

## **МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА**

### **РАСПОРЯЖЕНИЕ**

**от 30 октября 2009 г. N 29333-р**

#### **О НАЗНАЧЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ПРОЕКТУ ПОСТАНОВЛЕНИЯ МЭРИИ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА "ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ЖИЛОГО РАЙОНА "ЮЖНО-ЧЕМСКОЙ" В КИРОВСКОМ РАЙОНЕ"**

В целях выявления и учета мнения и интересов жителей города Новосибирска по проекту постановления мэрии города Новосибирска "Об утверждении проекта планировки жилого района "Южно-Чемской" в Кировском районе", в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "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 мэра города Новосибирска от 30.06.2008 N 496 "О подготовке проекта планировки жилого района "Южно-Чемской" в Кировском районе":

1. Назначить публичные слушания по проекту постановления мэрии города Новосибирска "Об утверждении проекта планировки жилого района "Южно-Чемской" в Кировском районе" (приложение).

2. Провести 01.12.2009 в 10.00 час. публичные слушания в здании администрации Кировского района города Новосибирска (ул. Петухова, 18).

3. Создать организационный комитет в следующем составе:

|                              |                                                                                                                                           |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Вязовых Виктор Александрович | - глава администрации Кировского района города Новосибирска;                                                                              |
| Лукьяненко Игорь Иванович    | - начальник Главного управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска;                                               |
| Новокшенов Сергей Михайлович | - заместитель начальника Главного управления архитектуры и градостроительства мэрии города Новосибирска;                                  |
| Поповский Игорь Викторович   | - председатель правления Новосибирского отделения Союза архитекторов Российской Федерации (по согласованию);                              |
| Пустоветов Геннадий Иванович | - ректор Новосибирской государственной архитектурно-художественной академии, академик РААСН (по согласованию);                            |
| 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. |

4. Определить местонахождение организационного комитета по адресу: 630091, г. Новосибирск, Красный проспект, 50, кабинет 501, адрес электронной почты: nastapenkova@admnsk.ru, контактный телефон 227-50-97.

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 жилого района "Южно-Чемской" в Кировском районе".

6. Организационному комитету организовать мероприятия, предусмотренные частью 5 статьи 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации, для доведения до населения информации о проекте планировки жилого района "Южно-Чемской" в Кировском 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. Управлению по взаимодействию со средствами массовой информации - пресс-центру мэрии города Новосибирска обеспечить опубликование распоряжения в установленном порядке и разместить

на официальном сайте города Новосибирска.

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

Мэр города Новосибирска  
В.Ф.ГОРОДЕЦКИЙ

Приложение  
к распоряжению  
мэрии города Новосибирска  
от 30.10.2009 N 29333-р

Проект  
постановления  
мэрии города Новосибирска

### **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 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.

Мэр города Новосибирска  
В.Ф.ГОРОДЕЦКИЙ

Приложение  
к постановлению  
мэрии города Новосибирска  
от \_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_

### **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-

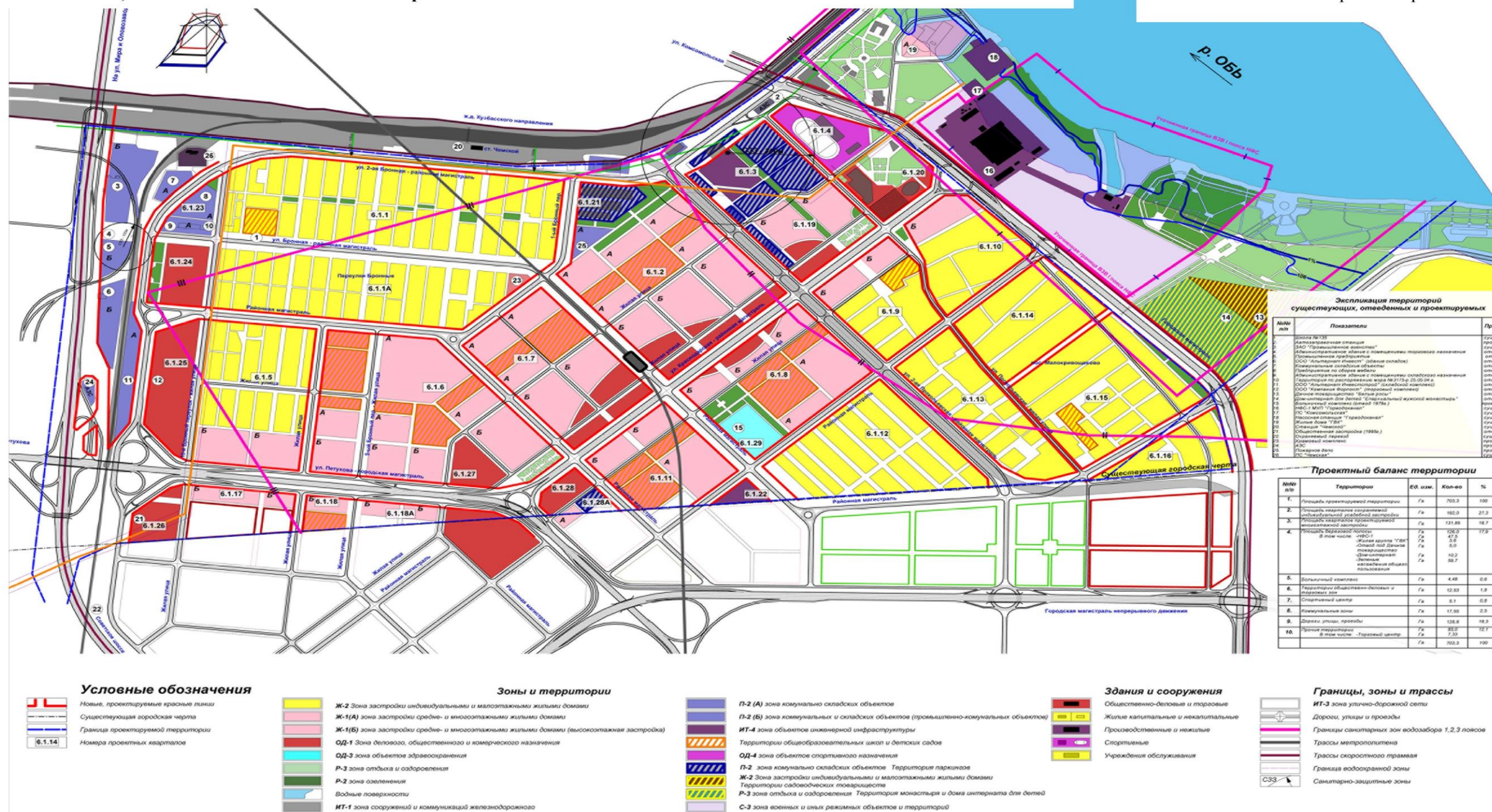
бытового назначения, иных объектов капитального строительства (приложение 1 - не приводится).

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 - не приводится).

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 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



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

Приложение 2  
к проекту планировки жилого района  
«Южно-Чемской» в Кировском 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. 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 ОбыГЭС;

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) расположен 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 междемагистральных 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 включается 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<br>7,33 | 12,1    |

Таблица 3

### Основные технико-экономические показатели

| № | Показатель | Единица | Количество |
|---|------------|---------|------------|
|---|------------|---------|------------|

| п.                                    |                                       | измерения   | по<br>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 -<br>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.        | 59 952         | 59 952     |
|                                       | 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.