



МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 18.05.2026

№ 4828

Об изменениях, вносимых в проект планировки территории, ограниченной проездом Виктора Ващука, ул. Советской, створом мостового перехода через р. Обь, береговой полосой р. Оби, створом Димитровского моста, в Железнодорожном районе, утвержденный постановлением мэрии города Новосибирска от 05.07.2023 № 3454

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, с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний, 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», руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить изменения, вносимые в проект планировки территории, ограниченной проездом Виктора Ващука, ул. Советской, створом мостового перехода через р. Обь, береговой полосой р. Оби, створом Димитровского моста, в Железнодорожном районе, утвержденный постановлением мэрии города Новосибирска от 05.07.2023 № 3454, изложив приложение 2 в редакции приложения к настоящему постановлению.

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
к постановлению мэрии
города Новосибирска
от 18.05.2026 № 4828

Приложение 2
к проекту планировки территории,
ограниченной проездом Виктора
Ващука, ул. Советской, створом мо-
стового перехода через р. Обь, бере-
говой полосой р. Оби, створом
Димитровского моста, в Железно-
дорожном районе

ПОЛОЖЕНИЕ

о характеристиках планируемого развития территории

1. Характеристики планируемого развития территории

Проект планировки территории, ограниченной проездом Виктора Ващука, ул. Советской, створом мостового перехода через р. Обь, береговой полосой р. Оби, створом Димитровского моста, в Железнодорожном районе (далее – проект планировки) разработан в отношении территории, ограниченной проездом Виктора Ващука, ул. Советской, створом мостового перехода через р. Обь, береговой полосой р. Оби, створом Димитровского моста, в Железнодорожном районе (далее – планируемая территория).

Проект планировки разработан 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), Местных нормативов градостроительного проектирования города Новосибирска, утвержденных решением Совета депутатов города Новосибирска от 02.12.2015 № 96 (далее – Местные нормативы).

Развитие планируемой территории предусматривается на расчетный срок до 2030 года.

Проект планировки выполнен с целью выделения элементов планировочной структуры планируемой территории, установления характеристик планируемого развития данных элементов – районов, микрорайонов, кварталов.

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства принимаются в соответствии с Генеральным планом города Новосибирска.

Площадь планируемой территории – 132,45 га.

2. Определение многофункциональных зон и планируемого значения их в городской застройке

Проектом планировки устанавливаются следующие зоны размещения объектов капитального строительства:

- зона отдыха и оздоровления;
- зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения, в том числе многоквартирными жилыми домами;
- зона объектов здравоохранения;
- зона специализированной малоэтажной общественной застройки;
- зона специализированной среднеэтажной общественной застройки;
- зона специализированной многоэтажной общественной застройки;
- зона коммунальных и складских объектов;
- зона производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;
- зона улично-дорожной сети;
- зона объектов инженерной инфраструктуры;
- зона сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта.

Также проектом планировки предусматриваются территории общего пользования – парки, скверы, бульвары, иные озелененные территории общего пользования; водные объекты.

3. Размещение объектов капитального строительства различного назначения

Проектом планировки устанавливаются зоны планируемого размещения объектов капитального строительства социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства. В границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства предусматривается возможность развития планируемой территории с размещением новых объектов капитального строительства соответствующего назначения на расчетный срок до 2030 года:

в границах зоны отдыха и оздоровления проектом планировки предусмотрено размещение питомников, объектов социального обслуживания, домов социального обслуживания, объектов оказания социальной помощи населению, объекты оказания услуг связи, объектов 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 общего пользования водными объектами, земельных участков (территорий) общего пользования, объектов улично-дорожной сети, объектов благоустройства территории;

в границах зоны застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения, в том числе многоквартирными жилыми домами, проектом планировки предусмотрено размещение объектов среднеэтажной жилой застройки, многоэтажной жилой застройки (высотной застройки), объектов предоставления

коммунальных услуг, административных зданий организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, объектов социального обслуживания, домов социального обслуживания, объектов оказания социальной помощи населению, объектов оказания услуг связи, объектов бытового обслуживания, объектов здравоохранения, объектов амбулаторно-поликлинического обслуживания, объектов стационарного медицинского обслуживания, объектов образования и просвещения, объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, объектов среднего и высшего профессионального образования, объектов культурного развития, объектов культурно-досуговой деятельности, парков культуры и отдыха, цирков и зверинцев, объектов государственного управления, объектов представительской деятельности, объектов обеспечения деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, объектов делового управления, рынков, магазинов, объектов банковской и страховой деятельности, объектов общественного питания, объектов развлечений, объектов проведения развлекательных мероприятий, объектов спорта, объектов обеспечения спортивно-зрелищных мероприятий, объектов обеспечения занятий спортом в помещениях, площадок для занятий спортом, оборудованных площадок для занятий спортом, объектов водного спорта, объектов авиационного спорта, объектов связи, объектов автомобильного транспорта, автомобильных дорог, объектов обслуживания перевозок пассажиров, стоянок транспорта общего пользования, объектов обеспечения обороны и безопасности, объектов обеспечения вооруженных сил, объектов обеспечения внутреннего правопорядка, объектов историко-культурной деятельности, водных объектов, объектов общего пользования водными объектами, земельных участков (территорий) общего пользования, объектов улично-дорожной сети, объектов благоустройства территории;

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 оказания социальной помощи населению, объектов оказания услуг связи, объектов здравоохранения, объектов амбулаторно-поликлинического обслуживания, объектов стационарного медицинского обслуживания, медицинских организаций особого назначения, объектов обеспечения научной деятельности, объектов обеспечения деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, объектов проведения научных исследований, объектов 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;

в границах зоны специализированной малоэтажной общественной застройки проектом планировки предусмотрено размещение объектов в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека, объектов предоставления коммунальных услуг, административных зданий организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, объектов бытового обслуживания, объектов здравоохранения, объектов амбулаторно-поликлинического обслуживания, объектов стационарного медицинского обслуживания, медицинских

организаций особого назначения, объектов культурного развития, объектов культурно-досуговой деятельности, парков культуры и отдыха, цирков и зверинцев, объектов государственного управления, объектов представительской деятельности, объектов обеспечения научной деятельности, объектов обеспечения деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, объектов проведения научных исследований, объектов 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 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;

в границах зоны специализированной среднеэтажной общественной застройки проектом планировки предусмотрено размещение объектов в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека, объектов предоставления коммунальных услуг, административных зданий организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, объектов бытового обслуживания, объектов здравоохранения, объектов амбулаторно-поликлинического обслуживания, объектов стационарного медицинского обслуживания, медицинских организаций особого назначения, объектов культурного развития, объектов культурно-досуговой деятельности, парков культуры и отдыха, цирков и зверинцев, объектов государственного управления, объектов представительской деятельности, объектов обеспечения научной деятельности, объектов обеспечения деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, объектов проведения научных исследований, объектов 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 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;

в границах зоны специализированной многоэтажной общественной застройки проектом планировки предусмотрено размещение проектом планировки предусмотрено размещение объектов в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека, объектов предоставления коммунальных услуг, административных зданий организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, объектов бытового обслуживания, объектов здравоохранения, объектов амбулаторно-поликлинического обслуживания, объектов стационарного медицинского обслуживания, медицинских организаций особого назначения, объектов культурного развития, объектов культурно-досуговой

деятельности, парков культуры и отдыха, цирков и зверинцев, объектов государственного управления, объектов представительской деятельности, объектов обеспечения научной деятельности, объектов обеспечения деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, объектов проведения научных исследований, объектов 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 обеспечения занятий спортом в помещениях, площадок для занятий спортом, оборудованных площадок для занятий спортом, объектов обеспечения внутреннего правопорядка, гостиниц, общежитий, школ-интернатов, объектов историко-культурной деятельности, водных объектов, земельных участков (территорий) общего пользования, объектов улично-дорожной сети, объектов благоустройства территории;

в границах зоны производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду проектом планировки предусмотрено размещение объектов обеспечения сельскохозяйственного производства, объектов 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 обеспечения деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, 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, автозаправочных станций, магазинов сопутствующей торговли, объектов для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса, объектов обеспечения дорожного отдыха, автомобильных моек, объектов ремонта автомобилей, стоянок транспортных средств, объектов спорта, объектов обеспечения спортивно-зрелищных мероприятий, объектов обеспечения занятий спортом в помещениях, площадок для занятий спортом, объектов водного спорта, объектов авиационного спорта, объектов тяжелой промышленности, объектов автомобилестроительной промышленности, объектов легкой промышленности, объектов фармацевтической промышленности, объектов фарфоро-фаянсовой промышленности, объектов электронной промышленности, объектов ювелирной промышленности, объектов пищевой промышленности, объектов нефтехимической промышленности, объектов строительной промышленности, объектов энергетики, объектов связи, складов, объектов научно-производственной деятельности, объектов железнодорожного транспорта, объектов автомобильного транспорта, автомобильных дорог, объектов обслуживания перевозок пассажиров, стоянок транспорта общественного пользования, объектов водного транспорта, объектов воздушного транспорта, объектов трубопроводного транспорта, объектов внеуличного транспорта, объектов обеспечения вооруженных сил, объектов обеспечения внутреннего пра-

вопорядка, объектов историко-культурной деятельности, гидротехнических сооружений, земельных участков (территорий) общего пользования, объектов улично-дорожной сети, объектов благоустройства территории, объектов специальной деятельности;

в границах зоны коммунальных и складских объектов проектом планировки предусмотрено размещение объектов обеспечения сельскохозяйственного производства, объектов 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 обеспечения деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, объектов проведения научных исследований, объектов 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, автозаправочных станций, магазинов сопутствующей торговли, объектов для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса, объектов обеспечения дорожного отдыха, автомобильных моек, объектов ремонта автомобилей, стоянок транспортных средств, объектов спорта, объектов обеспечения спортивно-зрелищных мероприятий, объектов обеспечения занятий спортом в помещениях, площадок для занятий спортом, оборудованных площадок для занятий спортом, объектов водного спорта, объектов авиационного спорта, объектов легкой промышленности, объектов фармацевтической промышленности, объектов фарфоро-фаянсовой промышленности, объектов электронной промышленности, объектов ювелирной промышленности, объектов пищевой промышленности, объектов строительной 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;

в границах зоны объектов инженерной инфраструктуры проектом планировки предусмотрено размещение объектов хранения автотранспорта, гаражей для собственных нужд, объектов предоставления коммунальных услуг, административных зданий организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, объектов бытового обслуживания, объектов обеспечения деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, объектов делового управления, служебных гаражей, объектов придорожного сервиса, заправок транспортных средств, объектов обеспечения дорожного отдыха, автомобильных моек, объектов ремонта автомобилей, стоянок транспортных средств, объектов энергетики, объек-

тов связи, складов, объектов водного транспорта, объектов обеспечения внутреннего правопорядка, объектов историко-культурной деятельности, объектов общего пользования водными объектами, гидротехнических сооружений, земельных участков (территорий) общего пользования, объектов улично-дорожной сети, объектов благоустройства территории;

в границах зоны сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта проектом планировки предусмотрено размещение объектов железнодорожного транспорта, железнодорожных путей, объектов обслуживания железнодорожных перевозок, объектов хранения автотранспорта, объектов предоставления коммунальных услуг, административных зданий организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, объектов бытового обслуживания, объектов обеспечения деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, служебных гаражей, объектов придорожного сервиса, заправок транспортных средств, объектов обеспечения дорожного отдыха, автомобильных моек, объектов ремонта автомобилей, стоянок транспортных средств, объектов связи, складов, внеуличного транспорта, объектов обеспечения внутреннего правопорядка, объектов историко-культурной деятельности, гидротехнических сооружений, земельных участков (территорий) общего пользования, объектов улично-дорожной сети, объектов благоустройства территорий;

в границах зоны улично-дорожной сети проектом планировки предусмотрено размещение объектов улично-дорожной сети и иных линейных объектов транспортной инфраструктуры, объектов автомобильного транспорта, объектов железнодорожного транспорта, объектов внеуличного транспорта, объектов обеспечения внутреннего правопорядка, объектов историко-культурной деятельности, гидротехнических сооружений, объектов общего пользования и благоустройства территории;

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

Проектом планировки в зоне улично-дорожной сети (в границах красных линий) не предполагается размещение объектов капитального строительства, кроме линейных, а также не предполагается размещение парковок и площадок благоустройства, необходимых для эксплуатации (нормативного обеспечения) объектов капитального строительства.

Проектом планировки также предполагается 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.

Размещение новых объектов социальной инфраструктуры в сфере образования и здравоохранения в соответствии с требованиями Местных нормативов не представляется возможным. Обеспечение населения квартала 011.02.01.02 объектами начального общего, основного общего и среднего общего образования осуществляется в соответствии с постановлением мэрии города Новосибирска от 22.01.2019 № 202 «О закреплении муниципальных образовательных организаций, реализующих основные общеобразовательные программы начального общего, основного общего и среднего общего образования, за территориями города Новосибирска» муниципальным бюджетным общеобразовательным учреждением города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 3 имени Бориса Богаткова».

Обеспечение населения квартала 011.02.01.02 объектами дошкольного образования предусмотрено за счет муниципального бюджетного дошкольного образовательного учреждения города Новосибирска «Детский сад № 42».

Обеспечение жителей существующей застройки в границах проекта планировки объектами здравоохранения осуществляется согласно приказу министерства здравоохранения Новосибирской области от 28.01.2013 № 166 «О закреплении зон обслуживания за амбулаторно-поликлиническими учреждениями для организации оказания первичной медико-санитарной помощи по участковому принципу на территории города Новосибирска» государственным бюджетным учреждением здравоохранения Новосибирской области «Городская клиническая поликлиника № 20».

До момента реорганизации существующей территории вдоль ул. Фабричной, занимаемой производственными, складскими объектами, объектами коммуникаций железнодорожного и речного транспорта, и ее перевода в многоэтажную жилую застройку с полным обеспечением планируемого населения объектами социальной инфраструктуры строительство новых жилых многоквартирных зданий не предусматривается.

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

В зависимости от максимальных расчетных объемов планируемого жилищного строительства и предполагаемой социальной нагрузки на планируемую к застройке территории 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, иного заключенного в соответствии с требованиями законодательства договора на строительство и ввод в эксплуатацию объектов социальной инфраструктуры.

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

Предполагается, что численность населения планируемой территории на расчетный срок составит 908 человек, средняя плотность населения жилых кварталов – 269 человек/га.

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

Для зоны застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения, в том числе многоквартирными жилыми домами, проектом планировки установлено предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные среднеэтажные дома» – 8 этажей.

Для зоны объектов здравоохранения проектом планировки установлено предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства – 16 этажей.

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

Для зоны специализированной среднеэтажной общественной застройки проектом планировки установлено предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства – 9 этажей.

Для зоны производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду проектом планировки установлены следующие предельные параметры разрешенного строительства:

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.

Для зоны коммунальных и складских объектов проектом планировки установлены следующие предельные параметры разрешенного строительства:

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.

Для зоны объектов инженерной инфраструктуры проектом планировки установлены следующие параметры разрешенного строительства:

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.

Для зоны сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта проектом планировки установлены следующие параметры разрешенного строительства:

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.

Для парков, скверов, бульваров, иных озелененных территорий общего пользования проектом планировки установлено предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства – 3 этажа.

Проектом планировки в зоне объектов улично-дорожной сети не предполагается размещение объектов капитального строительства, кроме линейных.

Минимальный процент застройки и максимальный процент застройки для объектов капитального строительства в границах земельных участков принимаются в соответствии с Правилами землепользования и застройки в зависимости от вида разрешенного использования.

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

3.1. Размещение объектов капитального строительства федерального значения

На планируемой территории на расчетный срок предусматривается размещение объекта капитального строительства – опорного пункта охраны порядка в границах квартала 011.01.01.05.

3.2. Размещение объектов капитального строительства регионального значения

На расчетный срок предусматривается сохранение следующих объектов регионального значения:

в границах квартала 011.02.01.02 – федерального бюджетного учреждения здравоохранения «Центр гигиены и эпидемиологии в Новосибирской области»;

в границах квартала 011.01.01.07 – государственного автономного учреждения дополнительного образования Новосибирской области «Спортивная школа олимпийского резерва по стрелковым видам спорта»;

в границах квартала 011.01.01.08 – Новосибирского филиала федерального государственного автономного образовательного учреждения дополнительного профессионального образования «Петербургский энергетический институт повышения квалификации»;

в границах квартала 011.01.01.05 – отделения почтовой связи.

Размещение новых объектов капитального строительства регионального значения на планируемой территории на расчетный срок проектом планировки не предусмотрено.

3.3. Размещение объектов капитального строительства местного значения

Размещение новых объектов капитального строительства местного значения на планируемой территории на расчетный срок проектом планировки не предусмотрено.

На расчетный срок в границах территории общего пользования предусматривается реконструкция объекта местного значения в области массового отдыха (рекреации) – сквера «Городское Начало».

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

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

Архитектурно-градостроительный облик проектируемых общественно-деловых и административных зданий вдоль магистральной ул. Фабричной подлежит согласованию департаментом строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска.

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 тен-

денции и направления в архитектуре и не должны 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.

В целях формирования архитектурного облика города до выдачи разрешения на строительство в департамент строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска предоставляются паспорта фасадов зданий, выполненные в соответствии с указанными характеристиками.

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.

5. Развитие системы транспортного обслуживания

Планируемая улично-дорожная сеть предназначена для организации движения автомобильного транспорта на планируемой территории в соответствии с положениями Генерального плана города Новосибирска.

Основу транспортного каркаса планируемой территории составляют:

магистральные улицы общегородского значения непрерывного движения, проходящие по северо-западной и юго-восточной границам планируемой территории (створы Димитровского и четвертого моста);

магистральная улица общегородского значения регулируемого движения – ул. Фабричная;

магистральные улицы районного значения – проезд Виктора Ващука, ул. Советская;

улицы в жилой застройке.

Общая протяженность улично-дорожной сети составляет 7,02 км, из них протяженность магистральных улиц – 5,17 км.

Плотность улично-дорожной сети – 5,3 км/кв. км. Плотность магистральной улично-дорожной сети – 3,9 км/кв. км.

По планируемой территории проходит железная дорога в направлении с юго-востока на северо-запад с поворотом на восток с размещаемыми остановочными пассажирскими железнодорожными пунктами «Центр» и «Правая Обь».

Для обеспечения полной транспортной доступности к участкам существующей и проектируемой застройки проектом планировки предлагается строительство внутриквартальных проездов. Формирование данной сети позволит увеличить среднюю скорость сообщения автотранспортных средств, обеспечить пропуск значительной доли транспортных потоков в непрерывном режиме через наиболее загруженные транспортные пересечения, в частности по ул. Фабричной, уменьшит количество регулируемых перекрестков и, в результате, приведет к снижению вредных выбросов в атмосферу.

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

Вдоль берега р. Оби проектом планировки предлагается продление набережной до створа Димитровского моста протяженностью 3020 м с размещением причала на планируемой территории.

В границах проекта планировки сохраняется объект транспортной инфраструктуры – Новосибирский речной порт.

6. Развитие системы инженерно-технического обеспечения

6.1. Водоснабжение

Планируемая территория расположена в правобережной части города Новосибирска и входит в состав Железнодорожного района.

Снабжение водой планируемой территории осуществляется от существующих водоводов Д 500 – 1000 мм.

Внутри микрорайонов в целях пожаротушения проложены кольцевые сети.

Расход воды на планируемой территории:

существующий – 416,76 куб. м/сутки;

проектируемый – 1253,76 куб. м/сутки.

Все приведенные расчеты подлежат уточнению на последующих стадиях проектирования.

6.2. Водоотведение

Проектом планировки предусматривается полная раздельная система канализации с самостоятельными сетями и сооружениями бытовой и дождевой канализации.

Схема прокладки магистральных (уличных) сетей хозяйственно-бытовой канализации определяется рельефом местности, решением вертикальной планировки территории и положением существующих канализационных сетей, к которым проектируется подключение.

На территории новой застройки проектом планировки предусмотрена канализационная насосная станция в квартале 011.01.01.08.

Бытовые сточные воды от жилых и общественных зданий самотечными сетями отводятся во внутриквартальную сеть бытовой канализации и далее подаются в магистральные самотечные коллекторы.

Канализование территории производится существующими коллекторами Д 1250 мм и Д 1500 мм.

Для обеспечения комфортной среды проживания населения проектом планировки предлагается обеспечить централизованной системой водоотведения административно-хозяйственные здания и жилую застройку, расположенные на территории проектируемого района.

Сети канализации прокладываются по газонам вдоль дорог.

Бытовые сточные воды от жилых и общественных зданий самотечными и напорными сетями отводятся во внутриквартальную сеть бытовой канализации и далее подаются в городские магистральные самотечные коллекторы.

Самотечные сети канализации проложены с учетом существующих сетей и рельефа местности и обеспечивают оптимальный отвод сточных вод от зданий.

При определении расходов хозяйственно-бытовых сточных вод нормы водоотведения приняты равными нормам водопотребления без учета расхода воды на полив территорий и зеленых насаждений.

Итоговый расход стоков на планируемой территории – 1253,76 куб. м/сутки.

Все приведенные расчеты подлежат уточнению на последующих стадиях проектирования.

6.3. Теплоснабжение

Централизованному теплоснабжению подлежат все существующие и проектируемые объекты по всем видам обеспечения – отопление, вентиляция и горячее водоснабжение. Теплоснабжение для существующих и проектируемых зданий планируемой территории осуществляется от тепловых электростанций (далее – ТЭЦ) – ТЭЦ-2, ТЭЦ-5.

Общая тепловая нагрузка территории в границах проекта планировки составляет 24,036 Гкал/ч.

Новые тепловые сети прокладываются подземным способом, бесканально, в пенополиуретановой изоляции.

Все приведенные расчеты подлежат уточнению на последующих стадиях проектирования.

6.4. Газоснабжение

Система газоснабжения проектом планировки принята смешанная, состоящая из кольцевых и тупиковых газопроводов.

По числу ступеней давления система газоснабжения – двухступенчатая.

В настоящее время территория в границах проекта планировки частично газифицирована. Газоснабжение осуществляется природным и сжиженным газом. Им охвачено ориентировочно 20 % жилищного фонда.

Подача газа к потребителям предусматривается через газораспределительные станции (далее – ГРС): ГРС-6, расположенную в северной части города, и ГРС-2, расположенную в восточной части города. Газораспределительные сети от ГРС-6 и ГРС-2 закольцованы.

6.5. Электроснабжение

Для электроснабжения потребителей электрической энергией планируется реконструкция кабельной линии КЛ-6 кВ ТП-845 ТП-3251.

Все сети и объекты энергосистемы данного участка находятся в удовлетворительном состоянии.

Основными потребителями электроэнергии планируемой территории являются жилые и общественные здания. Удельная электрическая нагрузка на расчетный период составит 0,6 кВт на человека. Приведенный показатель учитывает нагрузки жилых и общественных зданий (административных, учебных, лечебных, торговых, зрелищных, спортивных), коммунальных предприятий, объектов транспортного обслуживания, наружного освещения.

6.6. Связь и информатизация

Проектом планировки предусматривается дальнейшее развитие распределительной сети на базе проводной технологии NGN (New Generation Network).

Развитие сети радиовещания на УКВ- (ультракороткие волны) и FM- (частотные модуляции) диапазонах позволит реализовать различные тематические радиовещательные станции. Для расширения принимаемых абонентами каналов вещания и повышения качества телевизионного вещания предусмотрено развитие системы кабельного телевидения.

7. Решения в части определения базового баланса зонирования территории

Баланс использования территории на 2030 год представлен в таблице 1.

Таблица 1

Баланс использования территории на 2030 год

№ п/п	Наименование зоны	Площадь	
		га	процент от общей площади территории
1	2	3	4
1	Водные объекты	13,82	10,43
2	Парки, скверы, бульвары, иные озелененные территории общего пользования	19,89	15,02
3	Зона отдыха и оздоровления	0,21	0,16
4	Зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения, в том числе многоквартирными жилыми домами	4,23	3,19

1	2	3	4
5	Зона объектов здравоохранения	0,32	0,24
6	Зона специализированной малоэтажной общественной застройки	10,22	7,72
7	Зона специализированной среднеэтажной общественной застройки	1,47	1,11
8	Зона специализированной многоэтажной общественной застройки	24,45	18,46
9	Зона объектов инженерной инфраструктуры	0,35	0,26
10	Зона коммунальных и складских объектов	4,11	3,10
11	Зона производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду	6,99	5,28
12	Зона сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта	26,12	19,72
13	Зона объектов улично-дорожной сети	20,27	15,31
Итого:		132,45	100,00

7.1. Основные показатели развития планируемой территории

Основные технико-экономические показатели развития территории представлены в таблице 2.

Таблица 2

Основные технико-экономические показатели развития территории

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Состояние на 2023 год	Итого до 2030 года
1	2	3	4	5
1	Площадь планируемой территории, в том числе:	га	132,45	132,45
1.1	Водные объекты	га	13,86	13,82
1.2	Парки, скверы, бульвары, иные озелененные территории общего пользования	га	4,12	19,89
1.3	Зона отдыха и оздоровления	га	–	0,21
1.4	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	га	0,17	–
1.5	Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)	га	0,81	–
1.6	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 – 8 этажей, включая мансардный)	га	2,69	–

1	2	3	4	5
1.7	Зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения, в том числе многоквартирными жилыми домами	га	4,41	4,23
1.8	Зона специализированной малоэтажной общественной застройки	га	8,13	10,22
1.9	Зона специализированной среднеэтажной общественной застройки	га	1,87	1,47
1.10	Зона специализированной многоэтажной общественной застройки	га	–	24,45
1.11	Зона объектов культуры и спорта	га	1,19	–
1.12	Зона объектов здравоохранения	га	0,32	0,32
1.13	Зона объектов инженерной инфраструктуры	га	4,36	0,35
1.14	Зона коммунальных и складских объектов	га	3,82	4,11
1.15	Зона производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду	га	11,41	6,99
1.16	Зона стоянок для легковых автомобилей	га	3,00	–
1.17	Зона сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта	га	39,99	26,12
1.18	Зона сооружений и коммуникаций автомобильного, речного, воздушного транспорта, метрополитена	га	10,02	–
1.19	Зона улично-дорожной сети	га	8,24	20,27
1.20	Незастроенные территории	га	14,06	–
2	Население			
2.1	Численность населения	тыс. человек	1,25	0,908
2.2	Жилищный фонд	тыс. кв. м	42	28
2.3	Средняя обеспеченность населения общей жилой площадью	кв. м общей жилой площади/человека	30	30
3	Объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения			
3.1	Библиотеки	объект	0	1
4	Транспортная инфраструктура			
4.1	Протяженность улично-дорожной сети, в том числе:	км	6,52	7,02
4.1.1	Магистральные улицы общегородского значения непрерывного движения	км	1,21	1,21
4.1.2	Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения	км	2,36	2,36

1	2	3	4	5
4.1.3	Магистральные улицы районного значения	км	1,6	1,6
4.1.4	Улицы в жилой застройке	км	1,35	2,85
4.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта	км	5,17	5,17
4.3	Плотность улично-дорожной сети	км/кв. км	4,9	5,3
4.4	Парковочные места в гаражных комплексах	тыс. машино-мест	500	360
