными видами спорта, объектов для занятия авиационными видами спорта, спортивные базы, поля для гольфа или конных прогулок, объектов воздушного транспорта, объектов обеспечения внутреннего правопорядка, объектов историко-культурной деятельности, водных объектов, объектов для обеспечения общего пользования водными объектами, земельных участков (территорий) общего пользования, объектов улично-дорожной сети, объектов благоустройства территории.

Проектом планировки для зоны объектов здравоохранения устанавливается предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства – 16 этажей.

В границах зоны объектов здравоохранения проектом планировки предусмотрено размещение объектов предоставления коммунальных услуг, административных зданий организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, объектов социального обслуживания, домов социального обслуживания, объектов для оказания социальной помощи населению, объектов оказания услуг связи, всех видов объектов здравоохранения, объектов для обеспечения научной деятельности, объектов для обеспечения деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, объектов для проведения научных исследований, объектов для проведения научных испытаний, объектов воздушного транспорта, объектов обеспечения внутреннего правопорядка, объектов историко-культурной деятельности, водных объектов, земельных участков (территорий) общего пользования, объектов улично-дорожной сети, объектов благоустройства территории.

Проектом планировки для зоны отдыха и оздоровления устанавливается предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства – 5 этажей.

В границах зоны отдыха и оздоровления проектом планировки предусмотрено размещение объектов питомников, объектов социального обслуживания, домов социального обслуживания, объектов для оказания социальной помощи населению, объектов оказания услуг связи, объектов для обеспечения деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, объектов общественного питания, объектов отдыха (рекреации), причалов для маломерных судов, объектов санаторной деятельности, объектов историко-культурной деятельности, водных объектов, объектов для обеспечения общего пользования водными объектами, земельных участков (территорий) общего пользования, объектов улично-дорожной сети, объектов благоустройства территории.

Проектом планировки для зоны производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду устанавливаются следующие параметры застройки:

предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «стоянки (парковки) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок» – 0 этажей;

предельное максимальное количество надземных этажей, зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «гостиницы», «объекты, предназначенные для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования «гостиничное обслуживание» – 16 этажей;

предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования – 16 этажей.

В границах зоны производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду проектом планировки предусмотрено размещение объектов обеспечения сельскохозяйственного производства, объектов для хранения автотранспорта, гаражей для собственных нужд, объектов предоставления коммунальных услуг, административных зданий организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, объектов бытового обслуживания, объектов государственного управления, объектов представительской деятельности, объектов для обеспечения деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, объектов для проведения научных исследований, объектов ветеринарного обслуживания, объектов амбулаторного ветеринарного обслуживания, приютов для животных, объектов делового управления, объектов торговли (торговых центров, торгово-развлекательных центров (комплексов)), рынков, магазинов, объектов банковской и страховой деятельности, объектов общественного питания, служебных гаражей, объектов придорожного сервиса, заправок транспортных средств, объектов для обеспечения дорожного отдыха, автомобильные мойки, объектов для ремонта автомобилей, стоянки транспортных средств, объектов спорта, объектов обеспечения спортивно-зрелищных мероприятий, объектов для обеспечения занятий спортом в помещениях, площадок для занятий спортом, оборудованных площадок для занятий спортом, объектов для занятия водными видами спорта, объектов для занятия авиационными видами спорта, всех видов объектов промышленности, объектов энергетики, объектов связи, складов, объектов научно-производственной деятельности, объектов железнодорожного транспорта, железнодорожных путей, объектов обслуживания железнодорожных перевозок, объектов автомобильного транспорта, автомобильных дорог, объектов обслуживания перевозок пассажиров, объектов водного транспорта, объектов воздушного транспорта, объектов обеспечения вооруженных сил, объектов обеспечения внутреннего правопорядка, объектов историко-культурной

деятельности, гидротехнических сооружений, земельных участков (территорий) общего пользования, объектов улично-дорожной сети, объектов благоустройства территории, объектов специальной деятельности.

Проектом планировки для зоны коммунальных и складских объектов устанавливаются следующие параметры застройки:

предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «гостиницы» – 16 этажей;

предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «стоянки (парковки) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок» – 0 этажей;

предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования – 16 этажей.

В границах зоны коммунальных и складских объектов проектом планировки предусмотрено размещение объектов обеспечения сельскохозяйственного производства, объектов для хранения автотранспорта, гаражей для собственных нужд, объектов предоставления коммунальных услуг, административных зданий организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, объектов бытового обслуживания, объектов обеспечения научной деятельности, объектов для обеспечения деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, объектов для проведения научных исследований, объектов для проведения научных испытаний, объектов ветеринарного обслуживания, объектов амбулаторного ветеринарного обслуживания, приютов для животных, объектов делового управления, рынков, магазинов, объектов банковской и страховой деятельности, объектов общественного питания, служебных гаражей, объектов придорожного сервиса, заправок транспортных средств, объектов для обеспечения дорожного отдыха, автомобильные мойки, объектов для ремонта автомобилей, стоянки транспортных средств, объектов спорта, объектов обеспечения спортивно-зрелищных мероприятий, объектов для обеспечения занятий спортом в помещениях, площадок для занятий спортом, оборудованных площадок для занятий спортом, объектов для занятия водными видами спорта, объектов для занятия авиационными видами спорта, всех видов объектов легкой промышленности, объектов энергетики, объектов связи, складов, объектов научно-производственной деятельности, объектов железнодорожного транспорта, железнодорожных путей, объектов обслуживания железнодорожных перевозок, объектов автомобильного транспорта, автомобильных дорог, объектов обслуживания перевозок пассажиров, стоянок транспорта общего пользования, объектов водного транспорта, объектов трубопроводного транспорта, объектов внеуличного транспорта, объектов обеспечения внутреннего правопорядка, объектов историко-культурной деятельности, гидротехнических сооружений, земельных участков (территорий) общего пользования, объектов улично-дорожной сети, объектов благоустройства территории.

Проектом планировки для зоны объектов инженерной инфраструктуры устанавливается предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства – 16 этажей.

В границах зоны объектов инженерной инфраструктуры проектом планировки предусмотрено размещение объектов для хранения автотранспорта, гаражей для собственных нужд, объектов предоставления коммунальных услуг, административных зданий организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, объектов бытового обслуживания, объектов для обеспечения деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, объектов делового управления, служебных гаражей, объектов придорожного сервиса, заправок транспортных средств, объектов для обеспечения дорожного отдыха, автомобильных моек, объектов для ремонта автомобилей, стоянок транспортных средств, объектов энергетики, объектов связи, складов, объектов воздушного транспорта, объектов обеспечения внутреннего правопорядка, объектов историко-культурной деятельности, объектов для обеспечения общего пользования водными объектами, гидротехнических сооружений, земельных участков (территорий) общего пользования, объектов улично-дорожной сети, объектов благоустройства территории.

В границах зоны стоянок для легковых автомобилей устанавливаются следующие параметры застройки:

предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «стоянки (парковки) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок» – 0 этажей;

предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования – 10 этажей.

В границах зоны стоянок для легковых автомобилей проектом планировки предусмотрено размещение объектов для хранения автотранспорта, гаражей для собственных нужд, объектов предоставления коммунальных услуг, административных зданий организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, служебных гаражей, стоянок транспортных средств, складов, объектов автомобильного транспорта, автомобильных дорог, объектов обслуживания перевозок пассажиров, стоянок транспорта общего пользования, земельных участков (территорий) общего пользования, объектов улично-дорожной сети, объектов благоустройства территории, объектов специальной деятельности.

Проектом планировки в зоне улично-дорожной сети предусмотрено размещение объектов предоставления коммунальных услуг, объектов для обеспечения деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, стоянок транспортных средств, объектов железнодорожного транспорта, железнодорожных путей, объектов обслуживания железнодорожных перевозок, объектов автомобильного транспорта, автомобильных дорог, объектов обслуживания перевозок пассажиров, стоянок транспорта общего пользования, объектов внеуличного транспорта, объектов обеспечения внутреннего правопорядка, объектов историко-

культурной деятельности, гидротехнических сооружений, земельных участков (территорий) общего пользования, объектов улично-дорожной сети, объектов благоустройства территории.

В границах зоны улично-дорожной сети магистральных улиц не предполагается размещение парковок и площадок благоустройства, необходимых для эксплуатации (нормативного обеспечения) объектов капитального строительства жилого назначения.

Проектом планировки в зоне перспективной улично-дорожной сети предусмотрено размещение объектов для обеспечения деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, объектов обслуживания железнодорожных перевозок, объектов автомобильного транспорта, автомобильных дорог, объектов обслуживания перевозок пассажиров, стоянок транспорта общего пользования, объектов внеуличного транспорта, объектов обеспечения внутреннего правопорядка, земельных участков (территорий) общего пользования, объектов улично-дорожной сети, объектов благоустройства территории, земельных участков общего пользования.

В границах зоны перспективной улично-дорожной сети магистральных улиц не предполагается размещение парковок и площадок благоустройства, необходимых для эксплуатации (нормативного обеспечения) объектов капитального строительства жилого назначения.

В границах территорий общего пользования (природная зона) проектом планировки предусмотрено размещение питомников, объектов для обеспечения деятельности по особой охране и изучению природы, объектов для обеспечения охраны природных территорий, объектов историко-культурной деятельности, водных объектов.

В границах территорий общего пользования (парки, скверы, бульвары, иные озелененные территории общего пользования) проектом планировки предусмотрено размещение питомников, объектов для обеспечения деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, объектов отдыха (рекреации), объектов для обеспечения деятельности по особой охране и изучению природы, объектов историко-культурной деятельности, водных объектов, объектов для обеспечения общего пользования водными объектами, земельных участков (территорий) общего пользования, объектов улично-дорожной сети, объектов благоустройства территории.

Процент зеленых насаждений должен составлять не менее 70 % от общей площади зоны парков, скверов, бульваров, иных озелененных территорий общего пользования.

Минимальный процент застройки и максимальный процент застройки для объектов капитального строительства в границах земельных участков не устанавливаются проектом планировки и принимаются в соответствии с Правилами землепользования и застройки, с учетом возможности получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Требования проекта планировки не распространяются на правоотношения в сфере строительства, возникшие до момента его утверждения.

Действие параметров застройки не распространяется на отношения по приобретению в установленном порядке гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении объекты капитального строительства, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, прав на эти участки, при условии, что объекты капитального строительства созданы до вступления в силу Правил землепользования и застройки.

Проектом планировки также предусмотрена возможность размещения иных объектов, для которых соответствующими территориальными зонами предусмотрены условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования, а также не противоречащих описанию соответствующих функциональных зон, установленных Генеральным планом города Новосибирска, при условии соблюдения законодательства о градостроительной деятельности.

3. Характеристика объектов капитального строительства

3.1. Размещение объектов федерального значения

Существующий на планируемой территории объект федерального значения – отдельная рота патрульно-постовой службы полиции линейный отдел Министерства внутренних дел Российской Федерации на станции Новосибирск в квартале 020.01.04.01 по ул. Владимирской, 9а сохраняется на расчетный период.

Размещение новых объектов не предусмотрено.

3.2. Размещение объектов регионального значения

На расчетный срок на планируемой территории сохраняются существующие объекты капитального строительства регионального значения:

поликлиническое отделение № 5 государственного бюджетного учреждения здравоохранения Новосибирской области «Городская клиническая поликлиника № 20» в квартале 020.01.05.01 по ул. Владимирской, 5;

частное учреждение здравоохранения «Клиническая больница «РЖД-Медицина» города Новосибирск» в квартале 020.01.04.01 по Владимирскому спуску, 2а;

отделение почтовой связи № 3 акционерного общества «Почта России» в квартале 020.01.05.01 по ул. Владимирской, 5.

На расчетный срок предусмотрено размещение новых объектов здравоохранения:

станции скорой медицинской помощи на 4 автомобиля в квартале 020.01.01.02 по ул. Сухарной;

комплекс объектов здравоохранения в квартале 020.01.04.01, включающий амбулаторно-поликлиническое подразделение на 800 посещений в смену и станцию скорой медицинской помощи на 4 автомобиля по Владимирскому спуску.

3.3. Размещение объектов местного значения

На расчетный срок на планируемой территории предусматривается сохранение существующих объектов капитального строительства местного значения:

муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение города Новосибирска (далее – МБОУ) «Средняя общеобразовательная школа № 1» в квартале 020.01.04.01 по ул. Владимировой, 15;

МБОУ «Специальная (коррекционная) школа-интернат № 37» в квартале 020.01.05.01 по ул. Прибрежной, 2;

муниципальное автономное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 84» в квартале 020.01.05.02 по ул. Кубановской, 17а;

муниципальное бюджетное учреждение культуры города Новосибирска «Централизованная библиотечная система Центрального округа по Железнодорожному, Заельцовскому и Центральному районам города Новосибирска», филиал «Библиотека имени О.В. Кошевого» в квартале 020.01.05.01 по ул. Владимировой, 7;

муниципальное автономное учреждение дополнительного профессионального образования города Новосибирска «Дом учителя» в квартале 020.01.04.01 по ул. Владимировой, 17;

музей Главного управления Министерства внутренних дел Российской Федерации по Сибирскому Федеральному округу в квартале 020.01.05.02 по Чернышевскому спуску, 7а.

В границах планируемой территории сохраняются спортивные объекты на базе образовательных организаций – муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение города Новосибирска «Детский сад № 215 «Кораблик детства» в квартале 020.01.05.01 по Владимировскому спуску, 3а – спортивная площадка 320 кв. м.

Проектом планировки предусматривается сохранение объекта социального обслуживания населения – муниципального бюджетного учреждения города Новосибирска «Городской комплексный центр социального обслуживания населения» в квартале 020.01.05.01 по ул. Владимировой, 7.

Проектом планировки предусматривается сохранение культового объекта – часовни в честь иконы Божией Матери «Споручница грешных» в квартале 020.01.04.01 по Владимировскому спуску, 2а, корпус 16.

Также предусматривается к сохранению спортивно-технический клуб (лодочная станция) «Локомотив» по ул. 2-я Сухарная Береговая, 275а в квартале 020.01.00.01.

На расчетный срок численность населения составит 50700 человек. В соответствии с Местными нормативами требуется 1775 мест в дошкольных учреждениях и 5831 место в общеобразовательных учреждениях. Планируемые показатели обеспеченности населения местами в детских садах и общеобразовательных школах приняты в соответствии с Местными нормативами:

для дошкольных образовательных организаций – 35 мест на 1 тыс. человек при максимально допустимом уровне территориальной доступности не более 500 м;

для общеобразовательных организаций – 115 мест на 1 тыс. человек при максимально допустимом уровне территориальной доступности не более 500 м.

С учетом нормативного радиуса обслуживания планируется реконструкция муниципального бюджетного дошкольного образовательного учреждения города Новосибирска «Детский сад № 215 «Кораблик детства» по Владимировскому спуску, 3а с увеличением проектной наполняемости с 120 мест до 250 мест в квартале 020.01.05.01.

С учетом нормативного радиуса обслуживания планируется размещение следующих объектов местного значения:

дошкольной образовательной организации (детского сада) на 320 мест по ул. Сухарной в квартале 020.01.01.02;

дошкольной образовательной организации (детского сада) на 200 мест по ул. 1-й Сухарной в квартале 020.01.02.01;

дошкольной образовательной организации (детского сада) на 220 мест по ул. Шорной в квартале 020.01.02.02;

дошкольной образовательной организации (детского сада) на 330 мест по Владимировскому спуску в квартале 020.01.03.01;

дошкольной образовательной организации (детского сада) на 120 мест по ул. Сургутской в квартале 020.01.03.01;

дошкольной образовательной организации (детского сада) на 320 мест по ул. Майской в квартале 020.01.04.01;

двух дошкольных образовательных организаций (детских садов) по 200 мест по Чернышевскому спуску в квартале 020.01.05.02 (один из них – в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:021355:123 (ранее – земельный участок с кадастровым номером 54:35:021355:122), строительство которого осуществляется в соответствии с договором о комплексном развитии территории по ул. Алейской в Дзержинском районе по инициативе правообладателя земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества от 28.04.2025 № 18-КРТ-2025);

дошкольной образовательной организации (детского сада) на 175 мест по Чернышевскому спуску в квартале 020.01.05.02;

двух общеобразовательных организаций по 825 мест по ул. Сухарной в квартале 020.01.01.02;

общеобразовательной организации на 1100 мест по ул. Шорной в квартале 020.01.02.02;

общеобразовательной организации на 1100 мест по ул. Сургутской в квартале 020.01.03.01;

общеобразовательной организации на 550 мест по ул. Сургутской в квартале 020.01.03.01;

общеобразовательной организации на 1100 мест по ул. Понтонной в квартале 020.01.05.02.

Реализация запланированных выше мероприятий позволит создать профицит мест в школах в 369 мест, в детских садах – в 560 мест.

На расчетный срок планируется строительство объектов дополнительного образования в сфере культуры и искусства – детской школы искусств в квартале 020.01.03.01.

На расчетный срок планируется строительство объектов в сфере физической культуры и спорта:

спортивного объекта в квартале 020.01.03.01;

бассейна в квартале 020.01.03.01.

В границах кварталов 020.01.02.02, 020.01.03.01 планируется размещение опорных пунктов общественного порядка.

Для обеспечения благоприятного микроклимата и пешеходной проницаемости планируется объединение всех элементов озеленения и благоустройства в единую систему. Создание линейного озеленения предполагается не только из одно- или двурядных посадок аллеиных деревьев, но и из бульваров, «карманных» парков, формирующих непрерывные озелененные территории с уже выраженным средообразующим эффектом.

В соответствии с проектом планировки предусматривается размещение новых объектов озеленения:

парка в прибрежной зоне реки 1-я Ельцовка;

бульваров в жилых зонах и вдоль транспортных магистралей, где зеленые насаждения также выполняют санитарно-защитную функцию.

В соответствии с Генеральным планом города Новосибирска предусматривается:

строительство гидротехнического сооружения – набережной реки Оби с пешеходной и проезжей частью протяженностью 3700 м (от Димитровского моста до планировочного квартала 020.01.03.01);

озелененной территории набережной реки Оби площадью не менее 11,05 га;

пляжа и гидропарка площадью не менее 31,32 га на прибрежной территории, южнее квартала 020.01.02.02.

3.4. Размещение объектов транспортной инфраструктуры

Проектом планировки предусматривается развитие существующих и строительство новых элементов системы транспортного обслуживания планируемой территории с учетом реальных условий и увязкой с проектными предложениями в соседних районах.

Проектируемое развитие улично-дорожной сети должно обеспечивать:

удобные транспортные связи между жилыми, общественно-деловыми, рекреационными, коммунально-складскими зонами планируемой территории и смежных территорий;

удобные связи с объектами общегородского значения, социально-культурного и коммунально-бытового назначения;

удобные подъезды к формирующейся жилой застройке с учетом требований пожарной безопасности и гражданской обороны;

эффективные транспортные связи с магистральными улицами и дорогами опорной транспортной сети города.

Проектом планировки предлагается оптимизировать схему улично-дорожной сети и принимается следующая классификация улично-дорожной сети:

магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения – ул. Владимировская, ул. Сухарная;

магистральные улицы районного значения транспортно-пешеходные – ул. Сухарная, ул. Саратовская, планируемая р. м. 1;

улицы местного значения в жилой застройке – ул. Шорная, ул. 1-я Сухарная, ул. Ногина, Владимировский спуск, ул. Кубановская, ул. Моцарта, ж. у. 1, ж. у. 2.

За расчетный срок предусматривается строительство объекта местного значения – мостового перехода через реку Обь «Ельцовский».

Ул. Владимировская и ул. Сухарная сохраняются по проекту планируемыми магистральными улицами общегородского значения регулируемого движения, ул. Сухарная с расширением в красных линиях и проезжей части. Ул. Саратовская сохраняется магистральной улицей районного значения транспортно-пешеходной, но с ограничением движения транспорта как главная улица района с введением бокового бульвара.

Поперечные профили магистральных улиц и улиц местного значения приняты с учетом существующего положения, ранее выполненных проектов, согласно классификации объектов улично-дорожной сети, ожидаемой интенсивности движения.

По магистральным улицам общегородского значения регулируемого движения сохраняются и намечаются 6-полосные проезжие части, по магистральным улицам районного значения транспортно-пешеходные – 3 – 4-полосные, по улицам местного значения – 2 – 3-полосные с резервами для расширения.

Таким образом, проектом планировки формируется улично-дорожная сеть, характеризующаяся высокой степенью связности, что должно обеспечить приемлемые условия для пропуска транзитных и распределения местных потоков транспорта.

В процессе развития и строительства новой улично-дорожной сети необходимо обеспечить нормативные параметры, запроектировать проезжие части, транспортные пересечения и развязки, тротуары, выдержать нормативную ширину в красных линиях, выполнить благоустройство и озеленение.

Для обеспечения полной транспортной доступности к участкам существующей и проектируемой застройки необходимо развитие сети внутриквартальных проездов. Формирование данной сети должно предусматриваться на последующих этапах архитектурно-строительного проектирования застройки кварталов. При этом должны соблюдаться требования пожарной безопасности (обеспечение ширины проездов не менее 6,0 м), другие нормативные требования.

В связи с регулированием движения по улицам пешеходные переходы через проезжую часть будут находиться на одном уровне через 200 – 400 м у перекрестков, остановок общественного транспорта, объектов массового скопления людей. Также предусматриваются переходы для организации пешеходных подходов детей к садам и школам на разных уровнях с проездами улиц. По ул. Владимировской предусматривается до пяти внеуличных пешеходных переходов, по ул. Сухарной – два, по ул. Кубановской – два, для выходов на озелененную набережную и к реке Оби (по условиям рельефа) – до десяти мостиков.

Пешеходное движение и велосипедные дорожки будут организованы по всем улицам и дорогам, по тротуарам.

Сохраняется движение общественного транспорта по ул. Владимировой, ул. Сухарной.

Планируется развитие сети общественного транспорта. Проектом планировки предлагается продлить троллейбусный и автобусные маршруты по ул. Сухарной, по планируемой улице р. м. 1, ул. Моцарта, ул. Саратовской.

За расчетный срок предусматривается строительство трамвайной линии по ул. Сухарной с выходом на перспективный мостовой переход через реку Обь «Ельцовский».

Протяженность линий общественного пассажирского транспорта составит 13,91 км.

Остановочные пункты общественного пассажирского транспорта организованы через 400 – 600 м у объектов массового скопления, перекрестков. На остановочных пунктах должны устанавливаться павильоны ожидания.

3.5. Размещение объектов инженерной инфраструктуры

3.5.1. Водоснабжение

Водоснабжение планируемой территории предусматривается от существующих и перспективных магистральных водоводов с учетом их поэтапного развития и перераспределения нагрузок между зонами водоснабжения.

Подключение планируемой территории осуществляется к существующим магистральным водоводам, проходящим вдоль ул. Владимировой и ул. Сухарной.

Для обеспечения водоснабжения проектируемой застройки предусматривается строительство внутриплощадочных водопроводных сетей с формированием кольцевой схемы. Проектом планировки предусматривается прокладка сетей диаметром 150 – 500 мм вдоль улично-дорожной сети с сохранением существующих водопроводных сетей и их поэтапной модернизацией. Кольцевая схема обеспечивает надежность системы водоснабжения и возможность перераспределения потоков воды.

Для обеспечения нормативных параметров водоснабжения в зданиях повышенной этажности (более 24 м), а также при недостаточном напоре в сети предусматривается установка индивидуальных повысительных насосных станций.

3.5.2. Водоотведение

Водоотведение планируемой территории предусматривается по отдельной системе с отводом хозяйственно-бытовых сточных вод в централизованную систему водоотведения города Новосибирска с учетом существующего состояния сетей и перспектив их развития.

Система водоотведения планируемой территории формируется с учетом существующих магистральных коллекторов, дюкерных переходов через реку Обь и предусматривает строительство новых объектов, а также реконструкцию существующих сооружений, направленных на обеспечение пропускной способности расчетных расходов сточных вод и подключение перспективной застройки.

Отвод сточных вод от планируемой территории предусматривается в существующие и перспективные магистральные коллекторы диаметром 1500 мм и 2000 мм, а также в формируемую систему магистральных коллекторов диаметром 2000 мм, включающую коллекторы «Прибрежный», «Правобережный», «Овражный».

В прибрежной части планируемой территории предусматривается строительство коллектора «Прибрежный» диаметром 2000 мм, трассируемого вдоль береговой линии реки Оби с последующим подключением к системе дюкерных переходов. Дополнительно предусматривается альтернативная трассировка коллектора с подключением к системе коллекторов «Правобережный» и «Овражный» диаметром 2000 мм, обеспечивающая перераспределение потоков сточных вод и снижение нагрузки на существующие участки сети.

В центральной части планируемой территории по пониженным элементам рельефа предусматривается строительство коллектора «Овражный» диаметром 2000 мм с направлением трассы в сторону ул. Саратовской и последующим подключением к дюкерному переходу через реку Обь. Подключение проектируемых коллекторов предусматривается к существующим магистральным сетям, проходящим вдоль ул. Владимирской и ул. Сухарной.

Для подключения проектируемых кварталов предусматривается строительство подводящих самотечных коллекторов диаметром 500 – 800 мм и внутриплощадочных сетей диаметром 300 – 800 мм с учетом рельефа местности и существующих инженерных коммуникаций.

Транспортировка сточных вод с пониженных участков территории и отдельных зон застройки обеспечивается системой канализационных насосных станций.

Канализационная насосная станция КНС-1 предусматривается в южной части планируемой территории (район ул. Саратовской и ул. Прибрежной) и предназначена для приема сточных вод от существующих коллекторов и переключения напорных трубопроводов от канализационной насосной станции КНС-27 с подачей сточных вод двумя напорными линиями в верхнюю камеру Заельцовского дюкерного перехода.

Канализационная насосная станция КНС-2, размещаемая в районе ул. Мопцарта, обеспечивает прием сточных вод от транзитного коллектора диаметром 2000 мм и прилегающих территорий с подачей двумя напорными трубопроводами в верхнюю камеру Правобережного дюкерного перехода.

Канализационная насосная станция КНС-3 предусматривается для обслуживания территорий, расположенных ниже отметок самотечного водоотведения (в том числе в районе реки 1-я Ельцовка), с подачей сточных вод в магистральные коллекторы.

Канализационная насосная станция КНС-4 предусматривается для обслуживания объектов общественного назначения и обеспечивает перекачку сточных вод в подводящие коллекторы диаметром 500 – 800 мм.

Система водоотведения предусматривает использование Заельцовского и Правобережного дюкерных переходов через реку Обь с перераспределением потоков сточных вод за счет подключения новых магистральных коллекторов диаметром 2000 мм «Прибрежный» и «Овражный».

В составе проектных решений предусматривается реконструкция существующих

ющих ниток дюкерных переходов (в том числе диаметром 1200 мм) с модернизацией входных и выходных камер и узлов переключения потоков, а также строительство дополнительных ниток дюкерных переходов и подводящих коллекторов диаметром 2000 мм.

В целях повышения надежности и пропускной способности системы предусматривается реконструкция существующих магистральных коллекторов диаметром 1100 мм, 1500 мм, 1840 мм, 2000 мм, а также участков сетей, работающих с перегрузкой.

Напорные трубопроводы от канализационных насосных станций предусматриваются диаметром 400 – 800 мм с прокладкой в две нитки и подключением к дюкерным переходам.

При проектировании учитываются технические коридоры инженерных коммуникаций, охранные зоны сетей и санитарные ограничения. Размещение объектов выполнено с учетом требований Местных нормативов. Размещение жилой застройки в санитарно-защитных зонах инженерных сооружений не допускается.

3.5.3. Теплоснабжение

Теплоснабжение планируемой территории осуществляется от существующих централизованных источников – Новосибирских теплоэлектроцентралей ТЭЦ-2, ТЭЦ-5.

Потребители тепла в границах проекта планировки обеспечиваются централизованным теплоснабжением и горячим водоснабжением от центральных тепловых пунктов (далее – ЦТП). На планируемой территории часть существующих производственных и коммунально-складских зон отапливается от собственных котельных.

При этом перспективная застройка планируемой территории в соответствии с утвержденной схемой теплоснабжения города Новосибирска на период до 2033 года (актуализация на 2026 год) планируется к подключению к источнику теплоэлектроцентрали ТЭЦ-5.

Теплоснабжение объектов частного учреждения здравоохранения «Клиническая больница «РЖД-Медицина» города Новосибирск» в квартале 020.01.04.01 по Владимировскому спуску, 2а сохраняется от существующих сетей теплоснабжения.

Для обеспечения надежного и бесперебойного теплоснабжения планируемой территории проектом планировки ориентировочно предусматривается развитие и реконструкция существующих тепловых сетей, а также строительство новых внеплощадочных и распределительных участков теплосетей, что позволит обеспечить подключение дополнительных тепловых нагрузок в рассматриваемом районе.

Для потребителей первой категории надежности (в том числе объектов здравоохранения) требования по резервированию теплоснабжения подлежат уточнению на последующих стадиях проектирования на основании технических условий акционерного общества «Сибирская генерирующая компания».

В целях повышения надежности и эффективности теплоснабжения ориентировочно может потребоваться реконструкция отдельных ЦТП и строительство

новых ЦТП, параметры и размещение которых уточняются на стадии проектирования. Подключение зданий повышенной этажности предусматривается через индивидуальные тепловые пункты (далее – ИТП) по независимой схеме, зданий меньшей этажности – через ЦТП.

В существующих ЦТП и ИТП предусматривается применение современного энергоэффективного оборудования, включая автоматизированные системы регулирования, учета и контроля тепловой энергии, что позволит обеспечить оптимальные режимы теплоснабжения и снижение эксплуатационных затрат.

Окончательные решения по трассировке тепловых сетей, диаметрам трубопроводов, размещению ЦТП и ИТП, а также объемам реконструкции и строительства подлежат уточнению на последующих стадиях проектирования на основании технических условий акционерного общества «Сибирская Генерирующая Компания».

3.5.4. Газоснабжение

Планируемая территория в границах проекта планировки частично газифицирована.

По ул. Сухарной проложен газопровод высокого давления II категории (0,6 МПа) диаметром 500 мм. К этому газопроводу подключены промышленные потребители по ул. Сухарной, ул. Владимирской. Распределительная сеть низкого давления подключена через газорегуляторный пункт ГРПШ-07-2-У1 к газопроводу высокого давления. Газорегуляторный пункт предназначен для понижения давления с высокого (0,6 МПа) до низкого (0,003 МПа).

Проект планировки не предусматривает строительство новых газовых сетей на участках перспективной застройки и использование газа для бытовых нужд населения, за исключением случаев получения технических условий от ресурсоснабжающих организаций. Система газоснабжения принята только для обслуживания газовых котельных, состоит из тупиковых газопроводов. Для реализации проектных решений необходим вынос газопровода высокого давления за границы красных линий на участке от ул. Сухарной – поймы реки 1-я Ельцовка до котельной.

По числу ступеней давления система газоснабжения двухступенчатая.

Классификация проектируемых газопроводов:

вид транспортируемого газа – природный;

давление газа – низкое 0,003 МПа и высокое (II-категории) 0,6 МПа;

местоположение относительно земли – подземное;

назначение в системе газораспределения – магистральные;

принцип построения (распределительные газопроводы) – тупиковый.

Проектируемые газопроводы высокого давления подключаются к существующей газораспределительной сети города Новосибирска.

3.5.5. Электроснабжение

За основу для проектных предложений приняты мероприятия, предусмотренные Генеральным планом города Новосибирска.

Окончательная возможность технологического присоединения, а также перечень и параметры мероприятий по развитию электрических сетей подлежат уточнению на основании технических условий, выдаваемых сетевой организацией.

Необходимые мощности для подключения проектных потребителей планируется реализовать за счет строительства подстанции ПС 110 кВ «Прибрежная». Класс напряжения, характеристики силового оборудования, точки подключения нового центра питания, трассы питающих линий электропередачи (далее – ЛЭП) будут уточнены на стадии разработки проектной документации при поступлении заявок на технологическое присоединение. При необходимости возможно предусмотреть реконструкцию существующих сетей 220 - 110 кВ с переводом воздушных ЛЭП в кабельные.

Проектом планировки для электроснабжения потребителей электрической энергии, расположенных на планируемой территории, ориентировочно предусматриваются следующие мероприятия:

возможность строительства распределительных пунктов РП-10 (6) кВ на планируемой территории в связи с увеличением запрашиваемых мощностей и числа подключенных трансформаторных подстанций;

все проектные линии среднего напряжения 10(6) кВ на планируемой территории необходимо выполнить подземно, с применением кабелей с изоляцией из сшитого полиэтилена, марку и сечение кабельных линий определить на стадии разработки рабочей документации после уточнения нагрузок;

предусматривается возможность установки трансформаторных подстанций проходного типа (из них четыре подстанции встроенного исполнения), а также своевременное переоборудование, капитальный ремонт и замена трансформаторного оборудования существующих трансформаторных подстанций ТП 10(6)/0,4 кВ при необходимости. Точки подключения, трассы питающих ЛЭП проектных трансформаторных подстанций уточнить на этапе рабочего проектирования;

передачу потребителям электрической мощности выполнить через проектную распределительную сеть 0,4 кВ от проектных трансформаторных подстанций.

Местоположение и мощность трансформаторных подстанций и распределительных пунктов уточняются на этапе дальнейшего проектирования.

Все мероприятия по развитию системы электроснабжения предложены в течение срока реализации проекта планировки (до 2030 года). Однако большинство из предложенных мероприятий целесообразно реализовать в ближайшее время, синхронизируя их с освоением планируемой территории и вводом в эксплуатацию и подключением проектных потребителей жилой и общественной застройки.

3.5.6. Сети связи

Телефонизация планируемой территории выполняется от существующих автоматических телефонных станций. Емкость телефонной сети жилого сектора согласно нормам проектирования определена с учетом 100 %-й телефонизации

квартир. Необходимое количество телефонов (абонентов) определяется исходя из расчетной численности населения с применением коэффициента семейности ($k=3.5$) с учетом телефонов коллективного пользования и административно-бытового назначения. В настоящее время в границах проекта планировки проходят существующие сети связи:

магистральные сети связи по ул. Владимировской, Туннельному спуску;
 телефонизация от автоматических телефонных станций АТС-2206 по ул. Прибрежной, ул. Владимировской, Владимирскому спуску;
 телефонизация индивидуальной жилой застройки по ул. Шорной, ул. Ноги-на, ул. Сургутской, ул. Оренбургской, ул. Саратовской.

В соответствии с концепцией перехода на эфирное вещание проектом планировки рекомендуется дальнейшее расширение услуг высококачественного вещания. В строящихся домах предлагается предусматривать установку радиоприемников, позволяющих осуществлять прием программ в диапазоне городского радиовещания, с безусловным доведением сигналов гражданской обороны и оповещения о чрезвычайных ситуациях.

4. Инженерная подготовка территории

4.1. Вертикальная планировка

Планируемая территория имеет складчатый профиль с уклоном в сторону реки Оби. По планируемой территории пролегают русла рек 1-я Ельцовка и 2-я Ельцовка.

Проектируемая застройка располагается вдоль прибрежной линии реки Оби. Часть территории новой застройки находится в зоне затопления паводками 1 % обеспеченности от реки Оби.

Проектом планировки предусматривается подсыпка проектируемых микрорайонов вдоль ул. 2-я Сухарная до незатопляемых отметок от 1 % паводка реки Оби.

Подсыпка насыпного грунта на планируемой территории в среднем до отметок 1% паводка обеспечит самотечный режим ливневой канализации и не потребует специальных мероприятий по водопонижению.

Подсыпка при минимально возможном объеме насыпного грунта создаст на большей части застраиваемой территории почти плоский рельеф. В этом случае проезжая часть улиц решается с пилообразным продольным профилем и размещением дождеприемников в пониженных точках. Дальнейшее отведение стоков осуществляется системой ливневой канализации.

4.2. Ливневая канализация

Отведение поверхностных стоков на незастроенных территориях и набережных предусматривается закрытым способом через ливневую канализацию. На парковых территориях водоотведение открытое, по лоткам и канавам – с устройством мостиков или труб в местах пересечения с улицами, дорогами, проездами, тротуарами.

Проектом планировки намечена разветвленная сеть водостоков с учетом проектируемой и перспективной застройки, степени загруженности подземными коммуникациями. Существующие коллекторы включены в общую водосточную сеть.

Состав мероприятий по инженерной подготовке должен уточняться на последующих стадиях проектирования при разработке проектов инженерной подготовки территории и проектов застройки участков.

В кварталах 020.01.00.01, 020.01.03.01, 020.01.00.03 планируется строительство очистных сооружений ливневого стока.

До строительства магистрального коллектора вдоль планируемой р. м. 1 и городских очистных сооружений допускается выпуск ливневых вод в реку Обь с предварительной очисткой на локальных очистных сооружениях, местоположение которых определяется техническими условиями.

5. Основные технико-экономические показатели развития планируемой территории

Основные технико-экономические показатели развития планируемой территории представлены в таблице.

Таблица

Основные технико-экономические показатели развития планируемой территории

№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Современное использование	Планируемые показатели
1	2	3	4	5
1. Территория				
1.1	Площадь планируемой территории, всего, в том числе:	га	378,53	378,53
1.1.1	Зона объектов культуры и спорта	га	—	2,15
1.1.2	Зона отдыха и оздоровления	га	3,14	9,34
1.1.3	Зона объектов здравоохранения	га	8,67	11,88
1.1.4	Зона объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования	га	4,53	23,73
1.1.5	Зона специализированной малоэтажной общественной застройки	га	3,18	4,47
1.1.6	Зона специализированной многоэтажной общественной застройки	га	1,12	6,93

1	2	3	4	5
1.1.7	Зона объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений	га	1,33	1,33
1.1.8	Зона застройки жилыми домами смешанной этажности	га	26,58	47,6
1.1.9	Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)	га	5,57	—
1.1.10	Зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения, в том числе многоквартирными жилыми домами	га	—	27,60
1.1.11	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	га	55,36	—
1.1.12	Зона производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду	га	20,44	14,09
1.1.13	Зона коммунальных и складских объектов	га	46,83	18,64
1.1.14	Зона улично-дорожной сети	га	32,18	52,54
1.1.15	Зона перспективной улично-дорожной сети	га	—	14,7
1.1.16	Зона объектов инженерной инфраструктуры	га	0,7	4,89
1.1.17	Зона стоянок для легковых автомобилей	га	0,59	0,56
1.1.18	Озелененные территории ограниченного пользования	га	—	1,75
1.1.19	Природная зона	га	25,53	28,14
1.1.20	Парки, скверы, бульвары, иные озелененные территории общего пользования	га	7,74	47,19
1.1.21	Водные объекты	га	71,67	61,0
1.1.22	Иные территории, свободные от застройки	га	63,37	—
2. Население				
2.1	Численность населения	человек	14090	50700
2.2	Средняя жилищная обеспеченность	кв. м/ человека	31,6	30,0

1	2	3	4	5
2.3	Общая площадь жилищного фонда	тыс. кв. м	444,79	1520,96
2.4	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. кв. м	—	362,77
2.5	Убыль жилищного фонда	тыс. кв. м	—	82,0
2.6	Новое жилищное строительство	тыс. кв. м	—	1158,19
3. Транспортная инфраструктура				
3.1	Протяженность улично-дорожной сети, в том числе:	км	12,71	14,94
3.1.1	Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения	км	4,1	4,1
3.1.2	Магистральные улицы районного значения транспортно-пешеходные	км	0,95	7,16
3.1.3	Улицы местного значения в черте жилой застройки	км	7,66	3,68
3.2	Плотность улично-дорожной сети	км/кв. км	3,65	4,3
3.3	Протяженность линий наземного общественного пассажирского транспорта, в том числе:	км	6,75	13,91
3.3.1	Автобуса	км	4,16	11,32
3.3.2	Троллейбуса	км	2,59	2,59
4. Объекты социальной инфраструктуры				
4.1	Дошкольные образовательные организации (детские сады)	мест	120	2335
4.2	Общеобразовательные организации (школы)	мест	700	6200
4.3	Амбулаторно-поликлинические учреждения	посещений в смену	65	865
4.4	Станции скорой медицинской помощи	автомобиль	—	8

Приложение 3
к постановлению мэрии
города Новосибирска
от 08.09.2026 № 9254

Приложение 3
к проекту планировки территории,
ограниченной улицами Сухарной,
Владимировской, береговой линией
реки Оби, в Железнодорожном и
Заяльцовском районах

ПОЛОЖЕНИЯ

об очередности планируемого развития территории

Очередность планируемого развития территории, ограниченной улицами Сухарной, Владимировской, береговой линией реки Оби, в Железнодорожном и Заяльцовском состоит из двух этапов.

Первый этап включает в себя:

проектирование и строительство дошкольной образовательной организации (детского сада) на 320 мест по ул. Сухарной в квартале 020.01.01.02;

проектирование и строительство двух общеобразовательных организаций по 825 мест по ул. Сухарной в квартале 020.01.01.02;

проектирование и строительство дошкольной образовательной организации (детского сада) на 220 мест по ул. Шорной в квартале 020.01.02.02;

проектирование и строительство дошкольной образовательной организации (детского сада) на 330 мест по Владимировскому спуску в квартале 020.01.03.01;

проектирование и строительство дошкольной образовательной организации (детского сада) на 120 мест по ул. Сургутской в квартале 020.01.03.01;

проектирование и строительство общеобразовательной организации на 1100 мест по ул. Сургутской в квартале 020.01.03.01;

проектирование и строительство общеобразовательной организации на 550 мест по ул. Сургутской в квартале 020.01.03.01;

проектирование и строительство дошкольной образовательной организации (детского сада) на 320 мест по ул. Майской в квартале 020.01.04.01;

проектирование и строительство двух дошкольных образовательных организаций (детских садов) по 200 мест по Чернышевскому спуску в квартале 020.01.05.02 (один из них в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:021355:123 (ранее – земельный участок с кадастровым номером 54:35:021355:122), строительство которого осуществляется в соответствии с договором о комплексном развитии территории по ул. Алейской в Дзержинском районе по инициативе правообладателя земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества от 28.04.2025 № 18-КРТ-2025);

проектирование и строительство дошкольной образовательной организации (детского сада) на 175 мест по Чернышевскому спуску в квартале 020.01.05.02;

проектирование и строительство общеобразовательной организации на 1100 мест по ул. Понтонной в квартале 020.01.05.02.

Планируется реконструкция муниципального бюджетного дошкольного образовательного учреждения города Новосибирска «Детский сад № 215 «Кораблик детства» по Владимировскому спуску, 3а с увеличением проектной наполняемости с 120 мест до 250 мест в квартале 020.01.05.01.

На расчетный срок предусмотрено размещение объектов здравоохранения:

проектирование и строительство станции скорой медицинской помощи на 4 автомобиля по ул. Сухарной в квартале 020.01.01.02;

проектирование и строительство амбулаторно-поликлинического учреждения на 800 посещений в смену в квартале 020.01.04.01;

проектирование и строительство станции скорой медицинской помощи на 4 автомобиля по Владимировскому спуску в квартале 020.01.04.01.

На расчетный срок планируется реализация объекта дополнительного образования в сфере культуры и искусства – проектирование и строительство детской школы искусств в квартале 020.01.03.01.

На расчетный срок планируется строительство объектов в сфере физической культуры и спорта:

проектирование и строительство спортивного объекта в квартале 020.01.03.01;

проектирование и строительство бассейна в квартале 020.01.03.01.

Предусмотрено размещение опорных пунктов общественного порядка в границах кварталов 020.01.02.02, 020.01.03.01.

Планируется размещение новых объектов озеленения – парков, скверов, парка в прибрежной зоне реки Оби, рек 1-я Ельцовка и 2-я Ельцовка, а также бульваров в жилых зонах и вдоль транспортных магистралей, где зеленые насаждения также выполняют санитарно-защитную функцию.

Проектирование и строительство сетей водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, ливневой канализации реализуются в течение всего расчетного срока.

Планируемый объем нового жилищного строительства рассчитан с учетом существующей и планируемой мощности существующих и планируемых объектов социальной инфраструктуры и предусмотрен к реализации в течение всего расчетного срока.

Объекты транспортной инфраструктуры:

проектирование и строительство гидротехнического сооружения набережной реки Оби с пешеходной и проезжей частью;

проектирование и строительство магистральной улицы районного значения (р. м. 1) вдоль реки Оби от створа Димитровского моста до створа перспективного мостового перехода через реку Обь «Ельцовский»;

проектирование и строительство магистральной улицы районного значения ул. Саратовской (0,76 км);

проектирование и строительство улиц местного значения в жилой застройке – Владимировского спуска (0,52 км), ул. Кубанской (0,26 км), ул. Моцарта (0,83 км), ж. у. 1 (0,55 км), ж. у. 2 (0,56 км).

Планируется строительство гидротехнического объекта – набережной реки Оби с пешеходной и проезжей частью (3,9 км).

Срок реализации первого этапа – 2030 год (включительно).

Второй этап – после 2030 года (за расчетный срок) включает в себя:

проектирование и строительство дошкольной образовательной организации (детского сада) на 200 мест по ул. 1-й Сухарной в квартале 020.01.02.01;

проектирование и строительство общеобразовательной организации по ул. Шорной в квартале 020.01.02.02 на 1100 мест;

проектировании и строительство объекта местного значения – мостового перехода через реку Обь «Ельцовский»;

проектирование и строительство трамвайной линии по ул. Сухарной с выходом на перспективный мостовой переход через реку Обь «Ельцовский».

Строительство жилья возможно осуществлять на протяжении реализации всего проекта планировки территории, ограниченной улицами Сухарной, Владимирской, береговой линией реки Оби, в Железнодорожном и Заельцовском районах (далее – проект планировки) до 2030 года (включительно) только при его одновременном нормативном обеспечении объектами дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования и иными объектами социальной, транспортной, коммунальной инфраструктуры, выполнение которого достигается путем реализации одного или нескольких условий (этапов), определенных в соответствии с подразделом 2.1 приложения 2 к проекту планировки.

Снос объектов капитального строительства, их частей необходимых для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства в соответствии с приложениями 1, 2 к проекту планировки, возможно осуществлять на протяжении реализации всего проекта планировки до 2030 года (включительно).

Строительство иных объектов, размещение которых возможно в соответствии с приложениями 1, 2 к проекту планировки, возможно осуществлять на протяжении реализации всего проекта планировки до 2030 года (включительно).
