

## МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 5 мая 2012 г. N 4351

#### О НАЗНАЧЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ПРОЕКТУ ПОСТАНОВЛЕНИЯ МЭРИИ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ, ПРИЛЕГАЮЩЕЙ К УЛ. СТАНЦИОННОЙ (ЗАПАДНЫЙ ВЪЕЗД В ГОРОД), В ЛЕНИНСКОМ РАЙОНЕ"

В целях выявления и учета мнения и интересов жителей города Новосибирска по проекту постановления мэрии города Новосибирска "Об утверждении проекта планировки территории, прилегающей к ул. Станционной (западный въезд в город), в Ленинском районе", в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", решением городского Совета Новосибирска от 25.04.2007 N 562 "О Положении о публичных слушаниях в городе Новосибирске", постановлением мэрии города Новосибирска от 30.12.2009 N 582 "О подготовке проекта планировки территории, прилегающей к ул. Станционной (западный въезд в город), в Ленинском районе" постановляю:

1. Назначить публичные слушания по проекту постановления мэрии города Новосибирска "Об утверждении проекта планировки территории, прилегающей к ул. Станционной (западный въезд в город), в Ленинском районе" (приложение).

2. Провести 28.06.2012 в 10.00 час. публичные слушания в здании администрации Ленинского района города Новосибирска (ул. Станиславского, 6а).

3. Создать организационный комитет в следующем составе:

Бородкин Владимир Васильевич	- председатель НП "Гильдия Проектировщиков Сибири", профессор НГАХА, кандидат архитектуры, заслуженный архитектор Российской Федерации (по согласованию);
Лукьяненко Игорь Иванович	- начальник Главного управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска;
Новокшонов Сергей Михайлович	- заместитель начальника Главного управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска;
Пискус Владимир Иванович	- председатель правления Новосибирского отделения Союза архитекторов Российской Федерации (по согласованию);
Позднякова Елена Викторовна	- заместитель начальника Главного управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска - начальник отдела территориального планирования города;
Пономарев Евгений Александрович	- глава администрации Ленинского района города Новосибирска;
Фефелов Владимир Васильевич	- заместитель начальника департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска - главный архитектор города;
Фисенко Наталья Владимировна	- консультант отдела территориального планирования города Главного управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска;
Яцков Михаил Иванович	- председатель Новосибирского городского комитета охраны окружающей среды и природных ресурсов мэрии города Новосибирска.

4. Определить местонахождение организационного комитета по адресу: 630091, г. Новосибирск, Красный проспект, 50, кабинет 504, адрес электронной почты: NFisenko@admnsk.ru,

контактный телефон 227-54-48.

5. Предложить жителям города Новосибирска не позднее пяти дней до даты проведения публичных слушаний направить в организационный комитет свои предложения по внесенному на публичные слушания проекту постановления мэрии города Новосибирска "Об утверждении проекта планировки территории, прилегающей к ул. Станционной (западный въезд в город), в Ленинском районе".

6. Организационному комитету организовать мероприятия, предусмотренные частью 5 статьи 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации, для доведения до жителей города информации о проекте планировки территории, прилегающей к ул. Станционной (западный въезд в город), в Ленинском районе.

7. Возложить на Фефелова Владимира Васильевича, заместителя начальника департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска - главного архитектора города, ответственность за организацию и проведение первого собрания организационного комитета.

8. Департаменту строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска разместить постановление на официальном сайте города Новосибирска.

9. Департаменту информационной политики мэрии города Новосибирска обеспечить опубликование постановления в установленном порядке.

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

Мэр города Новосибирска  
В.Ф.ГОРОДЕЦКИЙ

Приложение  
к постановлению  
мэрии города Новосибирска  
от 05.05.2012 N 4351

Проект  
постановления  
мэрии города Новосибирска

### **ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ, ПРИЛЕГАЮЩЕЙ К УЛ. СТАНЦИОННОЙ (ЗАПАДНЫЙ ВЪЕЗД В ГОРОД), В ЛЕНИНСКОМ 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 мэрии города Новосибирска от 30.12.2009 N 582 "О подготовке проекта планировки территории, прилегающей к ул. Станционной (западный въезд в город), в Ленинском районе" постановляю:

1. Утвердить проект планировки территории, прилегающей к ул. Станционной (западный въезд в город), в Ленинском районе (приложение).

2. Департаменту строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска разместить постановление на официальном сайте города Новосибирска.

3. Департаменту информационной политики мэрии города Новосибирска в течение семи дней обеспечить опубликование постановления в установленном порядке.

4. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя мэра города

Новосибирска - начальника департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска.

Мэр города Новосибирска  
В.Ф.ГОРОДЕЦКИЙ

Приложение  
Утверждено  
постановлением  
мэрии города Новосибирска  
от \_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_

ПРОЕКТ  
планировки территории, прилегающей к ул. Станционной  
(западный въезд в город), в Ленинском районе

1. Чертеж проекта планировки территории, прилегающей к ул. Станционной (западный въезд в город), в Ленинском районе. Красные линии, границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства, границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (приложение 1).

2. Чертеж проекта планировки территории, прилегающей к ул. Станционной (западный въезд в город), в Ленинском районе. Линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам (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).

Чертеж проекта планировки территории, прилегающей к ул. Станционной (западный въезд в город), в Ленинском районе.  
Красные линии, границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства, границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения

Приложение 1  
к проекту планировки территории,  
прилегающей к ул. Станционной  
(западный въезд в город),  
в Ленинском районе

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

- Зона делового, общественного и коммерческого назначения
- Зона объектов спортивного назначения
- Зона озеленения
- Зона сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта
- Зона сооружений и коммуникаций автомобильного, речного, воздушного транспорта, метрополитена
- Зона улично-дорожной сети
- Зона объектов дорожной инфраструктуры
- Зона производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду
- Зона коммунальных и складских объектов
- Территории водных объектов

ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- Железнодорожные пути
- Линия скоростного трамвая
- Основные пешеходные направления
- Пассажирская платформа
- Пути автобусов
- Троллейбусное депо
- Остановочные пункты наземного пассажирского транспорта
- Автобусный терминал
- Закрытые многоквартальные парковки
- Открытые парковки
- Перекалывающие парковки
- Площадки отстоя общественного транспорта
- Внеуличные пешеходные переходы
- Автозаправочные станции
- Автопалатки, автокомплексы
- Выставочные центры
- Гостиничные комплексы
- Конгресс-холл
- Крытый спортивный комплекс районного значения
- Общественные здания коммерческого назначения, бизнес-центры
- Оптовые базы и склады различного профиля
- Открытые спортивные площадки
- Предприятия оптовой и мелкооптовой торговли
- Предприятия общественного питания
- Промышленные объекты и производства
- Торгово-развлекательные комплексы, торговые центры
- Фитнес-центр
- Пожарное депо
- Учебный центр ГУВД Новосибирской области
- ФГУ «Государственная заводская конюшня с ипподромом»

ГРАНИЦЫ И ПЛАНИРОВОЧНАЯ СТРУКТУРА

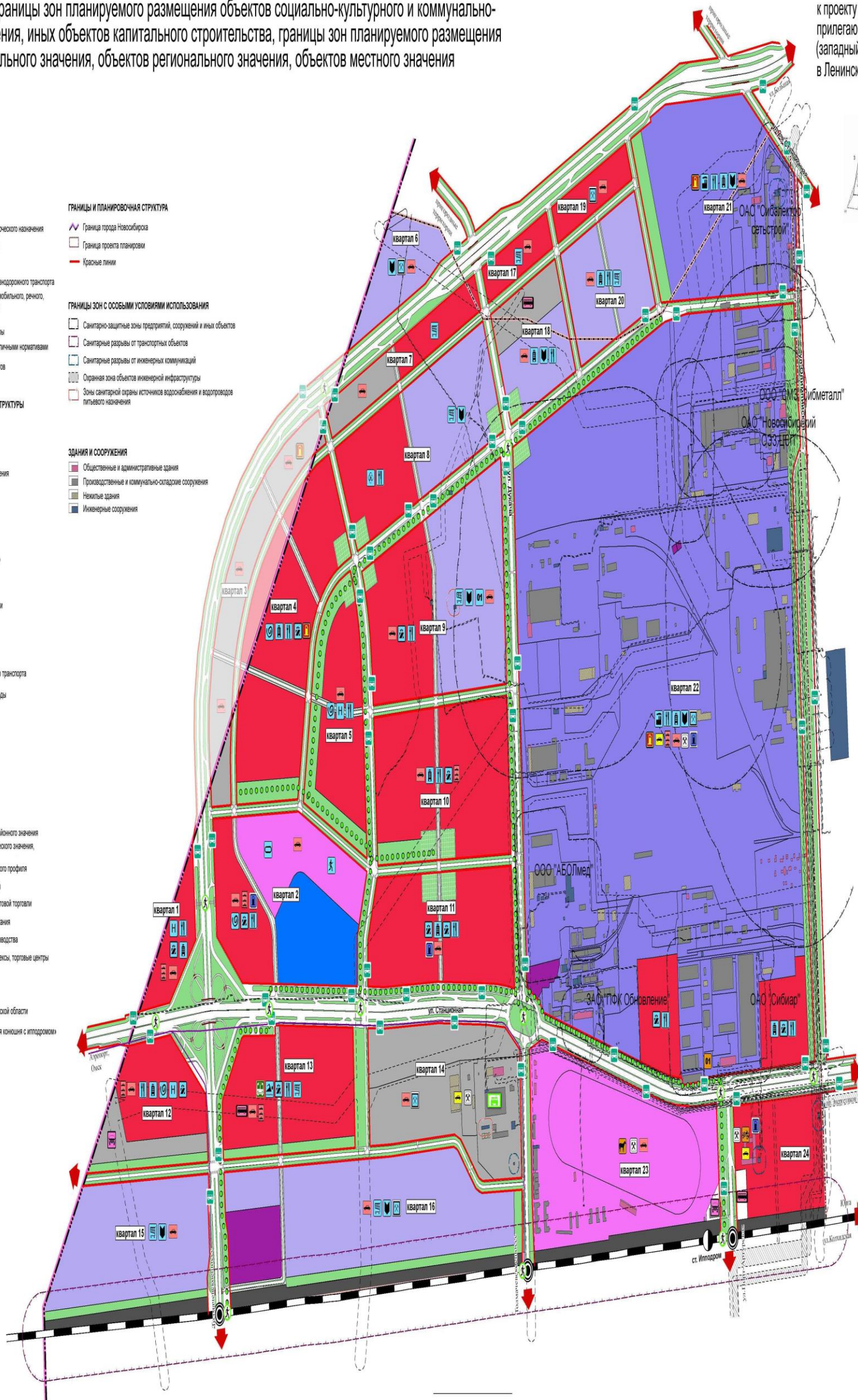
- Граница города Новосибирска
- Граница проекта планировки
- Красные линии

ГРАНИЦЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

- Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов
- Санитарные разрывы от транспортных объектов
- Санитарные разрывы от инженерных коммуникаций
- Охранная зона объектов инженерной инфраструктуры
- Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения

ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ

- Общественные и административные здания
- Производственные и коммунально-складские сооружения
- Нежилые здания
- Инженерные сооружения



Чертеж проекта планировки территории, прилегающей к ул. Станционной (западный въезд в город), в Ленинском районе. Линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам

Приложение 2  
к проекту планировки территории,  
прилегающей к ул. Станционной (западный  
въезд в город), в Ленинском районе



## 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. Планировочная ситуация. Текущее состояние территории по отношению к решениям Генерального плана города Новосибирска

Проектируемая территория, прилегающая к ул. Станционной (западный въезд в город), находится в левобережной части города Новосибирска и входит в состав Ленинского района города Новосибирска. С юга территория ограничена Транссибирской железнодорожной магистралью, с севера - трассой перспективной транспортной магистрали, с запада - границей городских земель, с востока - ул. Олимпийской. Характерная планировочная особенность участка проектирования: территория представляет собой "западные ворота города", ул. Станционная является основным въездом в город Новосибирск с западного направления. В непосредственной близости к западу от района расположен международный аэропорт Толмачево.

В настоящее время проектируемая территория характеризуется многофункциональным использованием, что отражено на схеме использования территории в период подготовки проекта планировки.

Восточная часть района между ул. Олимпийской, ул. Дукача и ул. Станционной входит в состав производственной зоны Ленинского района. На территории промышленной зоны расположены следующие крупные предприятия со значительными санитарно-защитными зонами: ЗАО "Новосибметрострой", ОАО "Главновосибирскстрой завод "Сибит", ООО "СМЗ "Сибметалл", ОАО "Сибиар" и другие.

В юго-восточной части проектируемой территории между трассой Транссиба и ул. Станционной расположен Новосибирский областной ипподром (ФГУ "Государственная заводская конюшня с ипподромом") и Учебный центр ГУВД Новосибирской области. К западу от этих объектов расположена территория троллейбусного депо и участки, находящиеся в стадии освоения под общественно-деловые и коммунально-складские функции.

На проектируемой территории расположено несколько кварталов индивидуальной и малоэтажной жилой застройки (около 40 га), общая площадь жилой застройки - 18 тыс. кв. м.

На данной территории на севере и западе площадки расположено несколько садоводческих некоммерческих товариществ: "Родничок", "Березка", "Золотая осень", общей площадью порядка 90 га.

Часть территории не освоена и представляет собой достаточно низкие заболоченные территории, покрытые залесенными участками и болотно-луговой растительностью.

На пересечении ул. Станционной и ул. Дукача расположен комплекс гаражного кооператива. В северо-западной части территории по ул. Дукача расположен свинокомплекс.

В Генеральном плане города Новосибирска предусмотрено развитие на данной территории зон общественно-делового назначения и зон коммунальных и складских объектов (П-2), размещение жилых зон не предусматривается.

Таким образом, по своему перспективному функциональному профилю проектируемая территория будет представлять собой крупный производственно-деловой и обслуживающий планировочный район.

В соответствии с Генеральным планом города Новосибирска через проектируемую

территорию должна пройти скоростная транспортная магистраль (перспективное направление на мостовой переход через реку Обь в районе реки 2-й Ельцовки). Проект учитывает инвестиционный проект размещения мультимодального пересадочного комплекса в месте пересечения ул. Станционной и новой скоростной магистрали.

По отношению к решениям Генерального плана города Новосибирска современное функциональное использование территории потребует значительных трансформаций - будут развиваться обслуживающие, деловые, производственные функции, что характерно для въездных градостроительных узлов крупных городов. Необходим вынос трех садоводческих некоммерческих товариществ, объекта сельскохозяйственного назначения и жилых малоэтажных зданий.

## 2. Планируемое развитие территории

### 2.1. Архитектурно-планировочное решение.

#### Функциональное зонирование

Планировочная концепция и функциональное зонирование определены в проекте планировки на основе решений утвержденного Генерального плана города Новосибирска, исходя из специфики положения площадки, в качестве одного из главных въездов в город Новосибирск.

Основная планировочная идея проекта планировки - создание комфортного для работы и отдыха, благоустроенного и архитектурно-выразительного общественно-делового района города, который в будущем имеет все основания стать одним из наиболее престижных градостроительных образований города Новосибирска.

На проектируемой территории выделяются функциональные зоны. Структурно проектируемая территория делится на две крупные планировочные части:

восточную - производственного назначения (зону производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду - П-1);

западную - преимущественно зону делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1) и зону коммунальных и складских объектов (П-2).

Вдоль главной широтной планировочной оси по ул. Станционной с западного въезда в город Новосибирск формируются зоны делового, общественного и коммерческого назначения для размещения широкого спектра деловых и обслуживающих зданий, в том числе объекты спортивного назначения. Застройка данной планировочной оси должна иметь выразительную объемно-пространственную композицию для акцентирования одного из основных въездов в город.

Предлагается организация западного въездного градостроительного узла - многофункционального комплекса.

Частично свободную территорию, примыкающую к зоне производственных объектов (П-1) по ул. Станционной, предлагается развить под зону делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1).

Вдоль трассы скоростной транспортной магистрали размещается линейная зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1) и зона сооружений и коммуникаций автомобильного, речного, воздушного транспорта, метрополитена (ИТ-1).

Композиционным и рекреационным ядром района является зона озеленения и зона объектов спортивного назначения на основе существующего водоема. Данное предложение формируется по аналогии с классическими примерами планировки промышленных районов в проектах отечественной градостроительной науки и практики. От рекреационного ядра на север и восток отходят широкие полосы парков и бульваров, которые соединяются с зелеными площадями. Площади выделяют новые центры общественных пространств. Такой прием должен обеспечить благоприятные условия труда и создать интересный ландшафтный фрагмент на высокоурбанизированной территории.

Вдоль ряда транспортных направлений предлагается организация бульваров в системе улично-дорожной сети, связывающих в единый зеленый каркас центральную парково-спортивную территорию, территорию ипподрома и прилегающий природный (загородный) ландшафт.

Вдоль трассы Западно-Сибирской железной дороги и к северу и западу от существующей промышленной зоны предусмотрены территории для развития зоны коммунальных и складских объектов (П-2), а также зоны объектов инженерной инфраструктуры (ИТ-4).

Проектный баланс территории представлен в таблице 2.

## 2.2. Реорганизация производственных территорий

Одной из основных задач по развитию производственных площадок согласно Генеральному плану города Новосибирска является обеспечение планирования развития, реорганизации и рационального использования производственных территорий.

Данная задача решается путем проведения следующих мероприятий:

сокращение вредного воздействия предприятий и других источников в результате проведения природоохранных мероприятий;

резервирование территорий для развития новых производственно-деловых зон;

увеличение территорий научно-производственного, обслуживающего и коммерческо-делового назначения;

формирование качественно новых мест приложения труда.

## 2.3. Развитие системы общественных зон и комплексов

Город Новосибирск существенно опережает многие российские города аналогичного масштаба по уровню развития различных видов коммерческой недвижимости. Торговая недвижимость продолжает оставаться лидером спроса и продаж. Наблюдается рост спроса в производственно-складском и офисном сегментах рынка. Город развивается не только в масштабах страны, но и давно вышел на международный бизнес-уровень.

Прогнозируется, что дефицит качественных торговых, складских и офисных помещений в будущем будет снижаться за счет строительства новых объектов, в том числе на территории, прилегающей к ул. Станционной (западный въезд в город), в Ленинском районе.

Параметры размещаемых объектов обслуживания составляют:

крытый спортивный комплекс "Ледовый дворец" - 8000 мест;

деловые и офисные центры - 120 тыс. кв. м площади;

магазины - 70 тыс. кв. м торговой площади;

оптовые рынки - 30 тыс. кв. м торговой площади;

склады - 500 тыс. кв. м площади;

конгресс-центр - 5130 мест;

объекты общественного питания - 3460 мест;

пожарное депо - 6 автомобилей.

Параметры объектов обслуживания должны уточняться при размещении конкретных объектов, исходя из экономической целесообразности.

## 2.4. Объекты капитального строительства

При обосновании размещения объектов капитального строительства, определении их емкости, требуемого размера территории, предположительной численности работающих и посетителей авторы проекта использовали следующие методические указания и материалы:

Местные нормативы градостроительного проектирования города Новосибирска;

СНиП 2.07.01-89 "Градостроительство";

соответствующие отечественные и зарубежные аналоги размещения объектов капитального строительства;

перечень видов разрешенного использования, установленных Правилами землепользования и застройки города Новосибирска;

существующие на данной территории инвестиционные проекты.

## 2.5. Типология объектов капитального строительства



2.5.1. Общественные здания административного назначения, бизнес-центры (здания управлений, административно-бытовые помещения, офисы, конторы, конструкторские бюро, научно-исследовательские лаборатории, центры повышения квалификации, филиалы банков, отделения связи, здания и помещения транспортных агентств и другие).

2.5.2. Торгово-развлекательные комплексы, торговые центры (магазины продовольственных, промышленных и смешанных товаров, помещения досуга и любительской деятельности, объекты бытового обслуживания, аптеки и другие).

2.5.3. Крытый спортивный комплекс районного значения "Ледовый дворец" (комплекс зданий, строений, сооружений, площадок и устройств спортивного назначения).

2.5.4. Конгресс-центр (конференц-залы различной величины).

2.5.5. Выставочные центры (ярмарочные комплексы, экспоцентры, картинные и художественные галереи).

2.5.6. Гостиничные комплексы (гостиницы, апартаменты, мотели).

2.5.7. Предприятия общественного питания - рестораны, кафе, столовые (отдельно стоящие и встроенные в бизнес-центры, административно-бытовые помещения, торговые, гостиничные и выставочные комплексы).

2.5.8. Фитнес-центр (тренажерные залы, залы групповых тренировок, банные комплексы, бассейны, салоны красоты, пункты оказания первой медицинской помощи и другие).

2.5.9. Предприятия и рынки оптовой и мелкооптовой торговли (в том числе специализированные рынки строительных материалов).

2.5.10. Автобусный терминал.

2.5.11. Автосалоны, автокомплексы (здания по продаже и обслуживанию автомобилей, станции технического обслуживания, шиномонтажные мастерские, автомойки, авторынки).

2.5.12. Оптовые базы и склады различного профиля (производственные, торговые и другие).

2.5.13. Пожарное депо.

2.5.14. Автозаправочные станции.

2.5.15. Промышленные объекты и производства не выше 3-го класса санитарной вредности.

2.5.16. Производство оборудования и продукции медицинского назначения.

2.5.17. Производство высококачественных потребительских товаров и продукции (одежда, обувь, мебель, товары для здоровья и отдыха).

2.5.18. Производство современных экологически чистых строительных материалов.

2.5.19. Электронная промышленность, производство энергосберегающих и ресурсосберегающих машин и механизмов.

2.5.20. Информационные технологии.

2.5.21. Обработка древесины и производство изделий из дерева.

2.5.22. Пищевая промышленность и другие.

Поквартальная характеристика проектируемой территории представлена в таблице 1.

Таблица 1

#### Характеристика кварталов

№ п.	Объекты капитального строительства	Площадь квартала, га	Зона	Стоянки, машино-мест	Рабочие места, тыс. человек	Посетители, тыс. человек	Объекты общественного питания, мест
1	2	3	4	5	6	7	8
1. Квартал N 1							
1.1	Торгово-развлекательные комплексы, торговые центры	4,1	ОД-1	Всего: 2320. В том числе: открытые - 20 закрытые - 2300			В соответствии с проектом многофункционального комплекса с транспортно-пересадочным узлом,
1.2	Общественные здания административного						

	назначения, бизнес-центры				участок (северо-запад) (ЗАО "Олимпик Сити")		
1.3	Гостиничные комплексы						
1.4	Предприятия общественного питания						
2. Квартал N 2							
2.1	Выставочные центры	23,8	ОД-1	Всего: 2260, в том числе: открытые - 1340 закрытые - 920	В соответствии с проектом многофункционального комплекса с транспортно-пересадочным узлом, участок (северо-восток) (ЗАО "Олимпик Сити")		
2.2	Торгово-развлекательные комплексы, торговые центры						
2.3	Предприятия общественного питания						
2.4	Автозаправочные станции						
2.5	Крытый спортивный комплекс районного значения "Ледовый дворец"		ОД-4		0,15	8,0	-
2.6	Открытые спортивные площадки						
3. Квартал N 3							
3.1	Автозаправочные станции	10,4	ИТ-2	Открытые - 1965	-		
4. Квартал N 4							
4.1	Выставочные центры	22,7	ОД-1	Стоянки, обслуживающие перечисленные объекты, расположены в квартале N 3	2,3	5,9	200
4.2	Торгово-развлекательные комплексы, торговые центры						
4.3	Общественные здания административного назначения, бизнес-центры						
4.4	Предприятия общественного питания						
4.5	Автозаправочные станции						
5. Квартал N 5							
5.1	Выставочные центры	13,1	ОД-1	Открытые - 235	0,1	2,0	500
5.2	Гостиничные комплексы						
5.3	Предприятия общественного питания						
6. Квартал N 6							
6.1	Автосалоны, автокомплексы	6,1	П-2	Открытые - 55	0,17	0,05	-
6.2	Оптовые базы и склады различного профиля						
7. Квартал N 7							
7.1	Предприятия и рынки оптовой и мелкооптовой торговли	6,3	ОД-1	Открытые - 1725	0,05	0,1	-
7.2	-		ИТ-2				
8. Квартал N 8							
8.1	Предприятия и рынки оптовой и мелкооптовой торговли	19,3	П-2	Стоянки, обслуживающие перечисленные объекты, расположены в квартале N 7	0,6	6,15	800
8.2	Оптовые базы и склады различного профиля						
8.3	Конгресс-холл		ОД-1				
8.4	Предприятия общественного						

	питания									
9. Квартал N 9										
9.1	Торгово-развлекательные комплексы, торговые центры	26,3	ОД-1	Открытые - 590	0,55	1,3	50			
9.2	Предприятия общественного питания									
9.3	Предприятия и рынки оптовой и мелкооптовой торговли		П-2							
9.4	Оптовые базы и склады различного профиля									
9.5	Пожарное депо									
10. Квартал N 10										
10.1	Общественные здания административного назначения, бизнес-центры	21,6	ОД-1	Всего: 2360. В том числе: открытые - 1200 закрытые - 1160	3,5	2,9	200			
10.2	Торгово-развлекательные комплексы, торговые центры									
10.3	Предприятия общественного питания									
11. Квартал N 11										
11.1	Торгово-развлекательные комплексы, торговые центры	16,9	ОД-1	Открытые - 1420	1,2	2,9	100			
11.2	Общественные здания административного назначения, бизнес-центры									
11.3	Предприятия общественного питания									
11.4	Автозаправочные станции									
12. Квартал N 12										
12.1	Выставочные центры	12,3	ОД-1	Всего: 4600. В том числе: открытые - 200 закрытые - 3200 перехватывающие парковки - 1200	В соответствии с проектом многофункционального комплекса с транспортно-пересадочным узлом, участок (юго-запад) (ЗАО "Олимпик Сити")					
12.2	Гостиничные комплексы									
12.3	Общественные здания административного назначения, бизнес-центры									
12.4	Торгово-развлекательные комплексы, торговые центры									
12.5	Предприятия общественного питания									
12.6	-		ИТ-2							
13. Квартал N 13										
13.1	Автобусный терминал	16,6	ОД-1	Всего: 1180. В том числе: открытые - 930 закрытые - 250	В соответствии с проектом многофункционального комплекса с транспортно-пересадочным узлом, участок (юго-восток) (ЗАО "Олимпик Сити")					
13.2	Фитнес-центр							0,4	2,15	300
13.3	Торгово-развлекательные комплексы, торговые центры									
13.4	Предприятия общественного									

	питания						
13.5	Предприятия и рынки оптовой и мелкооптовой торговли						
13.6	Площадка отстоя общественного транспорта						
14. Квартал N 14							
14.1	Автосалоны, автокомплексы	20,4	ИТ-2	Открытые - 165	0,3	0,2	-
14.2	Троллейбусное депо						
15. Квартал N 15							
15.1	Предприятия и рынки оптовой и мелкооптовой торговли	22,2	П-2	Открытые - 250	0,5	0,4	-
15.2	Оптовые базы и склады различного профиля						
16. Квартал N 16							
16.1	Предприятия и рынки оптовой и мелкооптовой торговли	38,3	П-2	Открытые - 890	1,27	1,5	-
16.2	Оптовые базы и склады различного профиля						
16.3	Автосалоны, автокомплексы						
17. Квартал N 17							
17.1	Предприятия и рынки оптовой и мелкооптовой торговли	2,8	ОД-1	Открытые - 240	0,16	0,45	-
18. Квартал N 18							
18.1	Общественные здания административного назначения, бизнес-центры	8,8	П-2	Открытые - 275	0,45	-	50
18.2	Предприятия общественного питания						
18.3	Оптовые базы и склады различного профиля						
18.4	Площадка отстоя общественного транспорта		ИТ-2				
19. Квартал N 19							
19.1	Автосалоны, автокомплексы	3,2	ОД-1	Открытые - 40	0,05	0,05	-
20. Квартал N 20							
20.1	Общественные здания административного назначения, бизнес-центры	10,3	П-2	Открытые - 515	0,7	0,7	50
20.2	Предприятия общественного питания						
20.3	Предприятия и рынки оптовой и мелкооптовой торговли						
21. Квартал N 21							
21.1	Промышленные объекты и производства	29,2	П-1	Открытые - 370	2,25	-	500
21.2	Оптовые базы и склады различного профиля						
21.3	Общественные здания административного назначения, бизнес-центры						

21.4	Предприятия общественного питания						
21.5	Автозаправочные станции						
22. Квартал N 22							
22.1	Промышленные объекты и производства	211,3	П-1	Открытые - 2005. Закрытые - в соответствии с проектом строительства новых зданий и сооружений по ул. Дукача, 4, в Ленинском районе (ООО "Лимонов")	4,0	3,45	710
22.2	Автосалоны, автокомплексы						
22.3	Общественные здания административного назначения, бизнес-центры						
22.4	Предприятия общественного питания						
22.5	АЗС						
22.6	Торгово-развлекательные комплексы, торговые центры						
22.7	Предприятия общественного питания						
23. Квартал N 23							
23.1	Ипподром	34,5	ОД-4	Всего: 230. В том числе: открытые - 80 перехватывающие парковки - 150	0,15	1,5	-
23.2	Автосалоны, автокомплексы						
24. Квартал N 24							
24.1	Автошкола	12,2	ОД-1	Открытые - 80	0,15	0,3	-
24.2	Автосалоны, автокомплексы						
24.3	АЗС						
24.4	Площадка отстоя общественного транспорта						
Итого:				Всего: 23770. В том числе: открытые - 14590 закрытые - 7830 перехватывающие парковки - 1350	19,0	40,0	3460

## 2.6. Развитие транспортной инфраструктуры

### 2.6.1. Улично-дорожная сеть

Транспортно-планировочный каркас проектируемой площадки и классификация его элементов приняты в полном соответствии с Генеральным планом города Новосибирска и рекомендациями, разработанными НИПИ территориального развития и транспортной инфраструктуры (г. Санкт-Петербург).

К основным элементам проектируемой улично-дорожной сети (далее - УДС) относятся:

- магистральная дорога скоростного движения (перспективная Ельцовская магистраль);
- магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения 1 класса, представленные в широтном направлении ул. Станционной, в меридиональном направлении - новой улицей, находящейся в створе скоростной дороги, а также участком ул. 2-й Станционной на ее подходе к скоростной дороге;
- магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения 2 класса, к которым отнесены улицы меридионального направления - ул. Дукача и ул. Олимпийская;
- магистральные улицы районного значения, улучшающие внутрирайонные транспортные связи;

улицы и дороги промышленных и коммунально-складских зон, обеспечивающие непосредственный подъезд к предприятиям и организациям (не считая ряда внутримикрорайонных проездов).

Общая протяженность УДС района составит 26,5 км, в том числе магистральных - 17,7 км. Соответственно, плотность сети при территории проектируемого района 6,4 кв. км составит 3,5 км/кв. км и 2,4 км/кв. км, что свидетельствует о достаточном уровне транспортного обслуживания с учетом функционального использования площадки.

## 2.6.2. Транспортные узлы и развязки

В соответствии с Генеральным планом города Новосибирска все пересечения скоростной дороги с магистральными улицами оснащены транспортными развязками движения в разных уровнях.

Наиболее значимым и сложным транспортным узлом, требующим сооружения разноуровневой развязки, является пересечение, где от ввода в город автодороги "Байкал" (ул. Станционная) ответвляется скоростная дорога и примыкает западная меридиональная магистраль. По проекту многофункционального комплекса, разработанному ООО "АПМ-2002" в 2008 году, в этом месте запроектирована транспортная развязка по типу "клеверный лист".

Остальные разноуровневые узлы решены по экономичной схеме, предполагающей обеспечение непрерывности скоростного движения с принудительным регулированием нескоростных направлений.

Все пересечения меридиональных улиц общегородского значения с магистральной железной дорогой предусматриваются в разных уровнях с устройством путепроводов, совмещенных с пешеходными переходами.

Кольцевая развязка на пересечении ул. Станционной и ул. Дукача сохраняется.

## 2.6.3. Общественный транспорт

### 2.6.3.1. Скоростной трамвай.

Прохождение направления движения скоростного трамвая намечено:

по новой магистрали, являющейся продолжением ул. Связистов и расположенной параллельно ул. 2-й Станционной с отступом от нее на расстояние 700 м (эта линия скоростного трамвая, хотя и трассируется вне территории проектируемой площадки, вполне может ее обслуживать при организации соответствующих автобусных маршрутов);

вдоль южной стороны железнодорожной магистрали;

по ул. Станционной с выходом в южном направлении в район ул. Титова.

2.6.3.2. Железнодорожный транспорт в пассажирском сообщении обеспечивается железнодорожной платформой "Ипподром".

### 2.6.3.3. Автобусный и троллейбусный транспорт.

Настоящим проектом предлагается развитие, помимо основных, сети автобусных маршрутов, обеспечивающих связи остановочных пунктов трамвая и железнодорожной платформы с глубинными территориями.

2.6.3.4. Остановки наземного общественного транспорта размещены в проекте в соответствии с действующими нормативами, в их зонах предусматривается устройство специальных "карманов".

Согласно проекту многофункционального комплекса, разработанному ООО "АПМ-2002" в 2008 году, в его состав входит автобусный терминал с площадкой для отстоя общественного транспорта. Подобные площадки размещены также в районе железнодорожной платформы "Ипподром" и по ул. Дукача в северной части проектируемой территории.

## 2.6.4. Основные пешеходные направления и зоны

Предусмотрена развитая система основных пешеходных направлений, для чего в пределах проектируемых красных линий УДС резервируются специальные широкие полосы озеленения.

Основные пешеходные направления связывают остановочные пункты скоростного трамвая и железнодорожную платформу с наиболее емкими и значимыми объектами проектируемой площадки.

Внеуличные пешеходные переходы запроектированы на всех пересечениях основных пешеходных направлений с магистральными улицами и дорогами.

Проектом также предусматривается сооружение пешеходных переходов через магистральные железнодорожные пути, совмещенных с путепроводами в створе меридиональных магистралей.

#### 2.6.5. Объекты хранения и обслуживания легкового автомобильного транспорта

В связи с отсутствием жилых зон проектом намечены только места временного хранения автомобилей на приобъектных "гостевых" стоянках.

Общее количество проектируемых машино-мест составит 22420, в том числе:

на открытых площадках - 14590;

в многоярусных паркингах - 7830.

Проектом предусматривается также сооружение двух перехватывающих парковок: южнее юго-западной части многофункционального комплекса с пересадочным узлом (1200 машино-мест); в районе железнодорожной платформы "Ипподром" (вместимостью 150 машино-мест).

### 2.7. Развитие инженерной инфраструктуры

#### 2.7.1. Водоснабжение

В настоящее время в границах проекта планировки схема водоснабжения существующей застройки смешанная: в пределах промышленных площадок, застройки различного назначения между ул. Станционной и железной дорогой, индивидуальной жилой застройки по ул. Рионской - централизованная; в пределах жилой индивидуальной застройки по ул. Клубной, ул. Ягодинской - децентрализованная (скважины, колодцы). У отдельных предприятий также имеются собственные водозаборные скважины (ЗАО "Левобережное", ЗАО "Производственная фармацевтическая компания Обновление").

По территории проходят магистральные водопроводные сети Д 500 мм (ул. Станционная, ул. Олимпийская, ул. 2-я Станционная), Д 300 мм (ул. Дукача) общей протяженностью 6840 м; магистрали закольцованы между собой.

Для целей пожаротушения частично предусмотрены пожарные гидранты и противопожарные резервуары на территории промышленных предприятий.

Дальнейшее водоснабжение площадки производить в соответствии с техническими условиями (далее - ТУ) МУП г. Новосибирска "ГОРВОДОКАНАЛ" (письмо N 5-89 от 09.02.2010).

На территории планируемой застройки предусматривается дальнейшее развитие централизованной системы водоснабжения. Водоснабжение проектируемой площадки предусматривается от единой сети для хозяйственно-питьевых и противопожарных нужд.

Точки подключения в соответствии с ТУ МУП г. Новосибирска "ГОРВОДОКАНАЛ":

к существующей магистральной сети Д 300 мм - по ул. Дукача;

к проектируемому кольцевому водопроводу Ерестинской площадки Д 1000 мм, проходящему с южной стороны от железной дороги, - вне площадки проектирования.

Предполагается перекладка существующего магистрального водопровода Д 300 мм в красные линии проектируемой улицы.

Наружное пожаротушение предусматривается из пожарных гидрантов, устанавливаемых на уличных и внутриквартальных сетях водопровода.

#### 2.7.2. Водоотведение

Централизованной системой канализации охвачены промышленные и транспортные

предприятия, общественно-деловая застройка. Канализационные стоки по самотечным и напорным трубопроводам поступают в городские коллекторы и далее на очистку. В границах проекта планировки имеется 6 канализационных насосных станций (далее - КНС) перекачки (на территориях промпредприятий: ЗАО "Новосибметрострой", ОАО "Главновосибирскстрой", ОАО "СИБИАР", ООО "АБОЛмед", троллейбусного депо и других).

Все районы индивидуальной жилой застройки на рассматриваемой территории имеют децентрализованную систему канализации (выгреба, септики на придомовых участках). Вывоз сточных вод из выгребов осуществляется ассенизаторскими машинами на канализационные очистные сооружения города.

По ул. Олимпийской имеется частично построенный коллектор глубокого заложения Д 1840 мм протяженностью порядка 2130 м, в эксплуатацию не введен.

От нового района проектируются как самотечные сети, так и напорные с перекачкой части стоков района в существующий коллектор.

В соответствии с техническими условиями МУП г. Новосибирска "ГОРВОДОКАНАЛ" N 5-89 от 09.02.2010 канализационные стоки будут сбрасываться в проектируемый городской коллектор "Ерестинский" Д 1200 мм.

### 2.7.3. Дождевая канализация

В проектных предложениях предусматривается организация системы водоотведения поверхностного стока путем строительства магистральных коллекторов, насосных станций с направлением стоков на городские очистные сооружения дождевой канализации.

Учитывая характер рельефа территории города для отведения поверхностного стока потребуются 4 насосные станции, при которых рекомендуется устройство подземных регулирующих (аккумулирующих) емкостей.

### 2.7.4. Теплоснабжение

На проектируемой территории расположено 10 котельных (ЗАО "Левобережное", ООО "АБОЛмед", ООО "Кировская сантехника-Трейд", ЗАО "Производственная фармацевтическая компания Обновление", котельная конюшен ипподрома, ОАО "Главновосибирскстрой" и другие). В основном котельные газовые. Также на территории имеется 3 центральных тепловых пункта (далее - ЦТП). Крупные тепломатриалы проходят по ул. Олимпийской (2 Д 800 мм, 2 Д 900 мм), ул. Станционной (2 Д 500 мм, 2 Д 300 мм). Связь данных тепловых сетей с зоной централизованного теплоснабжения отсутствует.

Централизованному теплоснабжению подлежат все проектируемые объекты района по всем видам обеспечения: отоплению, вентиляции и бытовому горячему водоснабжению.

Прогнозируемые тепловые потребности всего по планировочному району с учетом проекта ММТ - 287,61 МВт, без учета ММТК - 123,64 МВт.

Покрытие прогнозируемых тепловых нагрузок проектируемой территории возможно по вариантам.

Вариант 1 - при одновременной массовой застройке, с учетом значительной величины тепловой потребности, предлагается использовать существующую ТЭЦ-3 с самостоятельным выводом и строительством теплотрассы до объектов проектируемого района.

Для покрытия тепловых нагрузок части проектируемых объектов предлагается использовать также котельную ОАО НПО "Сибсельмаш", переходящую в муниципальную собственность. После реконструкции котельной возможно ее применение с целью создания резервирования по сетям для повышения надежности теплоснабжения.

Вариант 2 - при разновременном строительстве (со значительными временными расхождениями) целесообразно обеспечить централизованное теплоснабжение застройки от котельных, каждая из которых будет обслуживать свой тепловой район (как вариант: тип блочно-модульной котельной). Ввод в действие тепловых мощностей увязать с темпами строительства.

В обоих вариантах для отдельных значимых объектов возможно применение собственных отдельно стоящих котельных.



В связи с характером застройки (отсутствием жилых зданий) и относительно малым расходом бытовой горячей воды, а также с целью упорядочения (разгрузки) подземного хозяйства, приготовление воды на нужды горячего водоснабжения (далее - ГВС) целесообразно осуществлять в индивидуальных тепловых пунктах - ИТП в водо-водяных (пластинчатых) подогревателях или в электроподогревателях у места потребления.

Теплоноситель в сетях теплоснабжения - перегретая вода с температурой 150 - 70 °С.

Схема подсоединения основных потребителей - зависимая.

Подключение комплексов со зданиями выше 10 этажей следует предусмотреть по независимой схеме (от ЦТП через подогреватели).

Для обеспечения надежности теплоснабжения предусматривается резервирование теплосети по магистралям с созданием кольцевых сетей (закольцовкой) путем устройства переемычек по смежным улицам и комплексная автоматизация систем.

К строительству предполагается 9 ЦТП и перенос существующего теплопункта в красные линии проектируемой улицы.

#### 2.7.5. Газоснабжение

Территория в границах проекта планировки частично газифицирована. Система газоснабжения двухступенчатая - высокое давление II категории (до 0,6 МПа) и низкое давление (до 0,003 МПа).

По ул. Дукача и ул. Станционной проходит газопровод высокого давления Д 500 мм протяженностью в границах проектирования 3,65 км. К нему тупиковыми газопроводами Д 100 мм - Д 600 мм подключены существующие промышленные потребители (использование газа на технологические нужды и теплоисточники).

Газифицирована жилая малоэтажная застройка по ул. Рионской (подключение через газораспределительный пункт (далее - ГРП) по ул. Дукача). Газ используется в качестве единого энергоносителя для отопления, приготовления пищи и бытовой горячей воды.

Газ на рассматриваемой площадке строительства используется только в качестве энергоносителя для источников теплоты (ТЭЦ-3 и Промкотельная) и для технологических нужд производственных зданий.

Суммарные годовые потребности газа для теплоснабжения проектируемых объектов составляют ориентировочно 130 млн. куб. м (без учета ММТК - 60 куб. м).

Существующий газопровод высокого давления (до 6 кгс/кв. см), проходящий по проектируемой территории, подлежит перекладке с размещением трубопровода в газонной части ул. Дукача и ул. Станционной.

#### 2.7.6. Электроснабжение

В настоящее время электроснабжение потребителей, расположенных на рассматриваемой территории, осуществляется от понизительной подстанции (далее - ПС) 110/10 кВ "Текстильная" на напряжении 10 кВ по линиям 10 кВ через сеть распределительных пунктов 10 кВ и трансформаторных подстанций 10/0,4 кВ.

Электрическая нагрузка проектируемого квартала составит 49,2 МВт.

Обеспечение электроэнергией потребителей проектируемой застройки в соответствии с письмом ОАО "Региональные электрические сети" N РЭЛС-04/7143 от 27.12.2010 намечается осуществлять от существующей ПС 110/10 кВ "Текстильная" при условии проведения реконструкции с установкой более мощных трансформаторов.

Для распределения электроэнергии по потребителям потребуется строительство 6 распределительных пунктов 10 кВ и 37 трансформаторных подстанций 10/0,4 кВ.

Питающие линии 10 кВ к распределительным пунктам 10 кВ, распределительная сеть 10 кВ от РП к сетевым трансформаторным подстанциям кварталов 10/0,4 кВ, сети 0,4 кВ и уличного освещения выполняются кабелем, прокладываемым в земляной траншее.

Существующие сети 10 кВ и 04 кВ, проходящие по территории проектируемой застройки, подлежат демонтажу.

Управление сетями уличного освещения централизованное с использованием специальных устройств телемеханики.

Проектом планировки предусматривается перевод существующих ВЛ 220 кВ ТЭЦ - ПС "Дружная" и ВЛ 110 кВ ПС "Текстильная" - ПС "Аэропорт Толмачево" в кабельные. Кабельные линии 220 кВ и 110 кВ прокладываются по ул. Дукача и ул. Станционной в земляных траншеях.

#### 2.7.7. Связь

2.7.7.1. Расчет числа абонентов телефонной сети общего пользования проектируемого района осуществляется из условия 100-процентного удовлетворения заявок на установку телефонов. Количество потенциальных абонентов городской телефонной сети общего пользования составит примерно 4700 телефонов.

Для обеспечения телефонизацией проектируемого района необходимо будет открыть новую цифровую АТС емкостью 5000 номеров с включением ее в ГТС по оптоволоконным линиям.

Линейные сооружения телефонной сети территории выполняются кабельными линиями, прокладываемыми в телефонной канализации по существующим и проектируемым улицам.

#### 2.7.7.2. Радиофикация.

На проектируемой территории отсутствуют сети проводного радиовещания. Представляется целесообразным обеспечить проектируемые объекты района путем эфирного радиовещания.

### 3. Характеристика мер по защите территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и мероприятия по гражданской обороне

3.1. В проекте предлагается осуществление мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций по следующим основным направлениям:

#### 3.1.1. Обеспечение пожарной безопасности территории:

постепенная ликвидация существующего ветхого и аварийного жилого фонда;  
размещение пожарных депо с учетом соблюдения нормативного времени прибытия пожарных расчетов к месту пожара - 6 минут;  
размещение водоемов двойного назначения;  
размещение пожарных подъездов (пирсов);  
организация противопожарных разрывов в застройке;  
обеспечение беспрепятственного проезда пожарных, санитарных, аварийных машин ко всем объектам защиты;  
предупреждение аварий в техногенной сфере;  
защита населения в чрезвычайных ситуациях;  
совершенствование системы предупреждения и оповещения населения о чрезвычайных ситуациях и расширение зоны ее действия с учетом новых жилых образований и так далее;  
размещение объектов "двойного" назначения;  
подготовка эвакуации населения из зон чрезвычайных ситуаций;  
укрытие людей в помещениях производственных, общественных и жилых зданий, приспособленных под нужды защиты населения, а также в специальных защитных сооружениях гражданской обороны.

#### 3.1.2. Обеспечение устойчивого функционирования территории:

усовершенствование транспортных магистралей;  
резервирование источников водоснабжения, теплоснабжения и так далее.

### 4. Техничко-экономические показатели

Таблица 2

Техничко-экономические показатели

№ п.	Наименование показателя	Существующее положение, %	Расчетный срок, %
1	2	3	4
1	Зона природная (Р-1)	4,2	-
2	Зона озеленения (Р-2)	-	6,55
3	Зона объектов спортивного назначения (Р-4)	4,5	5,0
4	Зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1)	3,1	18,8
5	Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж-2)	6,25	-
6	Зона жилой застройки сезонного проживания (Ж-3)	13,9	-
7	Зона производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду (П-1)	23,1	28,6
8	Зона коммунальных и складских объектов (П-2)	2,8	14,5
9	Зона сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта (ИТ-1)	2,0	1,7
10	Зона сооружений и коммуникаций автомобильного, речного, воздушного транспорта, метрополитена (ИТ-2)	2,6	5,15
11	Зона объектов инженерной инфраструктуры (ИТ-4)	0,2	0,9
12	Зона сельскохозяйственного использования (СХ)	2,6	-
13	Прочие городские территории	26,55	-
14	Территория водных объектов	1,6	1,0
15	Территории общего пользования (улично-дорожная сеть, зеленые насаждения)	6,6	17,8
Итого:		100	100