

МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 25 декабря 2009 г. N 552

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ЖИЛОГО РАЙОНА "ЮЖНО-ЧЕМСКОЙ" В КИРОВСКОМ РАЙОНЕ

В целях выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, с учетом заключения по результатам публичных слушаний, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, решением Совета депутатов города Новосибирска от 21.05.2008 N 966 "О Порядке подготовки документации по планировке территории города Новосибирска", постановлением мэра города Новосибирска от 30.06.2008 N 496 "О подготовке проекта планировки жилого района "Южно-Чемской" в Кировском районе", постановляю:

1. Утвердить проект планировки жилого района "Южно-Чемской" в Кировском районе (приложение).

2. Управлению по взаимодействию со средствами массовой информации - пресс-центру мэрии города Новосибирска в течение семи дней обеспечить опубликование постановления в установленном порядке и разместить на официальном сайте города Новосибирска.

3. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя мэра города Новосибирска - начальника департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска Боярского С.В.

Исполняющий обязанности
мэра города Новосибирска
А.Е.КСЕНЗОВ

Приложение
к постановлению
мэрии города Новосибирска
от 25.12.2009 N 552

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ЖИЛОГО РАЙОНА "ЮЖНО-ЧЕМСКОЙ" В КИРОВСКОМ РАЙОНЕ

1. Чертеж проекта планировки жилого района "Южно-Чемской" в Кировском районе. Красные линии, границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства (приложение 1).

2. Чертеж проекта планировки жилого района "Южно-Чемской" в Кировском районе. Линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур (приложение 2).

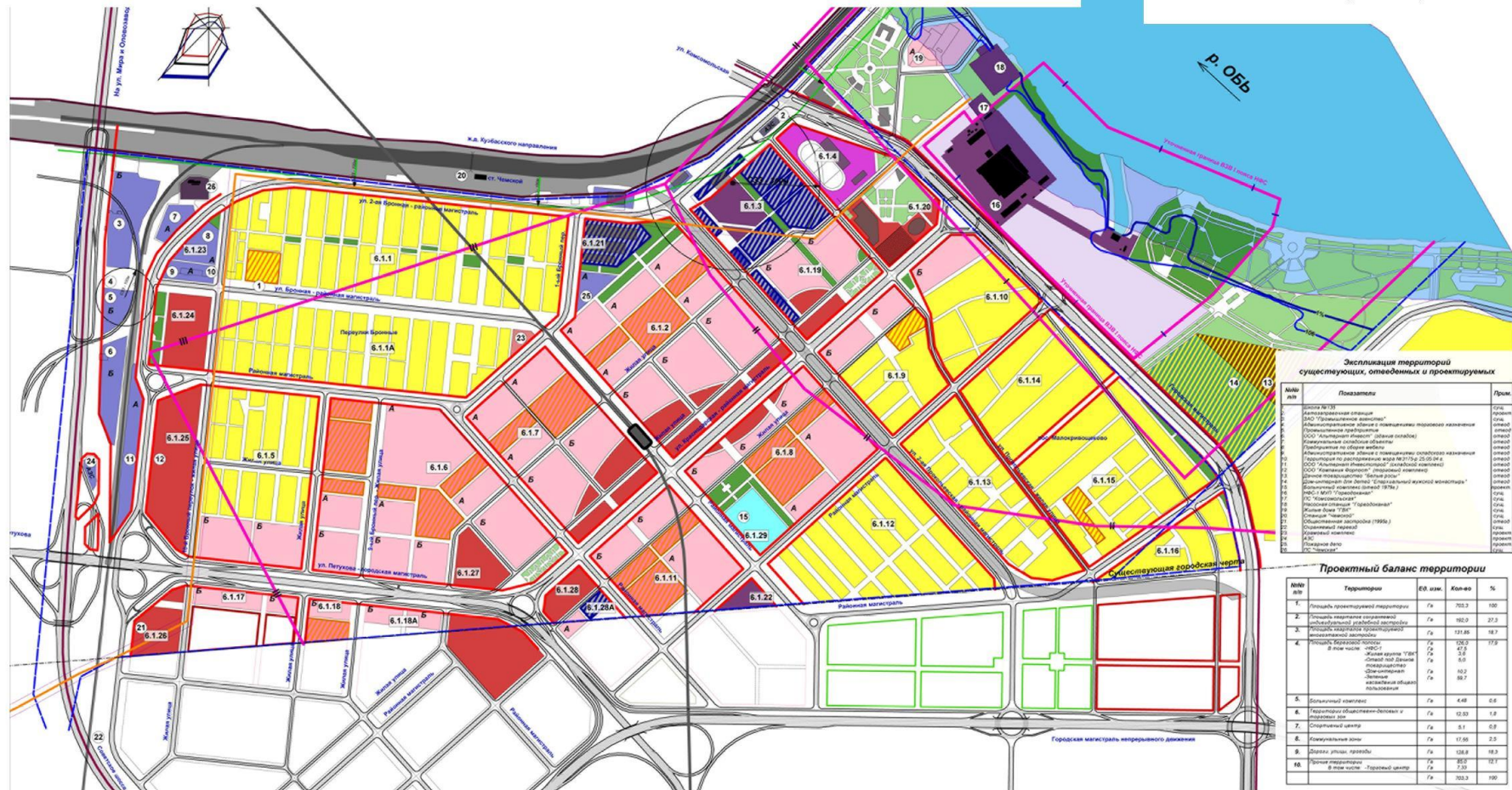
3. Положение о размещении объектов капитального строительства местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории (приложение 3).

Приложение 1
к проекту
планировки жилого района
"Южно-Чемской" в Кировском районе

ЧЕРТЕЖ
проекта планировки жилого района "Южно-Чемской" в Кировском
районе. Красные линии, границы зон планируемого размещения
объектов социально-культурного и коммунально-бытового
назначения, иных объектов капитального строительства

Чертеж проекта планировки жилого района «Южно-Чемской» в Кировском районе.
Красные линии, границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства

Приложение 1
к проекту планировки жилого района «Южно-Чемской» в Кировском районе



Экспликация территорий существующих, отведенных и проектируемых

№№ п/п	Показатели	Пром.
1	Земельный участок	Г/З
2	ИЖС/ИЖО	Г/З
3	ИЖС/ИЖО	Г/З
4	ИЖС/ИЖО	Г/З
5	ИЖС/ИЖО	Г/З
6	ИЖС/ИЖО	Г/З
7	ИЖС/ИЖО	Г/З
8	ИЖС/ИЖО	Г/З
9	ИЖС/ИЖО	Г/З
10	ИЖС/ИЖО	Г/З
11	ИЖС/ИЖО	Г/З
12	ИЖС/ИЖО	Г/З
13	ИЖС/ИЖО	Г/З
14	ИЖС/ИЖО	Г/З
15	ИЖС/ИЖО	Г/З
16	ИЖС/ИЖО	Г/З
17	ИЖС/ИЖО	Г/З
18	ИЖС/ИЖО	Г/З
19	ИЖС/ИЖО	Г/З
20	ИЖС/ИЖО	Г/З
21	ИЖС/ИЖО	Г/З
22	ИЖС/ИЖО	Г/З
23	ИЖС/ИЖО	Г/З
24	ИЖС/ИЖО	Г/З
25	ИЖС/ИЖО	Г/З
26	ИЖС/ИЖО	Г/З

Проектный баланс территории

№№ п/п	Территория	ЕВ, гект	Кол-во	%
1	Территория проектируемой территории	Г/з	703,3	100
2	Территория существующих объектов	Г/з	182,0	27,2
3	Территория отведенных объектов	Г/з	131,85	18,7
4	Территория объектов	Г/з	120,0	17,1
5	Территория объектов	Г/з	3,0	0,4
6	Территория объектов	Г/з	10,2	1,4
7	Территория объектов	Г/з	89,7	12,7
8	Территория объектов	Г/з	4,48	0,6
9	Территория объектов	Г/з	12,03	1,7
10	Территория объектов	Г/з	5,1	0,7
11	Территория объектов	Г/з	11,90	1,7
12	Территория объектов	Г/з	128,8	18,3
13	Территория объектов	Г/з	35,0	5,0
14	Территория объектов	Г/з	7,35	1,0
15	Территория объектов	Г/з	103,3	14,7

Условные обозначения

- Красная линия: Новая, проектируемая красная линия
- Синяя линия: Существующая городская черта
- Голубая линия: Граница проектируемой территории
- Числа: Номера проектных кварталов

Зоны и территории

- Ж-2: Зона застройки индивидуальными и малосредними жилыми домами
- Ж-1(А): Зона застройки средними и многоквартирными жилыми домами
- Ж-1(Б): Зона застройки средними и многоквартирными жилыми домами (высокоэтажная застройка)
- ОД-1: Зона делового, общественного и коммерческого назначения
- ОД-3: Зона объектов здравоохранения
- Р-3: Зона отдыха и оздоровления
- Р-2: Зона озеленения
- Водные объекты: Водные объекты
- ИТ-1: Зона сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта

Здания и сооружения

- Р-2 (А): Зона коммунально складских объектов
- Р-2 (Б): Зона коммунальных объектов (промышленно-коммунальных объектов)
- ИТ-4: Зона объектов инженерной инфраструктуры
- Территория образовательных школ и детских садов
- ОД-4: Зона объектов спортивного назначения
- Р-2: Зона коммунально складских объектов Территория паркингов
- Ж-2: Зона застройки индивидуальными и малосредними жилыми домами
- Территория садоводческих товариществ
- Р-3: Зона отдыха и оздоровления Территория монастыря и дома интерната для детей
- С-3: Зона военных и иных режимных объектов и территорий

Границы, зоны и трассы

- ИТ-3: Зона улично-дорожной сети
- Дороги, улицы и проезды
- Границы санитарных зон водозабора 1,2,3 классов
- Трассы метрополитена
- Трассы скоростного движения
- Граница водозаборной зоны
- Санитарно-защитные зоны

Приложение 2
к проекту
планировки жилого района
"Южно-Чемской" в Кировском районе

ЧЕРТЕЖ
проекта планировки жилого района "Южно-Чемской" в Кировском
районе. Линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии
связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур

ПОЛОЖЕНИЕ

о размещении объектов капитального строительства местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории

1. Характеристика современного использования территории

Проектируемая территория административно входит в состав Кировского района (левобережная зона города Новосибирска). Территория ограничена:

с запада и севера - полосой отвода железной дороги Кузбасского направления и подъездными путями на ОбьГЭС;

с северо-восточной стороны - береговой линией реки Оби;

с южной стороны - существующей городской чертой.

Площадь планируемой территории - 703,3 га.

Территория частично застроена малоэтажной усадебной застройкой:

в северо-западной части - кварталы по переулкам Бронным;

в северо-восточной части - кварталы по ул. Прокопьевской (пос. Малокривошеково).

Здесь же присутствуют вновь отведенные участки под современную малоэтажную жилую застройку.

Технико-экономические показатели (ТЭП) современного состояния территории приведены в таблице 1.

Таблица 1

Основные ТЭП по существующей жилой застройке

№ п.	Показатель	Единица измерения	Количество
1	2	3	4
1	Территория в границах проектирования	га	703,3
2	Территория малоэтажного индивидуального жилищного фонда	га	181,0
3	Количество жителей индивидуального жилищного фонда	чел.	3991,0
4	Плотность населения	чел./га	22,05

В прибрежной зоне реки Оби (северо-восточная часть территории) расположены комплекс зданий и сооружений левобережного городского водозабора с НФС-1 (47,5 га) и группа пятиэтажных жилых домов (3,6 га) с необходимыми учреждениями первичного и повседневного обслуживания (строительство 80-х годов).

В прибрежной зоне на момент проектирования произведен отвод территории под строительство комплекса дома-интерната (10,2 га) и дачное строительство (5,0 га).

В центральной части планируемой территории зафиксирован отвод участка для больничного комплекса с частично проведенными работами по возведению основания под один из корпусов

больницы.

Западная часть территории, прилегающая к железнодорожной ветке, частично занята зданиями, сооружениями и участками коммунально-производственного назначения и сохраняет некоторые резервы для нового строительства и формирования коммунально-производственного комплекса.

В целом проектируемая территория при необходимом развитии инфраструктуры представляет собой достаточно емкий резерв в периферийной зоне города для городского строительства с возможностью десятикратного повышения количественных показателей по жилищному фонду при сохранении и частичной реконструкции (модернизации) сложившейся малоэтажной жилой застройки.

2. Проектная организация территории

Проектом планировки предлагается (в отличие от Генерального плана города Новосибирска) сохранение существующих кварталов индивидуального малоэтажного жилищного фонда (132,219 тыс. кв. м) с постепенной ("волнообразной") модернизацией и увеличением плотности жилищного фонда и населения на единицу территории на 15 - 20%.

В соответствии с этими положениями проекта планировки частично изменена планировочная структура территории, что позволило сохранить кварталы сложившейся и намечаемой на ближайшее время малоэтажной жилой застройки и совместить существующие и сохраняемые магистральные инженерные коммуникации с сетью проектируемых улиц и магистралей.

Новая многоэтажная и высотная жилая застройка размещается на свободных от существующей застройки территориях вдоль главной транспортно-пешеходной оси - от ул. Петухова до набережной реки Оби - ул. Краснодарской. Высокая проектная плотность новой жилой застройки (420 чел./га против нормативной - 315 чел./га) компенсирует предполагаемый полный снос и реконструкцию существующей застройки (по решению Генерального плана города Новосибирска) и обеспечит "выход" жилищного фонда в пределах ранее намеченного (по Генеральному плану города Новосибирска - около 70 тыс. чел., по настоящему проекту планировки - 60 тыс. чел.). Особенностью планировочной организации жилых территорий является функциональное структурирование микрорайонных пространств с выделением зон школьных и детских дошкольных учреждений, как взаимосвязанных структурных образований.

Измененная по отношению к Генеральному плану города Новосибирска планировочная структура района в планировочно-пространственном решении территории в большей степени адаптирована к его градостроительному положению и природным особенностям (берег реки Оби).

Главной концептуальной установкой по композиционно-пространственному решению планировки и застройки территории стала ориентация основных общественных пространств в сторону реки Оби как главного природного фактора.

Сеть протяженных (продольных) транспортно-пешеходных направлений, ориентированных с юго-запада на северо-восток, из глубины застройки - к берегу реки, формируют структуру планировочных элементов жилой многоэтажной и интегрированной высотной жилой застройки. В этой структуре выделен "хребет" высотной застройки, фиксирующий в пространстве и формирующий главный проспект, который представлен идущими параллельно друг другу транспортным и пешеходным "коридорами".

Основные общественные комплексы размещены с привязкой к главному проспекту, выходящему к прибрежной зоне, где приоритет наполнения пустующих территорий отдан рекреационно-спортивным и развлекательным функциям.

Проектируемая принципиальная транспортная структура района выполнена в полном соответствии с Генеральным планом города Новосибирска. Основные городские магистрали транзитного движения:

магистраль непрерывного движения по ул. Петухова;

магистраль непрерывного движения по ул. Прокопьевской;

магистраль непрерывного движения на подходе к мостовому переходу через реку Обь;

автомагистраль по ул. Ватутина и ул. Мира.

Сеть магистралей и дорог городского значения дополнена структурой магистралей районного значения, улиц и проездов.

Проектная плотность магистральной сети района - 3,4 км/кв. км.

В соответствии с Генеральным планом города Новосибирска предполагается пропуск трасс линий скоростного трамвая (по ул. Прокопьевской) и линии метрополитена (с северо-западной стороны - на юг) в центральной части района.

Основные средства для уличного городского общественного транспорта - автобус и троллейбус, для маршрутной сети которых представлены магистрали с соответствующими параметрами и техническими характеристиками.

Система культурно-бытового обслуживания, как и принято при микрорайонной структуре, строится по ступенчатому принципу: первичное и повседневное обслуживание - в пределах межмагистральных территорий, периодическое и эпизодическое обслуживание - в структуре центральных общественно-административных, торговых, культурных, спортивно-оздоровительных рекреационных и пр. комплексов, сосредоточенных в пределах линейной системы центрального проспекта и ландшафтно-рекреационной системы на прибрежных территориях.

Система зеленых насаждений общего пользования районного значения представлена главным образом прибрежными садово-парковыми ансамблями с использованием всех возможностей для организации благоустроенных набережных. В структуру озелененных пространств включаются уличная и бульварная зелень, скверы, озелененные территории санитарно-защитных зон, а также зеленые насаждения ограниченного пользования (территории школ, больниц, детских дошкольных учреждений).

Таблица 2

Проектный баланс территории

№ п.	Территория	Единица измерения	Количество	Процент
1	2	3	4	5
1	Площадь проектируемой территории	га	703,3	100,0
2	Площадь кварталов сохраняемой и индивидуальной усадебной застройки	га	192,0	27,3
3	Площадь кварталов проектируемой многоэтажной застройки	га	131,85	18,7
4	Площадь береговой полосы, в том числе:	га	126,0	17,9
	НФС-1		47,5	
	жилая группа		3,6	
	отвод под дачное товарищество		5,0	
	дом-интернат		10,2	
	зеленые насаждения общего пользования		59,7	
5	Больничный комплекс	га	4,48	0,6
6	Территории общественно-деловых зон	га	12,53	1,8
7	Спортивный центр	га	5,1	0,8

8	Коммунальные зоны	га	17,55	2,5
9	Дороги, улицы, проезды	га	128,8	18,3
10	Прочие территории, в том числе торговый центр	га	85,0 7,33	12,1

Таблица 3

Основные технико-экономические показатели

N п.	Показатель	Единица измерения	Количество	
			по расчету	по проекту
1	2	3	4	5
1. Существующая сохраняемая застройка				
1.1	Площадь территории жилой застройки	га	192,0	192,0
1.2	Население	чел.	4832	4832
1.3	Жилищный фонд	тыс. кв. м	132,219	132,219
1.4	Плотность застройки	чел./га	22,0 - 25,0	22,0
1.5	Количество домов	дом	1789	1789
1.6	Норма обеспеченности	кв. м/чел.	18 - 50	27,4
1.7	Количество мест в детских учреждениях	мест	289,8	320
1.8	Количество мест в школах	мест	707	275 + 265
2. Проектируемая застройка				
2.1	Площадь территории жилой застройки	га	131,85	131,85
2.2	Население	чел.	55376	55380
2.3	Жилищный фонд	тыс. кв. м	1329,0	1329,0
2.4	Плотность застройки	чел./га	420	420
2.5	Количество квартир	шт.	15821	15810
2.6	Норма обеспеченности	кв. м/чел.	24,0	24,0
2.7	Количество мест в детских учреждениях	мест	3322	3360 + 140
2.8	Количество мест в школах	мест	6645	6480 + 600
2.9	Количество машино-мест в паркингах	машино-мест	13850	12230
Всего по району:				
	Убыль жилищного фонда	тыс. кв. м	-	7,014
	Убыль населения	чел.	-	256
	Процент сносимого жилья	%	-	5,3
	Площадь территории жилой застройки	га	323,85	323,85
	Население	чел.	59952	59952

Жилищный фонд	тыс. кв. м	1454,2	1454,2
Количество квартир	квартир	17610	17610
Количество мест в детских учреждениях	мест	3673	3673
Количество мест в школах	мест	7345	7355
Количество машино-мест в паркингах	машино-мест	13845	14530

Таблица 4

**Технико-экономические показатели
по первой очереди строительства**

N п.	Номер квартала	Площадь, га	Плотность, чел./га	Обеспеченность, кв. м/чел.	Население, тыс. чел.	Жилищный фонд, тыс. кв. м общей площади	Количество квартир	Детский сад		Школа	
								расчетное количество мест	проектное количество мест	расчетное количество мест	проектное количество мест
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	6.1.6 (новое строительство)	37,6	420	24	15,79	379,0	4512	948	1120	1896	2592
2	6.1.7 (новое строительство)	19,3	420	24	8,106	194,54	2316	486	560	972	1292
3	6.1.2 (1/2) (новое строительство)	16,5	420	24	6,93	166,32	1980	414	-	828	-
4	6.1.12 (отвод)	21,83	30 - 50	24	1,09	26,19	250	130	-	260	-

Примечание: количество машино-мест в паркингах (проектное):

в квартале 6.1.6 - 3950 машино-мест;

в квартале 6.1.7 - 2025 машино-мест;

в квартале 6.1.2 (1/2) - 1725 машино-мест.

В проекте предусмотрен полный комплекс проектных решений по инженерной подготовке территории и ее инженерному оборудованию, в том числе защите от паводкового затопления, и мероприятия по ликвидации чрезвычайных ситуаций.

В процессе реализации проекта планировки необходимо:

предусмотреть мероприятия по понижению уровня грунтовых вод в составе комплексного проекта водопонижения и устройства дренажной системы;

предусмотреть размещение спортивного комплекса на пересечении Советского шоссе и ул. Петухова для дальнейшего резервирования земельного

участка для муниципальных нужд в установленном законодательством порядке;
сформировать пешеходную связь вдоль линии детских садов и школ в виде озелененного бульвара.
