



МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 01.09.2026

№ 9035

О проекте планировки территории, ограниченной улицами Стасова, Плановой, Дуси Ковальчук, Сухарной и границей городских лесов, в Заельцовском 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 Российской Федерации от 02.02.2024 № 112 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения», постановлением Правительства Новосибирской области от 28.01.2026 № 27-п «Об установлении случаев утверждения проектов генеральных планов, проектов правил землепользования и застройки, проектов планировки территории, проектов межевания территории, внесения изменений в указанные проекты без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний», постановлением мэрии города Новосибирска от 11.08.2025 № 8985 «О согласовании предложения о комплексном развитии территории по ул. Дуси Ковальчук в Заельцовском районе по инициативе правообладателей земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости», договором о комплексном развитии территории по ул. Дуси Ковальчук в Заельцовском районе по инициативе правообладателей земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости от 23.09.2025 № 29-КРТ-2025 (в редакции дополнительного соглашения от 11.08.2026 № 1), руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект планировки территории, ограниченной улицами Стасова, Плановой, Дуси Ковальчук, Сухарной и границей городских лесов, в Заельцовском районе (приложение).

2. Признать утратившим силу постановление мэрии города Новосибирска от 01.09.2023 № 4700 «О проекте планировки территории, ограниченной улицами Стасова, Плановой, Дуси Ковальчук, Сухарной и границей городских лесов, в Заельцовском районе».

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

4. Департаменту организационно-контрольной работы 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.

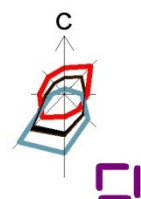
Мэр города Новосибирска

М.Г. Кудрявцев

Приложение
к постановлению мэрии
города Новосибирска
от 01.09.2026 № 9035

ПРОЕКТ
планировки территории, ограниченной улицами Стасова, Плановой,
Дуси Ковальчук, Сухарной и границей городских лесов,
в Заельцовском 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 планируемых элементов планировочной структуры

- границы планируемой территории
- красные линии
- границы кварталов
- граница территории комплексного развития, в соответствии с договором о комплексном развитии территории от 23.09.2025 № 29-КРТ-2025

304.XX.XX.XX номера элементов планировочной структуры (номер планируемой территории, номер района, номер микрорайона, номер квартала)

Граница территории общего пользования

- парки, скверы, бульвары, иные озеленные территории общего пользования

Территории рекреационного назначения

- озелененные территории ограниченного пользования

Объекты рекреационного назначения

- объекты местного значения
- парки, скверы, бульвары, иные озелененные территории (строительство, реконструкция)

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

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



Объекты капитального строительства

сущ.	рек.	планир.	
			общеобразовательные организации (общеобразовательные школы)
			дошкольные образовательные организации (детские сады)
			центры дополнительного образования детей
			объекты культурно-досугового назначения для детей и молодежи
			физкультурно-спортивные залы
			объекты спортивного назначения
			амбулаторно-поликлинические учреждения
			объекты здравоохранения
			объекты среднего профессионального и высшего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений
			библиотеки
			опорные пункты охраны общественного порядка

Приложение 1
к проекту планировки территории, ограниченной улицами Стасова, Плановой, Дуси Ковальчук, Сухарной и границей городских лесов, в Заельцовском районе

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

- зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения, в том числе многоквартирными жилыми домами
- зона специализированной многоэтажной общественной застройки
- зона специализированной малоэтажной общественной застройки
- зона застройки многоэтажными жилыми домами повышенной этажности
- зона застройки многоэтажными жилыми домами 9 - 13 этажей)
- зона застройки жилыми домами смешанной этажности
- зона объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования
- зона объектов здравоохранения
- зона объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений
- зона объектов культуры и спорта
- зона производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду
- зона сооружений и коммуникаций автомобильного, речного, воздушного транспорта, метрополитена
- зона объектов инженерной инфраструктуры
- зона улично-дорожной сети

Объекты транспортной инфраструктуры

- линии городского трамвая (планируемые)
- лыжный надземный переход (планируемый)

Классификация элементов улично-дорожной сети

- магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения
- магистральные улицы районного значения
- улицы в жилой застройке

Обозначение новых улиц

- ж. у. 1 улицы и дороги местного значения в жилой застройке

Приложение 2
к проекту планировки террито-
рии, ограниченной улицами Ста-
сова, Плановой, Дуси Ковальчук,
Сухарной и границей городских
лесов, в Заельцовском районе

ПОЛОЖЕНИЕ **о характеристиках планируемого развития территории**

1. Общие положения

Проект планировки территории, ограниченной улицами Стасова, Плановой, Дуси Ковальчук, Сухарной и границей городских лесов, в Заельцовском районе (далее – проект планировки) разработан в отношении территории, ограниченной улицами Стасова, Плановой, Дуси Ковальчук, Сухарной и границей городских лесов, в Заельцовском районе (далее – планируемая территория).

Планируемая территория ограничена:

- с севера – ул. Стасова;
- с северо-востока – ул. Плановой;
- с юго-востока – ул. Дуси Ковальчук;
- с юго-запада – ул. Сухарной;
- с северо-запада – границей городских лесов.

Площадь планируемой территории – 99,9 га.

Проект планировки выполнен в соответствии с положениями Генерального плана города Новосибирска, утвержденного решением Совета депутатов города Новосибирска от 26.12.2007 № 824 (далее – Генеральный план города Новосибирска), Правил землепользования и застройки города Новосибирска, утвержденных решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288 (далее – Правила землепользования и застройки), Местных нормативов градостроительного проектирования города Новосибирска, утвержденных решением Совета депутатов города Новосибирска от 02.12.2015 № 96 (далее – Местные нормативы), постановлением мэрии города Новосибирска от 11.08.2025 № 8985 «О согласовании предложения о комплексном развитии территории по ул. Дуси Ковальчук в Заельцовском районе по инициативе правообладателей земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости», договором о комплексном развитии по ул. Дуси Ковальчук в Заельцовском районе по инициативе правообладателей земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости от 23.09.2025 № 29-КРТ-2025 (в редакции дополнительного соглашения от 11.08.2026 № 1) (далее – договор о КРТ).

На планируемой территории расположены следующие объекты культурного наследия регионального значения:

двухэтажное каменное здание по адресу: г. Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 1;

двухэтажный жилой дом по адресу: город Новосибирск, ул. Сухарная, 68/1;
двухэтажное каменное здание по адресу: город Новосибирск, ул. Сухарная,
70/1.

Вышеуказанные объекты культурного наследия регионального значения включены в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. Проектом планировки предусмотрено полное сохранение расположенных на планируемой территории объектов культурного наследия.

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

2.1. Характеристика 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, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проектом планировки предусматривается установление красных линий.

В проекте планировки отображены границы планируемых элементов планировочной структуры:

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

территорий общего пользования (парки, скверы, бульвары, иные озелененные территории общего пользования);

улично-дорожной сети.

На планируемой территории выделен один район 304.01 – территория общественно-жилой и производственной застройки; два микрорайона 304.01.01, 304.01.02; кварталы 304.01.01.01 – 304.01.01.06, 304.01.02.01 – 304.01.02.06.

Показатели развития планируемой территории составят:

общий объем жилищного фонда – 624,2 тыс. кв. м;

объемы нового жилищного строительства – 344,9 тыс. кв. м;

численность населения – 20,8 тыс. человек.

Реализация планируемых объемов жилищного строительства рассчитана с учетом мощности планируемых объектов социальной инфраструктуры.

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 (дошкольные образовательные организации, общеобразовательные организации), транспортной и коммунальной инфраструктур 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:

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

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

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

Проектом планировки устанавливаются следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

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

зона застройки жилыми домами смешанной этажности;

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

зона застройки многоэтажными жилыми домами повышенной этажности;

зона специализированной многоэтажной общественной застройки;

зона специализированной малоэтажной общественной застройки;

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

зона объектов здравоохранения;

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

зона объектов культуры и спорта;

зона производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;

зона сооружений и коммуникаций автомобильного, речного, воздушного транспорта, метрополитена;

зона объектов инженерной инфраструктуры;

зона улично-дорожной сети.

В границах проекта планировки выделены территории общего пользования: парки, скверы, бульвары, иные озелененные территории общего пользования.

В границах проекта планировки выделены озелененные территории ограниченного пользования.

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

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

- зоне застройки жилыми домами смешанной этажности;

- зоне застройки многоэтажными жилыми домами (9 – 13 этажей);

- зоне застройки многоэтажными жилыми домами повышенной этажности.

Не допускается размещение объектов жилищного строительства в следующих зонах:

- зоне специализированной многоэтажной общественной застройки;

- зоне специализированной малоэтажной общественной застройки;

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

- зоне объектов здравоохранения;

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

- зоне объектов культуры и спорта;

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

- зоне сооружений и коммуникаций автомобильного, речного, воздушного транспорта, метрополитена;

- зоне объектов инженерной инфраструктуры;

- зоне улично-дорожной сети.

Также не допускается размещение объектов капитального строительства, в том числе жилищного строительства, в границах территорий общего пользования (парки, скверы, бульвары, иные озелененные территории общего пользования; внутриквартальные озелененные территории) и в границах территорий рекреационного назначения (озелененные территории ограниченного пользования).

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

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

Планировочная структура и застройка на планируемой территории формировалась на протяжении всего существования города Новосибирска. Сохранение преемственности в градостроительном проектировании территории строится на основе сохранения и развития общих градостроительных положений при решении локальных градостроительных задач, а проектирование и строительство новых объектов в пределах исторически сложившейся застройки – на основе утвержденных комплексных градостроительных решений.

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 должны входить в противоречия со сложившимися традициями городской среды. Отделка фасадов объектов должна быть выполнена из современных материалов с высокими декоративными свойствами.

Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства вдоль магистральных улиц (ул. Дуси Ковальчук, ул. Плановой, ул. Стасова, ул. Сухарной, ул. Холодильной) 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.

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.

2.3. Плотность и параметры застройки территории

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

общий объем жилищного фонда увеличится с 293,9 тыс. кв. м до 624,2 тыс. кв. м площади квартир;

объемы нового жилищного строительства составят 344,9 тыс. кв. м;

убыль существующего жилищного фонда составит 14,6 тыс. кв. м;

жилищная обеспеченность домов на этапе проектирования и на стадии строительства с 2026 года предполагается 30 кв. м на человека (в соответствии с Генеральным планом города Новосибирска);

коэффициент плотности для планируемых площадок нового жилищного строительства принят не более 2,3, за исключением квартала 304.01.02.04, а также территории, предусмотренной договором о КРТ в квартале 304.01.02.02, в которых предельное значение составит 2,5;

коэффициент плотности застройки для проектов планировки, реализуемых в настоящее время, принят в соответствии с разрешением на строительство объектов, а также заключенных договоров комплексного развития территорий;

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

численность населения к 2030 году увеличится с 12,52 тыс. человек до 20,8 тыс. человек.

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

В соответствии с договором о КРТ проектом планировки предусмотрено:

архитектурно-строительное проектирование в отношении подлежащих строительству (реконструкции) на планируемой территории объектов капитального строительства жилого, общественно-делового, иного назначения для обеспечения планируемой территории в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности с обеспечением благоустройства территории, предусмотренной договором о КРТ;

размещение нежилых помещений на первых этажах многоквартирных домов, подлежащих строительству, в квартале 304.01.02.02; соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме определяется застройщиком самостоятельно;

строительство (реконструкция) объектов коммунальной инфраструктуры в рамках технических условий на их подключение (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, выданных организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (до ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства), в случае необходимости;

строительство (реконструкция) объектов транспортной инфраструктуры в рамках технических условий на устройство примыканий (присоединений) к автомобильным дорогам местного значения, выданных мэрией города Новосибирска (до ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства), в случае необходимости.

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

Проектом планировки для зоны застройки жилыми домами смешанной этажности устанавливается 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 жилой застройки и объектов многоэтажной жилой застройки (высотной застройки), объектов предоставления коммунальных услуг, административных зданий организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, объектов социального обслуживания, объектов оказания услуг связи, объектов бытового обслуживания, объектов здравоохранения, объектов образования и просвещения, объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, объектов среднего и высшего профессионального образования, объектов культурного развития, парков

культуры и отдыха, цирков и зверинцев, объектов государственного управления, объектов представительской деятельности, объектов для обеспечения деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, магазинов, объектов общественного питания, объектов обеспечения внутреннего правопорядка, объектов историко-культурной деятельности, водных объектов, объектов для обеспечения общего пользования водными объектами, гидротехнических сооружений, земельных участков (территорий) общего пользования, объектов улично-дорожной сети, объектов благоустройства территории.

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

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

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

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

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

В границах зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 – 13 этажей) проектом планировки предусмотрено размещение объектов среднеэтажной жилой застройки, объектов предоставления коммунальных услуг, административных зданий организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, объектов бытового обслуживания, объектов образования и просвещения, объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, объектов для обеспечения деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, магазинов, объектов связи, объектов обеспечения внутреннего правопорядка, объектов историко-культурной деятельности, водных объектов, объектов для обеспечения общего пользования водными объектами, земельных участков (территорий) общего пользования

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

предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома» – 18 этажей;

предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования – 18 этажей.

В границах зоны застройки многоэтажными жилыми домами повышенной этажности проектом планировки предусмотрено размещение объектов многоэтажной (высотной) жилой застройки 14 – 18 этажей, объектов предоставления коммунальных услуг, административных зданий организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, объектов бытового обслуживания, объектов образования и просвещения, объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, объектов для обеспечения деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, магазинов, объектов связи, объектов обеспечения внутреннего правопорядка, объектов историко-культурной деятельности, водных объектов, объектов для обеспечения общего пользования водными объектами, земельных участков (территорий) общего пользования, объектов улично-дорожной сети, объектов благоустройства территории.

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

В границах зоны специализированной многоэтажной общественной застройки проектом планировки предусмотрено размещение объектов общественного использования объектов капитального строительства, объектов предоставления коммунальных услуг, административных зданий организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, объектов бытового обслуживания, объектов здравоохранения, объектов культурного развития, объектов культурно-досуговой деятельности, парков культуры и отдыха, цирков и зверинцев, объектов государственного управления, объектов представительской деятельности, объектов для обеспечения научной деятельности, объектов для обеспечения деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, объектов для проведения научных исследований, объектов для проведения научных испытаний, объектов делового управления, объектов торговли

(торговых центров, торгово-развлекательных центров (комплексов), рынков, магазинов, объектов банковской и страховой деятельности, объектов общественного питания, объектов спорта, объектов обеспечения спортивно-зрелищных мероприятий, объектов для обеспечения занятий спортом в помещениях, площадок для занятий спортом, оборудованных площадок для занятий спортом, объектов обеспечения внутреннего правопорядка, объектов историко-культурной деятельности, водных объектов, земельных участков (территорий) общего пользования, объектов улично-дорожной сети, объектов благоустройства территории.

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

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

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

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

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

В границах зоны объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, научно-исследовательских организаций проектом планировки предусмотрено размещение объектов предоставления коммунальных услуг, административных зданий организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, объектов социального обслуживания, объектов оказания услуг связи, общежитий, объектов образования и просвещения, объектов среднего

и высшего профессионального образования, парков культуры и отдыха, цирков и зверинцев, объектов делового управления, объектов общественного питания, объектов спорта, объектов обеспечения спортивно-зрелищных мероприятий, объектов для обеспечения занятий спортом в помещениях, площадок для занятий спортом, оборудованных площадок для занятий спортом, объектов для занятия водными видами спорта, объектов для занятия авиационными видами спорта, объектов обеспечения внутреннего правопорядка, объектов для обеспечения деятельности по особой охране и изучению природы, объектов историко-культурной деятельности, водных объектов, земельных участков (территорий) общего пользования, объектов улично-дорожной сети, объектов благоустройства территории.

Проектом планировки для зоны объектов культуры и спорта устанавливаются следующие параметры застройки:

предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 10 этажей.

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

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

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

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

разрешенного использования «гостиничное обслуживание»: максимальное – 16 этажей;

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

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

Проектом планировки для зоны сооружений и коммуникаций автомобильного, речного, воздушного транспорта, метрополитена устанавливается предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства – 16 этажей.

В границах зоны сооружений и коммуникаций автомобильного, речного, воздушного транспорта, метрополитена проектом планировки предусмотрено размещение объектов для хранения автотранспорта, объектов предоставления коммунальных услуг, административных зданий организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, объектов бытового обслуживания, объектов для обеспечения деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней

областях, приютов для животных, объектов делового управления, служебных гаражей, объектов придорожного сервиса, заправок транспортных средств, объектов для обеспечения дорожного отдыха, автомобильных моек, объектов для ремонта автомобилей, стоянок транспортных средств, объектов энергетики, объектов связи, складов, объектов 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 воздушного транспорта, объектов внеуличного транспорта, объектов обеспечения внутреннего правопорядка, объектов историко-культурной деятельности, гидротехнических сооружений, земельных участков (территорий) общего пользования, объектов улично-дорожной сети, объектов благоустройства территории.

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

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

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

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

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

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 проекта планировки не устанавливаются и принимаются в соответствии с Правилами землепользования и застройки с учетом возможности получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

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

Действие изменений в проект планировки не распространяется на объекты капитального строительства, в отношении которых выданы разрешения на строительство до даты вступления в силу таких изменений, действующие на момент вступления в силу таких изменений, при условии, что после указанной даты основные проектные характеристики объекта капитального строительства (количество этажей, площадь застройки, площадь объекта капитального строительства) не увеличены, а проектное назначение объекта капитального строительства сохранено.

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.

В границах территории объектов культурного наследия осуществление деятельности возможно только с соблюдением требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

На планируемой территории расположены объекты культурного наследия. В границах охранных зон объектов культурного наследия федерального и регионального значения, расположенных на территории города Новосибирска, действует особый режим использования земель и градостроительные регламенты в соответствии с постановлением администрации Новосибирской области от 15.02.2010 № 46-па «Об установлении зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории города Новосибирска, утверждении их границ, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон охраны».

3. Характеристика объектов капитального строительства

3.1. Размещение объектов федерального значения

На планируемой территории отсутствуют объекты федерального значения. Размещение новых объектов проектом планировки не предусмотрено.

3.2. Размещение объектов регионального значения

Проектом планировки на планируемой территории предусматривается сохранение существующих объектов капитального строительства регионального значения:

подразделения государственного бюджетного учреждения здравоохранения Новосибирской области «Клиническая консультативно-диагностическая поликлиника № 27» – поликлиническое отделение № 4 в квартале 304.01.01.01 по ул. Холодильной, 16, поликлиническое отделение № 11 в квартале 304.01.02.01 по ул. Сухарная, 68;

подразделение государственного бюджетного учреждения здравоохранения Новосибирской области «Городская детская клиническая больница скорой медицинской помощи» в квартале 304.01.01.01 по ул. Союза Молодежи, 8;

государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение Новосибирской области «Новосибирский колледж транспортных технологий имени Н.А. Лунина» в квартале 304.01.02.01 по ул. Тимирязева, 2/1.

Проектом планировки предусмотрено строительство амбулаторно-поликлинического учреждения в квартале 304.01.01.01 по ул. Тимирязева проектной мощностью не менее 250 посещений в смену.

3.3. Размещение объектов местного значения

Проектом планировки на планируемой территории предусматривается сохранение объектов капитального строительства местного значения:

муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение города Новосибирска «Детский сад № 467 «Матрешка» в квартале 304.01.01.01 по ул. Союза Молодежи, 3;

муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение города Новосибирска «Детский сад № 7 «Городок Детства» в квартале 304.01.02.02 по ул. Холодильной, 25;

муниципальное автономное дошкольное образовательное учреждение города Новосибирска «Детский сад № 10 «Радуга» в квартале 304.01.02.05 по ул. Сухарной, 76;

муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 131» в квартале 304.01.01.01 по ул. Союза Молодежи, 10;

филиал муниципального автономного учреждения дополнительного образования города Новосибирска «Дворец творчества детей и учащейся молодежи «Юниор» – детский автогородок в квартале 304.01.01.01 по ул. Дуси Ковальчук, 65а;

муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования города Новосибирска «Центр развития творчества детей и юношества «Заельцовский» в квартале 304.01.01.02 по ул. Дуси Ковальчук, 67;

муниципальное автономное учреждение дополнительного образования города Новосибирска «Спортивная школа «Центр зимних видов спорта» в квартале 304.01.02.05 по ул. Тимирязева, 5;

муниципальное бюджетное учреждение «Молодежный центр «Содружество» города Новосибирска в квартале 304.01.01.01 по ул. Холодильной, 16;

филиал муниципального бюджетного учреждения культуры города Новосибирска «Централизованная библиотечная система Центрального округа по Железнодорожному, Заельцовскому и Центральному районам города Новосибирска» – библиотека им. А.В. Луначарского» в квартале 304.01.01.02 по ул. Жуковского, 106а;

стадион «Красное знамя» в квартале 304.01.02.05 по ул. Тимирязева, 5.

Численность населения составит 20,8 тыс. человек. В соответствии с Местными нормативами требуется 728 мест в дошкольных образовательных организациях и 2392 места в общеобразовательных организациях.

Планируемые показатели обеспеченности населения местами в дошкольных организациях, 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 размещение следующих объектов местного значения:

строительство дошкольной образовательной организации (детского сада) на 170 мест в квартале 304.01.02.02 по планируемой улице в жилой застройке ж. у. 1 в соответствии с договором о КРТ;

капитальный ремонт муниципального бюджетного общеобразовательного учреждения города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 131» с созданием не менее чем 25 дополнительных учебных мест в квартале 304.01.01.01 по ул. Союза Молодежи, 10 в соответствии с договором о КРТ;

реконструкция муниципального бюджетного общеобразовательного учреждения города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 131» с увеличением проектной наполняемости с 750 до 1250 мест (строительство дополнительного корпуса на 500 мест) в квартале 304.01.01.01 по ул. Союза Молодежи, 10;

строительство общеобразовательной организации (общеобразовательной школы) на 825 мест в квартале 304.01.02.03 по ул. Тимирязева;

строительство общеобразовательной организации (общеобразовательной школы) на 1100 мест в квартале 304.01.02.04 по ул. Стасова.

Также предусматривается размещение объекта физкультурно-спортивного назначения в квартале 304.01.01.01 по ул. Тимирязева.

Реализация всех планируемых мероприятий в части объектов образования позволит достичь следующих показателей обеспеченности:

по дошкольным образовательным организациям – 37 мест на 1000 жителей или 780 мест;

по общеобразовательным организациям – 153 места на 1000 жителей или 3175 мест.

В соответствии с проектом планировки предусмотрено размещение новых объектов озеленения в соответствии с Генеральным планом города Новосибирска (до 2030 года):

строительство тематического парка – сквера на пересечении ул. Дуси Ковальчук и ул. Плановой площадью не менее 0,57 га;

реконструкция пешеходной зоны и линейного объекта озеленения улично-дорожной сети, аллея Призывника по ул. Холодильной протяженностью не менее 0,5 км.

В границах кварталов 304.01.01.01, 304.01.02.04, 304.01.02.01 планируется размещение опорных пунктов общественного порядка.

4. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры

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

Проектом планировки принята следующая классификация улично-дорожной сети:

- магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения;
- магистральные улицы районного значения;
- улицы местного значения в жилой застройке.

Предусматривается строительство:

улицы местного значения в жилой застройке «ж. у. 1» между кварталами 304.01.02.01 и 304.01.02.02 от ул. Дуси Ковальчук до ул. Тимирязева;

улицы местного значения в жилой застройке «ж. у. 2» между кварталами 304.01.02.04 и 304.01.02.05 от ул. Тимирязева до ул. Стасова;

улицы местного значения в жилой застройке «ж. у. 3» между кварталами 304.01.01.05 и 304.01.01.06 от ул. Стасова до ул. Профинтерна.

При реализации договора о КРТ необходимо осуществить архитектурно-строительное проектирование и строительство проезда от ул. Дуси Ковальчук до территории, предусмотренной договором о КРТ.

Проектом планировки предусмотрено развитие на планируемой территории линий пассажирского транспорта – размещение трамвайной линии по ул. Сухарной, ул. Плановой и ул. Дуси Ковальчук (расчетный срок 2050 год). Проектом планировки предусматривается реконструкция ул. Стасова до параметров магистральной улицы районного значения.

Также планируется обустройство лыжного надземного перехода через ул. Стасова к кварталу 304.01.02.05.

5. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов и маломобильных групп населения

Проектом планировки приняты решения по формированию безопасной и удобной для инвалидов городской среды по созданию условий для обеспечения беспрепятственной доступности объектов обслуживания в зонах застройки различного функционального назначения, зонах рекреации, а также в местах пользования транспортными коммуникациями, сооружениями, устройствами, пешеходными путями. Кроме того, приняты решения по организации информационной доступности объектов. Улично-дорожная сеть запроектирована с учетом прокладки пешеходных маршрутов для инвалидов и маломобильных групп населения с устройством доступных им подходов к площадкам и местам посадки в общественный транспорт.

Пешеходные пути к объектам повседневного обслуживания инвалидов запроектированы без пересечений в одном уровне с городскими транспортными магистралями.

Предприятия общественного питания предполагается размещать в пределах укрупненных жилых кварталов. Продовольственные магазины, предприятия бытового обслуживания предполагается размещать на первых этажах общественных зданий.

Вертикальная планировка территории разработана с учетом возможности перемещения инвалидов по пешеходным путям, проложенным вдоль магистральных и жилых улиц, с уклоном, не превышающим 5 %, ко всем значимым объектам обслуживания, местам приложения труда, остановочным пунктам общественного пассажирского транспорта, зонам отдыха. Пешеходные маршруты на внутриквартальных территориях, соединяющие между собой наиболее важные объекты, совмещенные с линейными элементами озеленения, также запроектированы с уклонами, не превышающими 5 %.

Места наиболее вероятного приложения труда, учреждения образования, обслуживания запроектированы в центре планируемой территории в непосредственной близости от остановочных пунктов общественного пассажирского транспорта.

Перемещение по планируемой территории в основном безбарьерное. Кроме того, предполагается устройство поверхностей основных пешеходных путей с использованием средств тактильной и цветовой ориентации.

Количество парковочных мест для маломобильных групп населения следует принимать по пункту 5.2.1 СП 59.13330.2020 «СНиП 35-01-2001. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», утвержденного и введенного в действие приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2020 № 904/пр.

На всех стоянках (парковках) общего пользования около или в объеме жилых, общественных (в том числе объектов физкультурно-спортивного назначения, культуры и др.) и производственных зданий, зданий инженерной и транспортной инфраструктуры, а также у зон рекреации следует выделять не менее 10 % машино-мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, включая число специализированных машино-мест для транспортных средств инвалидов, в том числе передвигающихся на креслах-колясках, определять расчетом при числе мест от общего числа:

- до 100 включительно – 5 %, но не менее одного места;
- от 101 до 200 включительно – 5 мест и дополнительно 3 % от числа мест свыше 100;
- от 201 до 500 включительно – 8 мест и дополнительно 2 % от числа мест свыше 200;
- 501 и более – 14 мест и дополнительно 1 % от числа мест свыше 500.

6. Характеристика объектов инженерной инфраструктуры

6.1. Водоснабжение

Проектом планировки предусмотрено развитие централизованной системы холодного водоснабжения от коммунальных сетей города.

По данным муниципального унитарного предприятия г. Новосибирска «ГОРВОДОКАНАЛ» (далее – МУП г. Новосибирска «ГОРВОДОКАНАЛ») водоснабжение планируемой территории возможно от существующих водоводов Д 500 мм, Д 700 мм Заельцовской зоны водоснабжения.

Проектом планировки в соответствии с исходными данными МУП г. Новосибирска «ГОРВОДОКАНАЛ» предусмотрены:

- строительство водовода Нижней зоны водоснабжения Д 1200 мм;
- реконструкция участка подающего водовода Д 700 мм от насосной станции (далее – НС) IV подъема по ул. Союза Молодежи до водовода Д 1000 мм по улицам Плановой, Нарымской с увеличением диаметра водовода до Д 1000 мм.

Для обеспечения возможности развития планируемой территории проектом планировки предусматривается:

строительство водовода Д 500 мм по перспективной улице ж. у. 1 от водовода Д 500 мм по ул. Стасова до водовода Д 500 мм по ул. Сухарной;

строительство водовода Д 300 мм от перспективного водовода Д 500 мм по ул. Тимирязева до перспективного водовода Д 500 мм по перспективной улице ж. у. 1;

строительство водовода Д 250 мм в планируемом квартале 304.01.02.05 от водовода Д 500 мм по ул. Стасова до перспективного водовода Д 500 мм по ул. Тимирязева;

строительство водовода Д 250 мм в планируемом квартале 304.01.01.01 от перспективного водовода Д 500 мм по ул. Холодильной до существующего водовода Д 500 мм по ул. Стасова;

строительство водовода Д 500 мм по улицам Холодильной, Тимирязева от водовода Д 500 мм по ул. Дуси Ковальчук до водовода Д 500 мм по ул. Сухарной.

Противопожарный водопровод планируемой территории объединен с хозяйственно-питьевым. Для наружного пожаротушения на водопроводных сетях устанавливаются пожарные гидранты.

Проектом планировки обеспечены технические коридоры существующих и проектируемых коммуникаций в соответствии с Местными нормативами.

Схема водоснабжения планируемой территории уточняется и детализируется на последующих стадиях проектирования по техническим условиям МУП г. Новосибирска «ГОРВОДОКАНАЛ».

6.2. Водоотведение

Отвод сточных вод для объектов многоквартирных жилых домов, общественных, производственных зданий осуществляется централизованно в городскую канализацию.

По планируемой территории проходят существующие самотечные коллекторы Д 400 мм, Д 500 мм, Д 1000 мм, Д 1840 мм, Д 2000 мм, перспективный «Овражный» коллектор Д 2000 мм.

По данным МУП г. Новосибирска «ГОРВОДОКАНАЛ» водоотведение планируемой территории возможно выполнить в существующие самотечные коллекторы Д 500 мм, Д 1000 мм, Д 2000 мм.

Проектом планировки в соответствии с исходными данными МУП г. Новосибирска «ГОРВОДОКАНАЛ» предусмотрены:

строительство магистрального коллектора «Овражный» Д 2000 мм по ул. Сухарной;

реконструкция самотечного коллектора Д 1000 мм по ул. Дуси Ковальчук и ул. Переездной.

Для обеспечения возможности развития планируемой территории проектом планировки предусматривается:

строительство самотечного коллектора Д 500 мм по ул. Тимирязева до существующего самотечного коллектора Д 2000 мм по ул. Сухарной;

строительство самотечного коллектора Д 500 мм по перспективной улице ж. у.1 до существующего самотечного коллектора Д 1000 мм по улицам Дуси Ковальчук, Владимирской;

строительство самотечного коллектора Д 500 мм от пересечения ул. Тимирязева и перспективной улицы ж. у.1 до самотечного коллектора Д 2000 мм по ул. Стасова;

строительство самотечного коллектора Д 1000 мм по ул. Плановой до самотечного коллектора Д 2000 мм по ул. Стасова от самотечного коллектора Д 1000 мм по ул. Дуси Ковальчук.

Проектом планировки обеспечены технические коридоры существующих и проектируемых коммуникаций в соответствии Местными нормативами.

Схема водоотведения планируемой территории уточняется и детализируется на последующих стадиях проектирования по техническим условиям МУП г. Новосибирска «ГОРВОДОКАНАЛ».

6.3. Теплоснабжение

Проектом планировки предусмотрено развитие централизованной системы теплоснабжения существующих и планируемых к размещению жилых, административных и общественных зданий. Теплоснабжение планируется от существующих источников тепла – теплоэлектроцентрали ТЭЦ-5.

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

Перечень и объем мероприятий по строительству и реконструкции тепловых сетей будут уточнены на последующих стадиях проектирования.

Схема тепловых сетей проектируемой территории рекомендуется кольцевой и тупиковой. Прокладка трубопроводов, проектируемых магистральных тепловых сетей предусматривается в непроходных железобетонных каналах. В местах пересечения теплотрассой проезжей части автомагистралей трубопроводы прокладывают в проходных каналах для обеспечения возможности выполнения ремонта тепловых сетей без нарушения схемы движения городского автотранспорта.

Теплоснабжение в кварталах с новой застройкой возможно от новых существующих центральных тепловых пунктов или от индивидуальных тепловых пунктов. Для вновь осваиваемых территорий выбор способа организации теплоснабжения (центральные тепловые пункты или индивидуальные тепловые пункты) осуществляется на основании технико-экономических расчетов или задания на проектирование с обязательным учетом гидравлических режимов работы тепловых сетей и установленных температурных графиков отопления зданий.

Схема теплоснабжения планируемой территории уточняется и детализируется на последующих стадиях архитектурно-строительного проектирования.

6.4. Газоснабжение

Проектом планировки не предусмотрено устройство дополнительных сооружений и сетей газоснабжения.

6.5. Электроснабжение

Существующая схема электроснабжения территории в границах проектирования представляет собой самостоятельную систему, запитанную от существующих распределительных пунктов РП-10 кВ, которые в свою очередь получают питание от понизительной подстанции (далее – ПС) ПС-110 кВ «Мясокомбинатская» с трансформаторами 110/10/6 кВ мощностью 2х40 МВА.

По планируемой территории проходят трассы следующих линий электропередач (далее – ЛЭП) 110 кВ:

воздушная линия электропередач (далее – ВЛ) 110 кВ Правобережная – Мясокомбинатская с отпайкой на ПС Вокзальная I цепь (ПМ-1);

ВЛ 110 кВ Правобережная – Мясокомбинатская с отпайкой на ПС Вокзальная II цепь (ПМ-2);

кабельная линия электропередач (далее – КЛ) 110 кВ Правобережная – Челюснинская I цепь (ПЧ-1);

КЛ 110 кВ Правобережная – Челюснинская II цепь (ПЧ-2).

В настоящее время электроснабжение проектируемой территории осуществляется от распределительного пункта (далее – РП) 10 кВ Мясокомбинат, РП 6 кВ № 70 и трансформаторных подстанций (далее – ТП) 6(10)/0,4 кВ 26 шт.

Для подключения участков планируемой застройки к системе электроснабжения предусмотрены следующие мероприятия:

строительство двух РП на территории перспективной застройки с подключением от ПС 110 кВ Мясокомбинатской;

строительство трансформаторных подстанций ТП-10/0,4 кВ для обеспечения электроэнергией планируемых к застройке участков;

строительство кабельных линий 10 кВ от точек подключения до планируемых ТП-10/0,4кВ;

перевод участка существующей ВЛ-110 кВ в кабельную с прокладкой в пределах улично-дорожной сети.

Предусмотрено проведение мероприятий по переносу или ликвидации существующих ТП и комплектных трансформаторных подстанций, расположенных на территории перспективной застройки.

Инвестиционной программой АО «РЭС» на 2025 – 2030 годы, утвержденной приказом Министерства энергетики Российской Федерации от 18.12.2025 № 10@, предусмотрены мероприятия, влияющие на надежность электроснабжения потребителей на рассматриваемой территории:

реконструкция ЛЭП-10 кВ от ПС 110 кВ «Мясокомбинатская» ф.6-400 н. А, Б до РП-70 в части замены КЛ-10 кВ протяженностью 0,790 км по адресу: город Новосибирск, Заельцовский район.

Размещение и технологическое присоединение проектируемых трансформаторных подстанций, распределительных пунктов и трасс питающих линий

осуществляется на этапе разработки архитектурно-строительной документации застройки соответствующих земельных участков.

Разбивка перспективных мощностей по категориям электроснабжения будет производиться при детальной разработке проектов застройки кварталов, когда станет возможным учет фактических показателей проектируемых объектов.

6.6. Ливневая канализация и инженерная подготовка территории

К настоящему времени большая часть планируемой территории имеет спланированную по вертикальным отметкам поверхность рельефа.

Ливневая канализация предусматривает отвод дождевых, талых, поливочных и дренажных стоков с проектируемой территории.

На территориях размещения новой застройки вертикальная планировка обеспечивает минимальные уклоны для организации естественного стока. Уклоны улично-дорожной сети предусмотрены с учетом ограничений по максимальным продольным уклонам, определенным Местными нормативами в зависимости от категории соответствующих улиц и дорог. Максимальные продольные уклоны, предусмотренные схемой вертикальной планировки по улично-дорожной сети, составляют: для магистралей городского значения непрерывного движения – 40 ‰; для магистралей городского значения регулируемого движения – 50 ‰; для транспортно-пешеходных магистралей районного значения – 60 ‰; на проездах местного значения – до 80 ‰; минимальные уклоны – 4 ‰.

Проектом планировки предусмотрена прокладка магистральных коллекторов Д 500 мм вдоль ул. Сухарной, планируемой улицы «ж. у. 1», ул. Холодильной, ул. Переездной, ул. Тимирязева.

7. 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 показателя	Единица измерения	Современное использование	Планируемое использование
1	2	3	4	5
1. Территория				
1.1	Планируемая территория	га	99,9	99,9

1	2	3	4	5
1.1.1	Парки, скверы, бульвары, иные озелененные территории общего пользования	га	0,78	1,7
1.1.2	Озелененные территории ограниченного пользования	га	–	0,97
1.1.3	Зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения, в том числе многоквартирными жилыми домами	га	2,56	10,69
1.1.4	Зона объектов здравоохранения	га	0,78	1,45
1.1.5	Зона объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений	га	0,28	0,28
1.1.6	Зона специализированной малоэтажной общественной застройки	га	8,81	15,61
1.1.7	Зона специализированной многоэтажной общественной застройки	га	0,87	2,07
1.1.8	Зона объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования	га	4,81	10,18
1.1.9	Зона объектов культуры и спорта	га	5,07	4,70
1.1.10	Зона индивидуальной жилой застройки	га	7,75	–
1.1.11	Зона застройки жилыми домами смешанной этажности	га	6,61	14,99
1.1.12	Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)	га	1,48	–
1.1.13	Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 – 13 этажей)	га	9,22	9,24
1.1.14	Зона застройки жилыми домами повышенной этажности (14 и более этажей)	га	2,34	2,34
1.1.15	Зона сооружений и коммуникаций автомобильного, речного, воздушного транспорта, метрополитена	га	0,27	0,13
1.1.16	Зона объектов инженерной инфраструктуры	га	2,55	4,23
1.1.17	Зона стоянок для легковых автомобилей	га	1,51	–
1.1.18	Зона производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду	га	4,02	4,02

1	2	3	4	5
1.1.19	Зона коммунальных и складских объектов	га	20,30	—
1.1.20	Зона улично-дорожной сети	га	15,3	17,3
1.1.21	Иные зоны	га	4,59	—
2. Население				
2.1	Численность населения	тыс. человек	12,52	20,8
2.2	Средняя жилищная обеспеченность	кв. м/человека	23,5	30,0
2.3	Общая площадь жилищного фонда	тыс. кв. м	293,9	624,2
2.4	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. кв. м	—	279,3
2.5	Убыль жилищного фонда	тыс. кв. м	—	14,6
2.6	Новое жилищное строительство	тыс. кв. м	—	344,9
3. Транспортная инфраструктура				
3.1	Протяженность улично-дорожной сети, в том числе:	км	5,5	9,06
3.1.1	Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения	км	0,9	2,7
3.1.2	Магистральные улицы районного значения	км	0,5	2,5
3.1.3	Улицы местного значения в жилой застройке	км	4,1	3,86
3.2	Плотность улично-дорожной сети	км/кв. км	5,5	9,1
3.3	Протяженность линий наземного общественного пассажирского транспорта, в том числе:	км	2,3	2,2
3.3.1	Автобуса	км	1,4	2,2
3.3.2	Троллейбуса	км	0,9	1,3
3.3.3	Трамвая	км	—	2,2
4. Планируемые объекты социального и культурно-бытового обслуживания				
4.1	Дошкольные образовательные организации	мест	610	780
4.2	Общеобразовательные организации	мест	750	3175
4.3	Амбулаторно-поликлинические учреждения	посещений в смену	170	420

ПОЛОЖЕНИЯ

об очередности планируемого развития территории

Очередность планируемого развития территории, ограниченной улицами Стасова, Плановой, Дуси Ковальчук, Сухарной и границей городских лесов, в Заельцовском районе состоит из двух этапов.

Первый этап включает в себя:

проектирование и строительство дошкольной образовательной организации (детского сада) на 170 мест в квартале 304.01.02.02 по планируемой улице в жилой застройке «ж. у. 1»;

капитальный ремонт муниципального бюджетного общеобразовательного учреждения города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 131» с созданием не менее чем 25 дополнительных учебных мест в квартале 304.01.01.01 по ул. Союза Молодежи, 10 в соответствии с договором о комплексном развитии по ул. Дуси Ковальчук в Заельцовском районе по инициативе правообладателей земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости от 23.09.2025 № 29-КРТ-2025 (в редакции дополнительного соглашения от 11.08.2026 № 1) (далее – договор о КРТ);

проектирование и реконструкция муниципального бюджетного общеобразовательного учреждения города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 131» с увеличением проектной наполняемости с 750 до 1250 мест (строительство дополнительного корпуса на 500 мест) в квартале 304.01.01.01 по ул. Союза Молодежи, 10;

проектирование и строительство тематического парка – сквера на пересечении ул. Дуси Ковальчук и ул. Плановой площадью не менее 0,57 га;

проектирование и реконструкция пешеходной зоны и линейного объекта озеленения улично-дорожной сети, аллея Призывника по ул. Холодильная протяженность не менее 0,5 км;

проектирование и строительство улицы местного значения в жилой застройке «ж. у. 1» между кварталами 304.01.02.01 и 304.01.02.02 от ул. Дуси Ковальчук до ул. Тимирязева;

проектирование и реконструкция ул. Стасова до параметров магистральной улицы районного значения;

проектирование и строительство опорных пунктов общественного порядка в кварталах 304.01.01.01, 304.01.02.04, 304.01.02.01.

Срок реализации первого этапа – до 2030 года (включительно).

Второй этап (после 2030 года) включает в себя:

проектирование и строительство общеобразовательной организации (общеобразовательной школы) на 825 мест в квартале 304.01.02.03 по ул. Тимирязева;

проектирование и строительство общеобразовательной организации (общеобразовательной школы) на 1100 мест в квартале 304.01.02.04 по ул. Стасова;

проектирование и строительство объекта физкультурно-спортивного назначения в квартале 304.01.01.01 по ул. Тимирязева;

проектирование и строительство амбулаторно-поликлинического учреждения в квартале 304.01.01.01 по ул. Тимирязева, проектной мощностью не менее 250 посещений в смену;

проектирование и строительство улицы местного значения в жилой застройке «ж. у. 2» между кварталами 304.01.02.04 и 304.01.02.05 от ул. Тимирязева до ул. Стасова;

проектирование и строительство улицы местного значения в жилой застройке «ж. у. 3» между кварталами 304.01.01.05 и 304.01.01.06 от ул. Стасова до ул. Профинтерна;

проектирование и строительство трамвайной линии по ул. Сухарной, ул. Плановой и ул. Дуси Ковальчук;

проектирование и строительство проезда от ул. Дуси Ковальчук до планируемой территории в соответствии с договором о КРТ;

проектирование и строительство лыжного надземного перехода через ул. Стасова к кварталу 304.01.02.05.

Срок реализации 2 этапа – после 2030 года.

Объекты инженерной инфраструктуры – проектирование и строительство сетей водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, ливневой канализации реализуются на протяжении всего проекта планировки.

Жилищное строительство – планируемый объем нового жилищного строительства рассчитан с учетом существующей и планируемой мощности существующих и планируемых объектов социальной инфраструктуры и предусмотрен к реализации на протяжении всего проекта планировки.

Проектирование и строительство жилья возможно осуществлять на протяжении реализации всего проекта планировки только при его одновременном нормативном обеспечении муниципальными объектами дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования, что достигается путем реализации одного или нескольких условий (этапов), определенных в соответствии с подразделом 2.1 приложения 2 к проекту планировки территории, ограниченной улицами Стасова, Плановой, Дуси Ковальчук, Сухарной и границей городских лесов, в Заельцовском районе.

Строительство иных объектов, размещение которых возможно в соответствии с приложениями 1, 2 к проекту планировки, возможно осуществлять на протяжении реализации всего проекта планировки.

Снос объектов капитального строительства, их частей, необходимый для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства в соответствии с приложениями 1, 2 к проекту планировки, возможно осуществлять на протяжении реализации всего проекта планировки.
