

МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 10.07.2024

№ 5032

О проекте планировки территории, ограниченной перспективным направлением ул. Фрунзе, перспективной магистралью, Гусинобродским шоссе, ул. Доватора, в Дзержинском районе

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 Новосибирской области от 12.02.2024 № 41-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 проект планировки территории, ограниченной перспективным направлением ул. Фрунзе, перспективной магистралью, Гусинобродским шоссе, ул. Доватора, в Дзержинском районе (приложение).

2. Признать утратившим силу постановление мэрии города Новосибирска от 12.09.2022 № 3263 «О проекте планировки территории, ограниченной перспективным направлением ул. Фрунзе, Гусинобродским шоссе, ул. Доватора, в Дзержинском районе».

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

4. Департаменту информационной политики мэрии города Новосибирска в течение семи дней со дня издания постановления обеспечить опубликование постановления.

5. 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 10.07.2024 № 5032

ПРОЕКТ
планировки территории, ограниченной перспективным направлением
ул. Фрунзе, перспективной магистралью, Гусинобродским шоссе,
ул. Доватора, в Дзержинском районе

1. Чертеж планировки территории (приложение 1).
 2. Положение о характеристиках планируемого развития территории (приложение 2).
 3. Положения об очередности планируемого развития территории (приложение 3).
-

ЧЕРТЕЖ
планировки территории

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Границы, планировочная структура

- границы планируемой территории
- красные линии
- границы кварталов
- 261.XX.XX.XX номера элементов планировочной структуры (номер планируемой территории, номер района, номер микрорайона, номер квартала)

Территории общего пользования

- природная зона
- парки, скверы, бульвары, иные озелененные территории общего пользования
- водные объекты

Территории рекреационного назначения

- озелененные территории ограниченного пользования
- иные озелененные территории общего пользования (реконструкция)

Объекты транспортной и инженерной инфраструктуры

- линии городского трамвая (существующие)
- линии городского трамвая (проектируемые)
- надземные пешеходные переходы
- путепроводы, эстакады
- «Новосибирский автовокзал - Главный»
- станции метро (проектируемые)
- транспортно-пересадочные узлы (проектируемые)

- ГМНД городская магистраль непрерывного движения
- РМ районная магистраль

Классификация элементов улично-дорожной сети

- магистральные улицы общегородского значения непрерывного движения
- магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения
- магистральные улицы районного значения транспортно-пешеходные
- местные улицы в жилой застройке

Объекты капитального строительства

- | сущ. | планир. | рек. | |
|------|---------|------|---|
| | | | дошкольные образовательные организации (детские сады) |
| | | | общеобразовательные организации (общеобразовательные школы) |
| | | | детские школы искусств |
| | | | культурно-досуговые центры со зрительными залами |
| | | | физкультурно-спортивные комплексы |
| | | | амбулаторно-поликлинические учреждения |
| | | | станции скорой помощи |
| | | | библиотеки и читальные залы |
| | | | детские культурно-досуговые центры со зрительными залами |
| | | | опорный пункт охраны порядка |
| | | | отделение почтовой связи |
| | | | режимные объекты |

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

- зона объектов отдыха и оздоровления
- зона объектов для ведения садоводства и огородничества
- зона индивидуальной жилой застройки
- зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)
- зона застройки многоквартирными жилыми домами (9 - 13 этажей)
- зона застройки жилыми домами смешанной этажности
- зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения, в том числе многоквартирными жилыми домами
- зона специализированной малоэтажной общественной застройки
- зона объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования
- зона объектов здравоохранения
- зона объектов культуры и спорта
- зона военных и иных режимных объектов и территорий
- зона коммунальных и складских объектов
- зона транспортно-пересадочных узлов
- зона стоянок для легковых автомобилей
- зона улично-дорожной сети
- зона перспективной улично-дорожной сети

Границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения

- границы зон размещения объектов федерального значения
- границы зон планируемого размещения объектов регионального значения
- границы зон планируемого размещения объектов местного значения

Приложение 2
к проекту планировки территории,
ограниченной перспективным
направлением ул. Фрунзе, перспек-
тивной магистралью, Гусиноброд-
ским шоссе, ул. Доватора, в Дзер-
жинском районе

ПОЛОЖЕНИЕ о характеристиках планируемого развития территории

1. Общие положения

Проект планировки территории, ограниченной перспективным направлением ул. Фрунзе, перспективной магистралью, Гусинобродским шоссе, ул. Доватора, в Дзержинском районе (далее – проект планировки) разработан в отношении территории, ограниченной перспективным направлением ул. Фрунзе, перспективной магистралью, Гусинобродским шоссе, ул. Доватора, в Дзержинском районе (далее – планируемая территория).

Планируемая территория расположена в правобережной части города Новосибирска в границах Дзержинского района.

Территория ограничена:

с севера – перспективным направлением ул. Фрунзе;

с запада – ул. Доватора;

с юга – Гусинобродским шоссе;

с востока – перспективной магистралью.

Площадь планируемой территории – 580,16 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), Правилами землепользования и застройки города Новосибирска, утвержденными 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).

2. Характеристики планируемого развития территории, в том числе плотность и параметры застройки 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:

районы (на планируемой территории формируется планировочная структура, состоящая из одного района 261.01);

микрорайоны (на планируемой территории формируется планировочная структура, состоящая из пяти микрорайонов 261.01.01 – 261.01.05);

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

территории рекреационного назначения (озелененные территории ограниченного пользования; иные озелененные территории общего пользования (реконструкция);

улично-дорожная сеть.

Основные планировочные оси на планируемой территории – застройка вдоль магистральных улиц и создание устойчивых транспортных связей с основными структурными элементами города Новосибирска (ул. Доватора, Гусинобродским шоссе, ул. Бориса Богаткова).

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с Генеральным планом города Новосибирска и Правилам землепользования и застройки.

Предусмотрено сохранение сложившегося массива индивидуальной жилой застройки в восточной части планируемой территории. Развитие многоэтажной застройки за счет индивидуальной жилой застройки предусмотрено западнее ул. Волочаевской.

Общественно-деловая застройка сосредоточена на границах кварталов, вдоль улиц. Жилая застройка и социально ориентированная застройка находятся внутри кварталов. В пределах пешеходной доступности предусмотрены объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, остановочные пункты общественного транспорта.

Продолжение ул. Бориса Богаткова предусмотрено по пер. 3-му Калужскому через центр массива индивидуальной жилой застройки, что позволит обеспечить данную территорию общественным транспортом с нормативными радиусами доступности и значительно улучшит транспортное сообщение территории с другими частями города Новосибирска.

Река Каменка протекает с запада на восток по северной границе планируемой территории, большей частью вдоль ул. Фрунзе. В ее водоохраной зоне предусматриваются озеленение, пешеходные аллеи. Благоустройство, озеленение предусмотрено в водоохраной зоне двух малых рек, впадающих в реку Каменку с южной стороны. Пересечение рек с дорогами планируется с устройством водопропускных труб.

На территориях, прилегающих к магистральным улицам городского значения, размещаются объекты общественного назначения городского и районного обслуживания. По Гусинобродскому шоссе в зоне размещения перспективной станции метрополитена «Молодежная» и действующего автовокзала «Новосибирский автовокзал – Главный» планируется размещение высотной общественно-

деловой и жилой застройки, а также транспортно-пересадочного узла вблизи перспективной станции метрополитена «Молодежная».

Проектом планировки устанавливаются зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, включая территории отдельных объектов социально-культурного, коммунально-бытового назначения. В зонах с уже существующими объектами предусматривается возможность дальнейшего развития планируемой территории с размещением новых объектов капитального строительства соответствующего назначения.

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

Строительство и реконструкцию объектов капитального строительства с указанными видами разрешенного использования допускается осуществлять при условии реализации мер, направленных на повышение обеспеченности территории города Новосибирска объектами социальной инфраструктуры, предусмотренных муниципальными правовыми актами города Новосибирска.

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, определенными 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.

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

зона объектов отдыха и оздоровления;

зона объектов для ведения садоводства и огородничества;

зона индивидуальной жилой застройки;

зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный);

зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 – 13 этажей);

зона застройки жилыми домами смешанной этажности;

зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения, в том числе многоквартирными жилыми домами;
зона специализированной малоэтажной общественной застройки;
зона объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования;
зона объектов здравоохранения;
зона объектов культуры и спорта;
зона военных и иных режимных объектов и территорий;
зона коммунальных и складских объектов;
зона транспортно-пересадочных узлов;
зона стоянок для легковых автомобилей;
зона улично-дорожной сети;
зона перспективной улично-дорожной сети.

В границах проекта планировки выделены территории общего пользования (парки, скверы, бульвары, иные озелененные территории общего пользования; природная зона; водные объекты), озелененные территории ограниченного пользования.

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

зоне объектов для ведения садоводства и огородничества;
зоне индивидуальной жилой застройки;
зоне застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный);
зоне застройки многоэтажными жилыми домами (9 – 13 этажей);
зоне застройки жилыми домами смешанной этажности;
зоне застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения, в том числе многоквартирными жилыми домами.

Не допускается размещение объектов жилищного строительства в следующих зонах:

зоне объектов отдыха и оздоровления;
зоне специализированной малоэтажной общественной застройки;
зоне объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования;
зоне объектов здравоохранения;
зоне объектов культуры и спорта;
зоне военных и иных режимных объектов и территорий;
зоне коммунальных и складских объектов;
зоне транспортно-пересадочных узлов;
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 (парки, скверы, бульвары, иные озелененные территории общего пользования; природная зона), озелененных территорий ограниченного пользования.

2.2. Объемно-пространственные характеристики планируемого развития планируемой территории и 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, внесения 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.

2.3. Плотность и параметры застройки планируемой территории

Плотность населения в границах планируемой территории варьируется в зависимости от квартала и типа застройки, но так как большая часть планируемой

территории занята индивидуальными жилыми домами, средняя плотность населения является низкой, что делает возможным осуществление жилищного строительства и увеличение численности населения.

К расчетному периоду размещение и строительство жилых и общественных зданий планируется осуществлять за счет реконструкции территорий существующей застройки на месте двухэтажных ветхих и аварийных домов в кварталах 261.01.04.01 и 261.01.04.02, а также на месте сноса индивидуальной жилой застройки, расположенной западней ул. Волочаевской.

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

существующая многоквартирная застройка от 4 этажей сохраняется, при этом жилищная обеспеченность будет постепенно увеличиваться и составит к расчетному сроку 24 кв. м на человека, рост обеспеченности в старой застройке связан с падением коэффициента семейности и уменьшением проживающих в одной квартире;

в домах, строящихся к расчетному сроку, с учетом высоких требований к потребительским свойствам, рекомендуется принять жилищную обеспеченность 30 кв. м на человека;

коэффициент плотности застройки принят не более 2,5;

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

предусмотрено сохранение индивидуальной жилой застройки планируемой территории, при этом коэффициент семейности – 2,7, средняя площадь дома – 75 кв. м;

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

в условиях реконструкции жилой застройки допускается превышение плотности вышеуказанных показателей населения жилого микрорайона не более чем на 10 %.

Численность населения к 2030 году увеличится до 56,82 тыс. человек.

В течение расчетного срока жилищный фонд планируемой территории увеличится до 1579,6 тыс. кв. м. Объем нового жилищного строительства определен в размере 896,6 тыс. кв. м, из которых 881,6 тыс. кв. м придется на многоэтажное строительство, на индивидуальную жилую застройку – 15,0 тыс. кв. м (реконструкция существующих домов и застройка отдельных свободных участков).

Расчетными показателями учтен снос и расселение жителей ветхого и аварийного жилья, домов, расположенных в пределах улично-дорожной сети, снос в результате реконструкции территории индивидуальной застройки.

Показатель средней жилищной обеспеченности составит 27,8 кв. м на человека.

Структура жилищного фонда к расчетному сроку будет иметь следующий вид:

индивидуальные жилые дома с приусадебными участками – 211,7 тыс. кв. м (13,4 %);

малоэтажные жилые дома – 47,5 тыс. кв. м (3,0 %);

среднеэтажные многоквартирные жилые дома – 135,7 тыс. кв. м (8,6 %);

многоквартирные жилые дома от 9 этажей – 1184,7 тыс. кв. м (75,0 %).

На первых этажах жилых домов, расположенных вдоль красных линий улиц, рекомендуется размещение учреждений и предприятий обслуживания населения.

Объекты социальной инфраструктуры могут быть представлены как объектами федерального, регионального и местного значения, так и коммерческими объектами, которыми может пользоваться неограниченный круг лиц.

Для зон, предусматривающих новое жилищное строительство, проектом планировки определены предельные параметры плотности застройки с учетом возможности обеспечения планируемого населения объектами социального обслуживания.

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

В границах зоны объектов отдыха и оздоровления проектом планировки предусмотрено размещение объектов отдыха (рекреации), объектов санаторной деятельности, объектов социального обслуживания, историко-культурной деятельности, озелененных территорий общего пользования и благоустройства территории.

Проектом планировки для зоны объектов для ведения садоводства и огородничества устанавливаются следующие параметры застройки:

предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «жилые дома» – 3 этажа;

предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений с иным видом использования – 2 этажа.

В границах зоны объектов для ведения садоводства и огородничества предусмотрено размещение объектов ведения огородничества и садоводства, объектов коммунального обслуживания, озелененных территорий общего пользования и иных озелененных территорий, объектов инженерной инфраструктуры.

Проектом планировки для зоны индивидуальной жилой застройки устанавливаются следующие параметры застройки:

предельное максимальное количество надземных этажей для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «жилые дома», «садовые дома» – 2 этажа;

предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «индивидуальные жилые дома» – 3 этажа;

предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования – 3 этажа.

В границах зоны индивидуальной жилой застройки проектом планировки предусмотрено размещение индивидуальной жилой застройки, отдельных малоэтажных многоквартирных жилых домов, блокированных жилых домов; отдельно стоящих объектов обслуживания жилой застройки (гаражей, объектов коммунального обслуживания и предоставления коммунальных услуг, объектов бытово-

го обслуживания, объектов амбулаторно-поликлинического обслуживания, объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, объектов общественного питания, магазинов, объектов обеспечения внутреннего правопорядка), озелененных территорий общего пользования и иных озелененных территорий.

Проектом планировки для зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) устанавливаются следующие параметры застройки:

предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «дома блокированной застройки» – 3 этажа;

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

В границах зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) проектом планировки предусмотрено размещение объектов малоэтажной многоквартирной жилой застройки, блокированной и индивидуальной жилой застройки; отдельно стоящих и встроенно-пристроенных объектов обслуживания жилой застройки (гаражей, объектов коммунального обслуживания и предоставления коммунальных услуг, объектов бытового обслуживания, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, магазинов, объектов обеспечения внутреннего правопорядка, объектов отдыха (рекреации)); озелененных территорий общего пользования и иных озелененных территорий.

Проектом планировки для зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 – 13 этажей) устанавливаются следующие параметры застройки:

предельное минимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные среднеэтажные дома» – 5 этажей;

предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные среднеэтажные дома» – 8 этажей;

предельное минимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома» – 9 этажей;

предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома» – 13 этажей;

предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования – 13 этажей.

В границах зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 – 13 этажей) проектом планировки предусмотрено размещение среднеэтажной жилой застройки, многоэтажной жилой застройки, отдельно стоящих и встроенно-пристроенных объектов обслуживания жилой застройки (объектов хранения автотранспорта, объектов предоставления коммунальных услуг, объектов бытового обслуживания, магазинов, объектов начального и среднего общего образования, отделений почтовой связи, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих

негативного воздействия на окружающую среду), озелененных территорий общего пользования и иных озелененных территорий.

Проектом планировки для зоны застройки жилыми домами смешанной этажности устанавливаются следующие параметры застройки:

предельное минимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома» – 9 этажей;

предельное минимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные среднеэтажные дома» – 5 этажей;

предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные среднеэтажные дома» – 8 этажей.

В границах зоны застройки жилыми домами смешанной этажности проектом планировки предусмотрено размещение объектов среднеэтажной и многоэтажной (высотной) жилой застройки, отдельно стоящих и встроенно-пристроенных объектов обслуживания жилой застройки (объектов хранения автотранспорта, объектов коммунального обслуживания и предоставления коммунальных услуг, объектов социального обслуживания, объектов бытового обслуживания, объектов здравоохранения, объектов культуры, объектов государственного и общественного управления, магазинов, объектов общественного питания, дошкольное, начальное и среднее общее образование, отделений почтовой связи, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду), озелененных территорий общего пользования и иных озелененных территорий.

Проектом планировки для зоны застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения, в том числе многоквартирными жилыми домами, устанавливаются следующие параметры застройки:

предельное минимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные среднеэтажные дома» – 5 этажей;

предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные среднеэтажные дома» – 8 этажей;

предельное минимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома» – 9 этажей;

предельное минимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «гостиницы» – 4 этажа.

В границах зоны застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения, в том числе многоквартирными жилыми домами проектом планировки предусмотрено размещение всех видов объектов общественного назначения (объектов обслуживания жилой застройки, объектов социального обслуживания, объектов бытового обслуживания, объектов здравоохранения, объектов образования и просвещения, объектов среднего и высшего профессионально-

го образования, объектов культуры, объектов государственного управления и общественного управления, объектов представительской деятельности, объектов делового управления, объектов обеспечения научной деятельности, объектов торговли, объектов банковской и страховой деятельности, объектов гостиничного обслуживания, объектов общественного питания, объектов развлечения, объектов спорта, объектов коммунального обслуживания, необходимых для ресурсного обеспечения территории, отделений почтовой связи), объектов среднеэтажной и многоэтажной (высотной) жилой застройки; озелененных территорий общего пользования и иных озелененных территорий.

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 назначения (объектов обслуживания жилой застройки, объектов коммунального обслуживания и предоставления коммунальных услуг, объектов бытового обслуживания, объектов здравоохранения, объектов образования и просвещения, объектов среднего и высшего профессионального образования, объектов культуры, объектов государственного и общественного управления, объектов представительской деятельности, объектов делового управления, объектов торговли, объектов банковской и страховой деятельности, объектов общественного питания, объектов спорта, объектов дорожного сервиса), озелененных территорий общего пользования и иных озелененных территорий.

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 дошкольного, начального и среднего общего образования, образования и просвещения, историко-культурной деятельности, объектов коммунального обслуживания, необходимых для ресурсного обеспечения территории, озелененных территорий общего пользования и иных озелененных территорий.

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

В границах зоны объектов здравоохранения проектом планировки предусмотрено размещение всех видов объектов здравоохранения, объектов социального обслуживания, медицинских организаций особого назначения, объектов обеспечения научной деятельности и научных исследований в области здравоохранения, объектов коммунального обслуживания, необходимых для ресурсного обеспечения территории; озелененных территорий общего пользования и иных озелененных территорий.

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

В границах зоны объектов культуры и спорта проектом планировки предусмотрено размещение всех видов объектов в областях культуры и спорта, объектов отдыха (рекреации), объекты общего пользования водными объектами, объектов коммунального обслуживания, необходимых для ресурсного обеспечения территории; озелененных территорий общего пользования и иных озелененных территорий.

Проектом планировки для зоны военных и иных режимных объектов и территорий устанавливается предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования – 25 этажей.

В границах зоны военных и иных режимных объектов и территорий проектом планировки предусмотрено размещение объектов обеспечения обороны и безопасности, обеспечение деятельности по исполнению наказаний, общежитий, объектов коммунального обслуживания, необходимых для ресурсного обеспечения территории.

Проектом планировки для зоны коммунальных и складских объектов устанавливается предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 16 этажей.

В границах зоны коммунальных и складских объектов проектом планировки предусмотрено размещение объектов коммунального обслуживания, бытового обслуживания, объектов ветеринарного обслуживания, объектов делового управления, рынков, магазинов, общественного питания, хранение автотранспорта, объектов придорожного сервиса, автозаправочных станций, объектов дорожного отдыха, объектов для ремонта и обслуживания автомобилей, объектов спорта, объекты легкой промышленности, пищевой промышленности, энергетики, объектов связи, складов, объектов научно-производственной деятельности, объектов железнодорожного транспорта, автомобильного, водного, трубопроводного транспорта, объектов внеуличного транспорта, объектов обеспечения внутреннего правопорядка, объектов историко-культурной деятельности, гидротехнических сооружений, озелененных территорий общего пользования и благоустройства территории.

Проектом планировки для зоны транспортно-пересадочных узлов устанавливается предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства – 5 этажей.

В границах зоны транспортно-пересадочных узлов проектом планировки предусмотрено размещение объектов коммунального обслуживания, бытового обслуживания, объектов железнодорожного транспорта, объектов автомобильного транспорта, объектов внеуличного транспорта, объектов обеспечения внутреннего правопорядка, объектов хранения автотранспорта, озелененных территорий общего пользования и благоустройства территории.

Проектом планировки для зоны стоянок для легковых автомобилей устанавливается предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства – 10 этажей.

В границах зоны стоянок для легковых автомобилей проектом планировки предусмотрено размещение гаражей, стоянок, автостоянок всех типов, объектов обслуживания автомобильного транспорта, объектов обслуживания общественного транспорта, объектов коммунального обслуживания, озелененных территорий общего пользования и иных озелененных территорий.

В границах зоны улично-дорожной сети проектом планировки предусмотрено размещение объектов улично-дорожной сети и иных линейных объектов транспортной инфраструктуры, объектов коммунального обслуживания, объектов железнодорожного, автомобильного транспорта, объектов внеуличного транспорта (в том числе метрополитена), объектов обеспечения внутреннего правопорядка, объектов историко-культурной деятельности, гидротехнических сооружений, озелененных территорий общего пользования и иных озелененных территорий. Не предполагается размещение парковок и площадок благоустройства, необходимых для эксплуатации (нормативного обеспечения) объектов капитального строительства.

Проектом планировки для зоны перспективной улично-дорожной сети устанавливается предельное максимальное количество надземных этажей для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «индивидуальные жилые дома», «жилые дома», «дома блокированной застройки», «садовые дома» – 3 этажа.

Проектом планировки в зоне перспективной 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, за исключением сохранения существующей индивидуальной жилой застройки, а также размещение новых объектов (индивидуальных жилых домов).

В границах территории общего пользования (парков, скверов, бульваров, иных озелененных территорий общего пользования) предусмотрено размещение парков, скверов, бульваров, иных озелененных территорий общего пользования и объектов благоустройства территории, объектов улично-дорожной сети: проездов (для обслуживания территории), велодорожек и объектов велотранспортной инфраструктуры. Процент зеленых насаждений должен составлять не менее 70 % от общей площади зоны парков, скверов, бульваров, иных озелененных территорий общего пользования.

В границах озелененных территорий ограниченного пользования предусмотрено размещение территорий общего пользования и объектов благоустройства территории, объектов улично-дорожной сети – проездов. Процент зеленых насаждений должен составлять не менее 70 % от общей площади зоны озелененных территорий ограниченного пользования.

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.

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.

3. Характеристика объектов капитального строительства

3.1. Размещение объектов федерального значения

Существующие на планируемой территории объекты федерального значения на расчетный срок сохраняются (федеральное казенное учреждение «Следственный изолятор № 1 Главного управления Федеральной службы исполнения наказаний по Новосибирской области» в квартале 261.01.04.01).

Размещение новых объектов не предусмотрено.

3.2. Размещение объектов регионального значения

Существующие на планируемой территории объекты регионального значения на расчетный срок сохраняются (государственное бюджетное учреждение здравоохранения Новосибирской области (далее – ГБУЗ НСО) «Городская поликлиника № 17», расположенная по ул. Толбухина, 41/1).

На расчетный срок предусматривается строительство объектов здравоохранения:

ГБУЗ НСО «Городская поликлиника № 17» по Гусинобродскому шоссе на 300 посещений в смену (в квартале 261.01.02.02) в соответствии с Программой комплексного развития социальной инфраструктуры города Новосибирска на 2017 – 2030 годы, утвержденной решением Совета депутатов города Новосибирска от 21.12.2016 № 329 (далее – ПКРСИ), в 2025 году;

амбулаторно-поликлинического учреждения на 720 посещений в смену в квартале 261.01.05.02;

станции скорой медицинской помощи на 8 машин в квартале 261.01.05.02.

3.3. Размещение объектов местного значения

3.3.1. Характеристика объектов социальной инфраструктуры

Существующие на планируемой территории объекты местного значения на расчетный срок сохраняются:

муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение города Новосибирска (далее – МБОУ) «Средняя общеобразовательная школа № 71» - в квартале 261.01.04.01;

МБОУ «Средняя общеобразовательная школа № 197» - в квартале 261.01.02.01;

МБОУ «Средняя общеобразовательная школа № 59» - в квартале 261.01.02.01;

МБОУ «Средняя общеобразовательная школа № 87» - в квартале 261.01.02.02;

МБОУ «Вечерняя (сменная) школа № 15» - в квартале 261.01.06.13;

муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение города Новосибирска (далее – МБДОУ) «Детский сад № 174 «Сказка» - в квартале 261.01.02.02;

МБДОУ «Детский сад № 457 «Домовенок» - в квартале 261.01.02.02;

муниципальное автономное дошкольное образовательное учреждение города Новосибирска «Детский сад № 439 комбинированного вида» - в квартале 261.01.02.02;

муниципальное бюджетное учреждение культуры города Новосибирска «Централизованная библиотечная система Дзержинского района» филиал «Библиотеки им. М. И. Цветаевой» - в квартале 261.01.02.01;

муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования города Новосибирска «Детская школа искусств № 14» - в квартале 261.01.02.02.

На расчетный срок численность населения составит 56,82 тыс. человек.

В соответствии с Местными нормативами требуется 1990 мест в дошкольных образовательных организациях и 6534 места в общеобразовательных организациях. Планируемые показатели обеспеченности населения местами в дошкольных образовательных организациях и общеобразовательных организациях приняты в соответствии с Местными нормативами:

для дошкольных образовательных организаций – 35 мест на 1 тыс. человек при максимально допустимом уровне территориальной доступности не более 300 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 реализация следующих мероприятий:

строительство дошкольной образовательной организации (детского сада) по ул. Караваева в Дзержинском районе на 180 мест - в квартале 261.01.04.02 в 2025 году в соответствии с ПКРСИ;

строительство дошкольной образовательной организации (детского сада) по ул. Скрябина в Дзержинском районе на 280 мест - в микрорайоне 261.01.05.09 в 2026 году в соответствии с ПКРСИ;

строительство дошкольной образовательной организации (детского сада) по ул. Заслонова в Дзержинском районе на 285 мест - в микрорайоне 261.01.05.17 в 2024 году в соответствии с ПКРСИ;

строительство дошкольной образовательной организации (детского сада) на 240 мест - в квартале 261.01.01.05;

строительство дошкольной образовательной организации (детского сада) на 240 мест - в квартале 261.01.02.05;

строительство дошкольной образовательной организации (детского сада) на 145 мест - в квартале 261.01.03.02;

строительство общеобразовательной организации (общеобразовательной школы) на 1100 мест - в квартале 261.01.02.05;

строительство общеобразовательной организации (общеобразовательной школы) на 825 мест - в квартале 261.01.03.02;

реконструкция МБОУ «Средняя общеобразовательная школа № 71» по пер. 3-му Почтовому, 21 с увеличением проектной мощности с 500 до 1100 мест - в квартале 261.01.04.01;

реконструкция МБОУ «Вечерняя (сменная) школа № 15» по ул. Волочаевской, 111 с увеличением проектной мощности с 150 до 250 мест - в квартале 261.01.06.13;

строительство общеобразовательной организации (общеобразовательной школы) на 1100 мест - в микрорайоне 261.01.06.22.

Предусмотрено строительство двух культурно-досуговых центров со зрительными залами (в кварталах 261.01.02.02, 261.01.04.02), объектов физкультурно-спортивного назначения (двух спортивных комплексов с бассейнами в кварталах 261.01.00.06, 261.01.05.17), физкультурно-спортивного комплекса (в квартале 261.01.04.01).

Реализация запланированных выше мероприятий позволит создать профицит мест в школах на 91 место (всего фактически 6625 мест), обеспеченность составит 116,6 места на 1000 жителей. В дошкольных образовательных организациях будет на 180 мест больше (всего фактически 2170 мест), чем предусмотрено Местными нормативами, обеспеченность составит 38,2 места на 1000 жителей. Дошкольное обучение проводится на базе МБОУ «Средняя общеобразовательная школа № 59» и МБОУ «Средняя общеобразовательная школа № 87», проектная мощность данных учреждений составляет по 50 мест, однако с ростом нагрузки на школы возможна ликвидация дошкольного обучения на их базе. В таком случае обеспеченность составит 36,4 места на 1000 жителей.

3.3.2. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры

Проектируемое развитие улично-дорожной сети должно обеспечить достижение следующих важных целей:

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.

Развитие улично-дорожной сети должно увеличить транспортную связность планируемой территории и способствовать увеличению связанности транспортной сети всего правобережья города, должно быть обеспечено состояние, когда возможен беспрепятственный проезд между любой начальной и конечной точкой территории с использованием нескольких путей следования.

Проектом планировки предусмотрены следующие мероприятия по развитию улично-дорожной сети:

- развитие узлов на въездных магистральных улицах в город Новосибирск, обслуживающих междугородные связи;

- формирование системы магистральных улиц общегородского и районного значения, создающих планировочный каркас улично-дорожной сети, обеспечивающих устойчивую транспортную связанность планируемой территории и повышающих общий потенциал градостроительного и социально-экономического развития планируемой территории;

- обеспечение в перспективе (за расчетный срок) возможности перевода магистральных улиц городского значения в режим непрерывного и впоследствии скоростного движения;

- обеспечение отвода транзитного и грузового транспорта от зоны центра города Новосибирска за счет формирования системы дуговых магистралей;

- трассировка коридоров новых транспортных магистралей с учетом минимизации сноса существующей застройки;

- развитие системы общественного транспорта;

- формирование системы пешеходных путей и максимальная изоляция пешеходного движения от транспортного движения.

Проектом планировки предлагается оптимизация схемы улично-дорожной сети и принимается следующая классификация:

- магистральные улицы общегородского значения непрерывного движения;

- магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения;

- магистральные улицы районного значения транспортно-пешеходные;

- улицы местного значения в жилой застройке.

Проектом планировки предлагается перевести магистральные улицы районного значения (ул. Есенина, ул. Докучаева, ул. Толбухина) в класс улиц местного значения.

Опорный каркас магистральной сети улиц планируемой территории сформирован тремя радиальными и тремя дуговыми магистральными улицами городского значения. Радиальные – Гусинобродское шоссе, продолжение ул. Фрунзе, продолжение ул. Бориса Богаткова (до ул. Волочаевской). Дуговые – ул. Доватора, ул. Волочаевская.

Магистральные улицы районного значения ул. Коминтерна, ул. Техническая и ул. Бориса Богаткова (участок от ул. Волочаевской до ул. Коминтерна) обеспечивают перераспределение транспортных потоков и транспортные связи жилых территорий с магистральными улицами общегородского значения, улицы в жилой застройке связывают объекты застройки в пределах междемагистральных территорий (микрорайонов, кварталов), и формируется улично-дорожная сеть с более высокой степенью связности.

На расчетный срок протяженность улично-дорожной сети в границах планируемой территории составит:

- магистральные улицы общегородского значения непрерывного движения – 6,8 км;

- магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения – 7,2 км;

магистральные улицы районного значения транспортно-пешеходные – 5,9 км;

местные улицы в жилой застройке – 26,6 км.

Общая протяженность улично-дорожной сети составляет 46,5 км, из них магистральная – 19,9 км.

Плотность улично-дорожной сети составляет 7,7 км/кв. км, плотность магистральной улично-дорожной сети – 3,3 км/кв. км.

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

Намечаются пешеходные переходы в разных уровнях через проезжую часть на городских магистралях на расчетный срок.

Развязки в разных уровнях предусмотрены на пересечении магистралей непрерывного движения друг с другом и с магистралями общегородского значения регулируемого движения.

В соответствии с Генеральным планом города Новосибирска на планируемой территории запроектировано два транспортно-пересадочных узла:

транспортно-пересадочный узел «Гусинобродская» на пересечении ул. Доватора и Гусинобродского шоссе с расположенной планируемой станцией метро «Гусинобродская» и остановочными пунктами общественного транспорта (автобуса, троллейбуса, трамвая);

транспортно-пересадочный узел «Молодежная» на пересечении Гусинобродского шоссе с ул. Коминтерна вблизи планируемой станции метрополитена «Молодежная» с организацией конечной остановки городского пассажирского транспорта и пересадки на пригородный транспорт на автовокзале «Новосибирский автовокзал – Главный».

Пересечения районных магистралей друг с другом и улицами местного значения приняты регулируемые в одном уровне с уширением проезжей части перед регулируемыми перекрестками. Пересечения улиц местного значения приняты прямой конфигурации в основном саморегулируемыми.

Проектом планировки предусмотрено увеличение общей протяженности линий наземного пассажирского транспорта, а также развитие новых внеуличных видов транспорта. В настоящее время представлены трамвайные, троллейбусные, автобусные линии.

Согласно разработанной проектной документации в створе Гусинобродского шоссе должен пройти завершающий участок Дзержинской линии метрополитена до пересечения с ул. Коминтерна, где запланировано размещение электродепо метрополитена. Линия будет включать две новые станции – «Гусинобродская», «Молодежная».

Размещение на планируемой территории автовокзала «Новосибирский автовокзал – Главный» обеспечит пассажирское сообщение на внешних пригородных направлениях. При наличии потенциальных зон пересечения различных видов транспорта транспортно-пересадочные узлы обеспечат возможность добраться в любой район города Новосибирска.

Проектом планировки предусмотрено развитие линий городского трамвая. Для этих целей модернизируется действующая линия трамвая, проходящая по Гу-

синобродскому шоссе, с ее продолжением до ул. Биатлонной в восточной части Дзержинского района.

Новая троллейбусная линия прокладывается по ул. Бориса Богаткова, развивается по ул. Доватора (протяженность 3,3 км).

Автобусные маршруты предусмотрены (в том числе действующие) по Гусинобродскому шоссе, ул. Фрунзе, ул. Бориса Богаткова, ул. Доватора, ул. Волочаевской, ул. Коминтерна, ул. Технической, ул. Докучаева.

Увеличение общей протяженности автобусных, троллейбусных линий общественного транспорта обеспечит охват селитебных территорий с доступностью остановочных пунктов – 500 м.

На расчетный срок протяженность линий внеуличного пассажирского транспорта (метрополитен) составит 1,6 км, других видов пассажирского транспорта – 27,4 км. Общая приведенная (без учета совпадающих направлений и маршрутов) протяженность линий пассажирского транспорта составит 19,0 км, что обеспечит плотность линий пассажирского транспорта на территории 4,84 км.

Мероприятия по развитию системы общественного транспорта обеспечат пассажирское сообщение с другими районами города Новосибирска, а также на внешних пригородных направлениях. Дальность пешеходных подходов от мест проживания до планируемых остановочных пунктов общественного транспорта составляет не более 500 м (превышение данного показателя до 550 м допущено в районе малоэтажной застройки). Остановочные пункты общественного транспорта организованы у объектов массового тяготения, перекрестков. На остановочных пунктах общественного транспорта предусмотрена установка павильонов ожидания.

3.3.3. Размещение объектов коммунальной инфраструктуры

3.3.3.1. Водоснабжение

Для обеспечения стабильного водоснабжения существующей и планируемой застройки планируемой территории необходимо построить два водовода 2 Д 300 мм от понизительной насосной станции «Раздольное».

Водоснабжение планируемой территории возможно от существующих и вновь выстроенных магистральных сетей водопровода.

Проектом планировки предусмотрено дальнейшее развитие централизованной системы водоснабжения, при этом намечается максимальное использование существующих сетей водопровода с заменой труб на больший диаметр при необходимости.

Нормы на хозяйственно-питьевое водопотребление приняты в соответствии с постановлением мэрии города Новосибирска от 19.12.2023 № 7140 «Об актуализированных схемах водоснабжения и водоотведения города Новосибирска на период до 2030 года» и составляют на 2030 год 280 л/сутки на 1 человека.

Расход воды на хозяйственно-питьевые нужды составит до 2030 года 20382,47 куб. м/сутки.

Суточный расход воды на пожаротушение составит 1566,0 куб. м/сутки.

Регулирующий и пожарный запас воды хранится в резервуарах чистой воды на площадке насосно-фильтровальной станции № 3.

Водоснабжение на планируемой территории возможно от существующих и вновь выстроенных магистральных сетей водопровода.

3.3.3.2. Водоотведение

Расчетное водоотведение от планируемой и сохраняемой застройки на планируемой территории определено в соответствии с расчетным водопотреблением и составит до 2030 года 13295,88 куб. м/сутки.

В соответствии с Генеральным планом города Новосибирска на период до 2030 года основной объем работ по магистральным коллекторам и головным сооружениям системы канализации будет направлен на реновацию и реконструкцию действующей системы с расширением ее на новые участки массового строительства в границах города Новосибирска. Для планируемой территории предусмотрено устройство коллектора Д 500 мм по Гусинобродскому шоссе от коллектора Д 500 мм до коллектора Д 500 мм по ул. Технической.

3.3.3.3. Теплоснабжение

Проектом планировки предусмотрено обеспечение централизованным теплоснабжением всей новой и сохраняемой многоэтажной жилищно-коммунальной застройки. Теплоснабжение индивидуальных жилых домов с приусадебными земельными участками и коттеджной застройки предполагается децентрализованным – от индивидуальных экологически чистых источников тепла, автономных теплогенераторов, использующих в качестве топлива природный газ. Выбор индивидуальных источников тепла объясняется тем, что объекты имеют незначительную тепловую нагрузку и находятся на значительном расстоянии друг от друга, что влечет за собой большие потери в тепловых сетях и значительные капитальные вложения по прокладке сетей.

Для подачи расчетного количества тепла к микрорайонам (кварталам) необходимо в дополнение к существующим сетям построить внеплощадочные и распределительные теплосети.

Резервирование тепловых сетей достигается путем их кольцевания и устройством нагруженных перемычек. Для резервного теплоснабжения потребителей тепла первой категории (больница) предполагается использовать автономные источники тепла.

Проектом планировки предусмотрено подключение 14 – 24-этажных домов через индивидуальные тепловые пункты по независимой схеме, подключение домов меньшей этажности предусматривается через центральные тепловые пункты.

Также повышению надежности способствует комплексная автоматизация систем теплоснабжения.

На проектируемых к строительству центральных тепловых пунктах предусмотрена автоматизированная система диспетчерского контроля параметрами на центральных тепловых пунктах (с выходом на единый пункт диспетчерского контроля).

В существующих центральных тепловых пунктах и индивидуальных тепловых пунктах на расчетный срок строительства предлагается установить современное энергосберегающее оборудование (пластинчатые подогреватели, экономичное насосное оборудование, приборы автоматизации, контроля и учета тепловой энергии). Оснащение потребителей регулируемые индивидуальными тепловыми пунктами существенно снизит затраты на теплоснабжение и позволит исключить случаи дефицита тепловой энергии, особенно при подключении новых абонентов.

Окончательное решение о выборе трассировки магистральных и распределительных сетей, диаметров трубопроводов, местоположении центральных тепловых пунктов будет принято на последующих стадиях проектирования.

Расход тепла на планируемой территории составит 88,62 МВт (103,05 Гкал/час).

Для повышения надежности теплоснабжения на участках тепловых сетей до центральных тепловых пунктов предусмотрено устройство трубопроводов на 25 кгс/кв. см, после центральных тепловых пунктов – на 16 кгс/кв. см.

Тепловые удлинения воспринимаются сильфонными компенсаторами и естественными поворотами трассы.

Удаление дренажных вод из тепловых камер предусматривается выпусками в ливневую канализацию (с соблюдением уклонов и отметок для обеспечения самотечного удаления воды).

3.3.3.4. Электроснабжение

На планируемой территории предусмотрены следующие мероприятия по реконструкции электрических сетей, входящих в зону эксплуатационной ответственности акционерного общества «Региональные электрические сети»:

ПС 110/10 кВ «Волочаевская» с заменой силовых трансформаторов 2х16 МВА на трансформаторы мощностью 2х25 МВА;

ВЛ 0,4 кВ № 1, 2, 3 от ТП-773Ю, ул. Зеленхозовская, ул. Ставропольская, пер. 3-й Ставропольский, пер. 4-й Ставропольский, ул. Геологическая;

ВЛ 0,4 кВ от ТП-211ю, пер. 9-й Калужский, ул. Камчатская.

Прочие мероприятия по строительству или реконструкции электрических сетей, строительству новых центров питания или переводу существующих на другой класс напряжения инвестиционной программой акционерного общества «Региональные электрические сети» не предусмотрены.

Подсчет электрических нагрузок выполнен отдельно для жилых, культурно-бытовых и промышленных потребителей, подключенных к городским электросетям.

Нагрузки потребителей первой группы определялись по удельным нагрузкам, отнесенным к 1 кв. м общей площади и составляющим:

20,70 Вт/кв. м – для одноэтажной застройки с электрическими плитами;

21,80 Вт/кв. м – для многоэтажной застройки.

Проектом планировки предусмотрено строительство воздушных линий электропередач ВЛ 10 кВ, длина которых будет уточняться на последующих стадиях проектирования.

Перспективная электрическая нагрузка составит 36551,94 кВт.

3.3.3.5. Газоснабжение

Предусматривается перевод существующей жилой застройки и промышленных объектов, использующих сжиженный углеводородный газ, на природный газ.

В городе принимается трехступенчатое распределение природного газа:

1 ступень – газопроводы высокого давления до 12 кгс/кв. см;

2 ступень – газопроводы высокого давления до 6,0 кгс/кв. см;

3 ступень – газопроводы низкого давления до 300 мм в. ст.

К газопроводам высокого давления 12 кгс/кв. см подключаются головные газорегуляторные пункты.

К газопроводам высокого давления до 6,0 кгс/кв. см подключаются:

газорегуляторные пункты;

коммунально-бытовые потребители;

отопительные котельные;

промышленные предприятия.

Для обеспечения всех существующих и перспективных потребителей природным газом запланирована модернизация существующих газораспределительных станций (далее – ГРС) ГРС-2, ГРС-6 с сохранением существующих газопроводов, увеличение пропускной способности существующих газопроводов и обеспечение необходимого давления у конечных потребителей.

Выбор схемы газоснабжения, числа газорегуляторных пунктов и принцип построения распределительных газопроводов обусловлены объемом, структурой и плотностью газопотребления.

Распределение газа по кварталам предусматривается по следующей схеме:

газопроводами высокого давления до 12 кгс/кв. см – от газораспределительных станций до головных газорегуляторных пунктов;

газопроводами высокого давления до 6,0 кгс/кв. см – от головных газорегуляторных пунктов до отопительных котельных, предприятий, газорегуляторных пунктов для жилых домов;

газопроводами низкого давления до 300 мм в. ст. – от головных газорегуляторных пунктов до жилых домов.

Расчетные показатели потребления природного газа приняты в соответствии с «СП 42-101-2003. Свод правил по проектированию и строительству. Общие положения по проектированию и строительству газораспределительных систем из металлических и полиэтиленовых труб». Максимальный часовой расход газа на индивидуально-бытовые нужды определен из максимальной производительности газовых приборов с учетом коэффициента одновременности этих приборов. Коэффициент одновременности принят в соответствии с разделом 3 «СП 42-101-2003. Свод правил по проектированию и строительству. Общие положения по проектированию и строительству газораспределительных систем из металлических и полиэтиленовых труб» в зависимости от численности газоснабжаемого населения.

Годовые расходы газа определены в соответствии с принятыми расчетными показателями максимально часовых расходов газа приборами и коэффициентами часового максимума.

3.3.3.6. Связь

Емкость телефонной сети жилого сектора согласно нормам проектирования определена с учетом 100 %-ной 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.

Необходимое количество телефонных номеров – 16234.

На проектируемых объектах административного, общественно-делового назначения и в гостиничных комплексах необходимо предусмотреть:

строительство ведомственных учрежденческих автоматических телефонных станций с выходом в город;

строительство системы пожарной и охранной сигнализации;

автоматизированную систему управления и диспетчерского контроля.

4. Инженерная подготовка планируемой территории

4.1. Вертикальная планировка

Планируемая территория относится к Волочаевскому плато и Михайловской возвышенности. Общий перепад отметок в пределах планируемой территории составляет 92,35 м (от 130,00 м до 222,35 м в абсолютных отметках). Местность имеет общий уклон в сторону реки Каменки. Рельеф местности волнистый, осложненный сетью логов и лощин.

Схема вертикальной планировки выполнена с максимальным учетом рельефа с целью минимизации работ по инженерной подготовке территорий.

В основу планового и высотного решения планируемой территории положена сеть существующих улиц. Все существующие капитальные покрытия сохраняются.

Проезжая часть улиц имеет как двускатный, так и односкатный поперечный профиль в зависимости от класса улиц и принятой системы водоотвода, требующей уточнения на дальнейших стадиях проектирования.

Мероприятия по вертикальной планировке застроенных территорий и участков сформированной улично-дорожной сети осложнены наличием действующих проезжих частей улиц, подземных инженерных коммуникаций, в том числе магистральных. Это относится к ул. Коминтерна, ул. Бориса Богаткова, ул. Волочаевской, ул. Технической, Гусинобродскому шоссе. В данных случаях мероприятия по изменению проектных отметок рельефа, предусмотренные для улучшения поверхностного стока с территорий, выполняются в минимальном объеме. Такой же подход применяется и на других застроенных территориях с сохраняемыми объектами застройки.

Вертикальная планировка в зоне новой застройки решена с небольшим превышением кварталов над уличной сетью для обеспечения выпуска с их территории поверхностных стоков на уличные проезды. Улицы запроектированы во врезке на 0,3 – 0,5 м. Поверхность тротуаров, газонов и других элементов улиц, примыкающих к проезжей части, по возможности превышают по отношению к ней

на 0,15 м. Принятая система водоотвода требует уточнения на дальнейших стадиях проектирования.

Поперечный уклон поверхности проезжих частей улиц и дорог установлен в зависимости от типов дорожных покрытий и принят:

для проезжей части: минимальный – 10 %, максимальный – 30 %;

для тротуара: минимальный – 5 %, максимальный – 20 %;

для велосодорожек: минимальный – 5 %, максимальный – 30 %.

Максимальные продольные уклоны, предусмотренные схемой вертикальной планировки по уличной сети, составляют для магистралей городского значения непрерывного движения 0,04; для магистралей городского значения регулируемого движения – 0,05; для транспортно-пешеходных магистралей районного значения – 0,06; на проездах местного значения – до 0,08; минимальные уклоны – 0,004.

Минимальный допустимый уклон для лотков проезжей части при асфальтобетонном покрытии, а также для водоотводных канав и кюветов, составляет 0,3 %. На участках дорог с нулевым продольным уклоном или продольным уклоном менее 0,4 % поперечный уклон составляет 2 %, продольный задается по дну водоотводного лотка либо в трубе закрытой ливневой сети. Сама дорога в этом случае решается пилообразным продольным профилем. Такое решение позволяет ускорить отвод поверхностного стока и является профилактическим мероприятием по защите территории от подтопления.

Часть существующей застройки на планируемой территории находится в зоне затопления паводками 1 %-ной обеспеченности реки Каменки. Проектом планировки предусматривается защита жилой застройки от 1 % паводка за счет строительства дамбы и дорог до незатопляемых отметок.

Вертикальная планировка решена с общим уклоном на северо-запад в сторону реки Каменки.

4.2. Водостоки

Проектом планировки предусмотрена схема водосточной сети и очистки поверхностного стока на планируемой территории.

С целью предотвращения повышения уровня грунтовых вод и улучшения экологической ситуации на планируемой территории предусматривается устройство закрытой ливневой сети.

Запроектированная система водостоков проложена по проектируемым магистральным улицам в направлении максимальных уклонов рельефа. Система ливневой канализации включает в себя открытые существующие и проектные водоотводные лотки и канавы, самотечные проектные и существующие трубопроводы закрытой ливневой сети, проектные очистные сооружения закрытого типа для очистки поверхностных стоков.

Открытые водостоки представляют собой придорожные водоотводные лотки и канавы, расположенные по краям проезжей части, которые собирают поверхностный сток территории и отводят его в дождеприемные колодцы закрытой водосточной ливневой сети.

Закрытые водостоки предусмотрены из железобетонных труб.

Сброс ливневого стока в водоемы производится с помощью рассеивающих выпусков, длина которых принимается по расчету на дальнейших стадиях проектирования. Принятая конструкция рассеивающих выпусков должна обеспечивать наиболее эффективное слияние дождевых вод с водой водоема.

Предусмотрен отвод поверхностного стока на очистные сооружения ливневой сети закрытого типа, расположенные за границами планируемой территории в пойме реки Каменки. Размеры и местоположение ливневой сети закрытого типа следует уточнить на рабочей стадии проектирования.

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	Едини- цы измере- ния	Совре- менное исполь- зование	Плани- руемые показа- тели
1	2	3	4	5
1. Территория				
1.1	Площадь планируемой территории	га	580,16	580,16
1.1.1	Зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения, в том числе многоквартирными жилыми домами	га	12,46	13,7
1.1.2	Зона индивидуальной жилой застройки	га	213,031	166,61
1.1.3	Зона застройки жилыми домами смешанной этажности	га	34,8	71,05
1.1.4	Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)	га	10,2	6,88
1.1.5	Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 – 13 этажей)	га	12,2	14,87
1.1.6	Зона объектов здравоохранения	га	–	4,6
1.1.7	Зона специализированной малоэтажной общественной застройки	га	–	41,15
1.1.8	Зона объектов дошкольного, начального общего, основного общего и	га	12,42	25,13

1	2	3	4	5
	среднего общего образования			
1.1.9	Зона объектов культуры и спорта	га	1,9	4,43
1.1.10	Зона коммунальных и складских объектов	га	22,38	7,62
1.1.11	Зона стоянок для легковых автомобилей	га	—	7,22
1.1.12	Зона транспортно-пересадочных узлов	га	—	4,95
1.1.13	Зона военных и иных режимных объектов и территорий	га	8,65	7,85
1.1.14	Зона улично-дорожной сети	га	150,51	110,11
1.1.15	Зона перспективной улично-дорожной сети	га	—	31,23
1.1.16	Парки, скверы, бульвары, иные озелененные территории общего пользования	га	39,58	31,22
1.1.17	Зона объектов для ведения садоводства и огородничества	га	15,03	7,11
1.1.18	Озелененные территории ограниченного пользования	га	—	7,49
1.1.19	Зона объектов отдыха и оздоровления	га	—	2,15
1.1.20	Природная зона	га	13,24	13,77
1.1.21	Водные объекты	га	1,02	1,02
1.1.22	Иные территории	га	32,74	—
2. Население				
2.1	Численность населения	тыс. человек	34,61	56,82
2.2	Средняя жилищная обеспеченность	кв. м/человек	21,9	27,8
2.3	Общая площадь жилищного фонда	тыс. кв. м	758,1	1579,6
2.4	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. кв. м	—	683
2.5	Убыль жилищного фонда	тыс. кв. м	—	75,1
2.6	Новое жилищное строительство	тыс. кв. м	—	896,6
3. Объекты транспортной инфраструктуры				
3.1	Протяженность улично-дорожной сети, в том числе:	км	26,8	46,5
3.1.1	Магистральные улицы общегородского значения непрерывного движения	км	—	6,8

1	2	3	4	5
3.1.2	Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения	км	6,2	7,2
3.1.3	Магистральные улицы районного значения транспортно-пешеходные	км	4,9	5,9
3.1.4	Улицы местного значения в жилой застройке	км	15,7	26,6
3.1.5	Протяженность магистральной улично-дорожной сети	км	11,1	19,9
3.2	Плотность улично-дорожной сети	км/ кв. км	4,5	7,7
3.3	Плотность магистральной улично-дорожной сети	км/ кв. км	1,85	3,3
3.4	Протяженность линий наземного общественного пассажирского транспорта, в том числе:	км	8,4	29,0
3.4.1	Автобуса	км	3,6	19,0
3.4.2	Троллейбуса	км	1,0	3,3
3.4.3	Трамвая	км	3,8	5,1
4. Объекты социальной инфраструктуры				
4.1	Дошкольные образовательные организации	мест	800	2170
4.2	Общеобразовательные организации	мест	2900	6625
4.3	Амбулаторно-поликлинические учреждения	посещений в смену	—	1031
4.4	Больницы	койко-место	—	765
4.5	Помещения для культурно-досуговой деятельности	кв. м площади пола	—	2840
4.6	Спортивные залы	кв. м площади пола	—	4550,0
4.7	Плавательные бассейны	кв. м зеркала воды	—	1140,0
4.8	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	кв. м площади пола	—	4550,0

ПОЛОЖЕНИЯ

об очередности планируемого развития территории

Очередность планируемого развития территории, ограниченной перспективным направлением ул. Фрунзе, Гусинобродским шоссе, ул. Доватора, в Дзержинском районе состоит из трех этапов.

Первый этап включает в себя следующее.

Объекты капитального строительства:

строительство дошкольной образовательной организации (детского сада) по ул. Караваева на 180 мест в соответствии с Программой комплексного развития социальной инфраструктуры города Новосибирска на 2017 – 2030 годы, утвержденной решением Совета депутатов города Новосибирска от 21.12.2016 № 329 (далее – ПКРСИ), - в квартале 261.01.05.17 в 2024 году;

строительство дошкольной образовательной организации (детского сада) по ул. Заслонова на 285 мест в соответствии с ПКРСИ - в квартале 261.01.04.02 в 2025 году;

строительство государственного бюджетного учреждения здравоохранения Новосибирской области «Городская поликлиника № 17» по Гусинобродскому шоссе на 300 посещений в смену в соответствии с ПКРСИ - в квартале 261.01.02.02 в 2025 году;

реконструкция муниципального бюджетного общеобразовательного учреждения города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 71» по пер. 3-му Почтовому, 21 с увеличением проектной мощности с 500 до 1100 мест - в квартале 261.01.04.01;

реконструкция муниципального бюджетного общеобразовательного учреждения города Новосибирска «Вечерняя (сменная) школа № 15» по ул. Волочаевской, 111 с увеличением проектной мощности со 150 до 250 мест - в квартале 261.01.06.13.

Объекты транспортной инфраструктуры:

транспортно-пересадочный узел «Молодежная» - до 2025 года;

транспортно-пересадочный узел «Гусинобродская» - до 2025 года.

Срок реализации первого этапа – 2025 год.

Второй этап включает в себя следующее.

Объекты капитального строительства:

строительство дошкольной образовательной организации (детского сада) по ул. Скрябина на 280 мест - в квартале 261.01.05.09 в соответствии с ПКРСИ в 2026 году;

строительство дошкольной образовательной организации (детского сада) на 240 мест - в квартале 261.01.01.05;

строительство дошкольной образовательной организации (детского сада) на 240 мест - в квартале 261.01.02.05;

строительство дошкольной образовательной организации (детского сада) на 145 мест - в квартале 261.01.03.02;

строительство общеобразовательной организации (общеобразовательной школы) на 1100 мест - в квартале 261.01.02.05;

строительство общеобразовательной организации (общеобразовательной школы) на 825 мест - в квартале 261.01.03.02;

строительство общеобразовательной организации (общеобразовательной школы) на 1100 мест - в квартале 261.01.06.22;

строительство амбулаторно-поликлинического учреждения на 720 посещений в смену - в квартале 261.01.05.02;

строительство станции скорой медицинской помощи на 8 машин - в квартале 261.01.05.02;

строительство двух культурно-досуговых центров со зрительными залами - в кварталах 261.01.02.02, 261.01.04.02;

строительство двух спортивных комплексов с бассейнами - в квартале 261.01.00.06, 261.01.05.17;

строительство физкультурно-спортивного комплекса - в квартале 261.01.04.01.

Объекты инженерной инфраструктуры:

строительство сетей водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, ливневой канализации реализуются в течение всего расчетного срока;

строительство жилья возможно осуществлять на протяжении реализации всего проекта планировки территории, ограниченной перспективным направлением ул. Фрунзе, Гусинобродским шоссе, ул. Доватора, в Дзержинском районе (далее – проект планировки) до 2030 года 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.

Объекты транспортной инфраструктуры:

реконструкция магистральной улицы общегородского значения непрерывного движения – ул. Доватора на участке от Гусинобродского шоссе до ул. Бориса Богаткова протяженностью 1,0 км;

строительство транспортной развязки в разных уровнях на пересечении Гусинобродского шоссе с планируемой ул. Доватора;

строительство участка магистральной улицы общегородского значения регулируемого движения – ул. Бориса Богаткова на участке от ул. Доватора до ул. Волочаевской (0,8 км);

реконструкция магистральной улицы общегородского значения регулируемого движения по Гусинобродскому шоссе на участке от ул. Волочаевской в восточном направлении за границы проекта планировки.

Срок реализации второго этапа – 2030 год.

Третий этап включает в себя следующее.

Транспортная инфраструктура:

строительство магистральной улицы общегородского значения непрерывного движения – продолжения ул. Фрунзе;

строительство магистральной улицы общегородского значения непрерывного движения – продолжения ул. Доватора;

строительство транспортных развязок в разных уровнях на пересечении планируемых магистральных улиц общегородского значения непрерывного движения: планируемой ул. Фрунзе с планируемой ул. Доватора; планируемой ул. Фрунзе с планируемой ул. Коминтерна; ул. Доватора с планируемым продолжением ул. Бориса Богаткова; планируемой ул. Волочаевской с Гусинобродским шоссе;

строительство мостового сооружения на пересечении ул. Волочаевской с планируемой магистральной улицей общегородского значения непрерывного движения ул. Фрунзе;

реконструкция магистральной улицы общегородского значения непрерывного движения на участке от магистральной улицы общегородского значения непрерывного движения ул. Волочаевской в восточном направлении за границы проекта планировки;

строительство магистральной улицы районного значения – продолжения ул. Коминтерна на участке от ул. Технической до пересечения с планируемой магистральной улицей общегородского значения непрерывного движения ул. Фрунзе (1,15 км);

строительство магистральной улицы общегородского значения регулируемого движения – продления ул. Бориса Богаткова на участке от ул. Волочаевской до ул. Коминтерна (1,0 км);

строительство участка магистральной улицы общегородского значения регулируемого движения ул. Волочаевской от пер. 9-го Почтового до Гусинобродского шоссе;

строительство магистральной улицы районного значения на участке от ул. Коминтерна в восточном направлении за границы проекта планировки.

Срок реализации третьего этапа – после 2030 года.

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

Объекты инженерной инфраструктуры – проектирование и строительство сетей водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, ливневой канализации реализуются в течение всего расчетного срока.

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.
