



## МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

# ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 30.05.2025

№ 5864

Об изменениях, вносимых в проект планировки территории промышленной зоны Ленинского района, утвержденный постановлением мэрии города Новосибирска от 02.02.2024 № 572, в части территории, прилегающей к ул. Станционной

В целях выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральными законами от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», постановлением Правительства Новосибирской области от 11.02.2025 № 54-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 16.05.2024 № 3458 «О подготовке внесения изменений в проект планировки территории промышленной зоны Ленинского района, утвержденный постановлением мэрии города Новосибирска от 02.02.2024 № 572, в части территории, прилегающей к ул. Станционной», руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить изменения, вносимые в проект планировки территории промышленной зоны Ленинского района, утвержденный постановлением мэрии города Новосибирска от 02.02.2024 № 572, в части территории, прилегающей к ул. Станционной, изложив приложение к постановлению мэрии города Новосибирска от 02.02.2024 № 572 «О проекте планировки территории промышленной зоны Ленинского района» в редакции приложения к настоящему постановлению.

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

3. Департаменту организационно-контрольной работы мэрии города Новосибирска в течение семи дней со дня издания постановления обеспечить опубликование постановления.

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

Мэр города Новосибирска

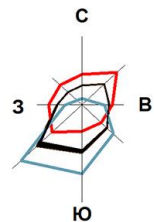
М. Г. Кудрявцев

Приложение  
к постановлению мэрии  
города Новосибирска  
от 30.05.2025 № 5864

Приложение  
к постановлению мэрии  
города Новосибирска  
от 02.02.2024 № 572

**ПРОЕКТ**  
**планировки территории промышленной зоны Ленинского района**

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 существующих и планируемых  
элементов планировочной структуры

- границы города Новосибирска
- границы планируемой территории
- границы кварталов
- красные линии

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

- озелененные  
территории ограниченного  
пользования

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

- рег.
- местн.

Границы зон территорий общего пользования

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

Границы зон планируемого размещения  
объектов капитального строительства

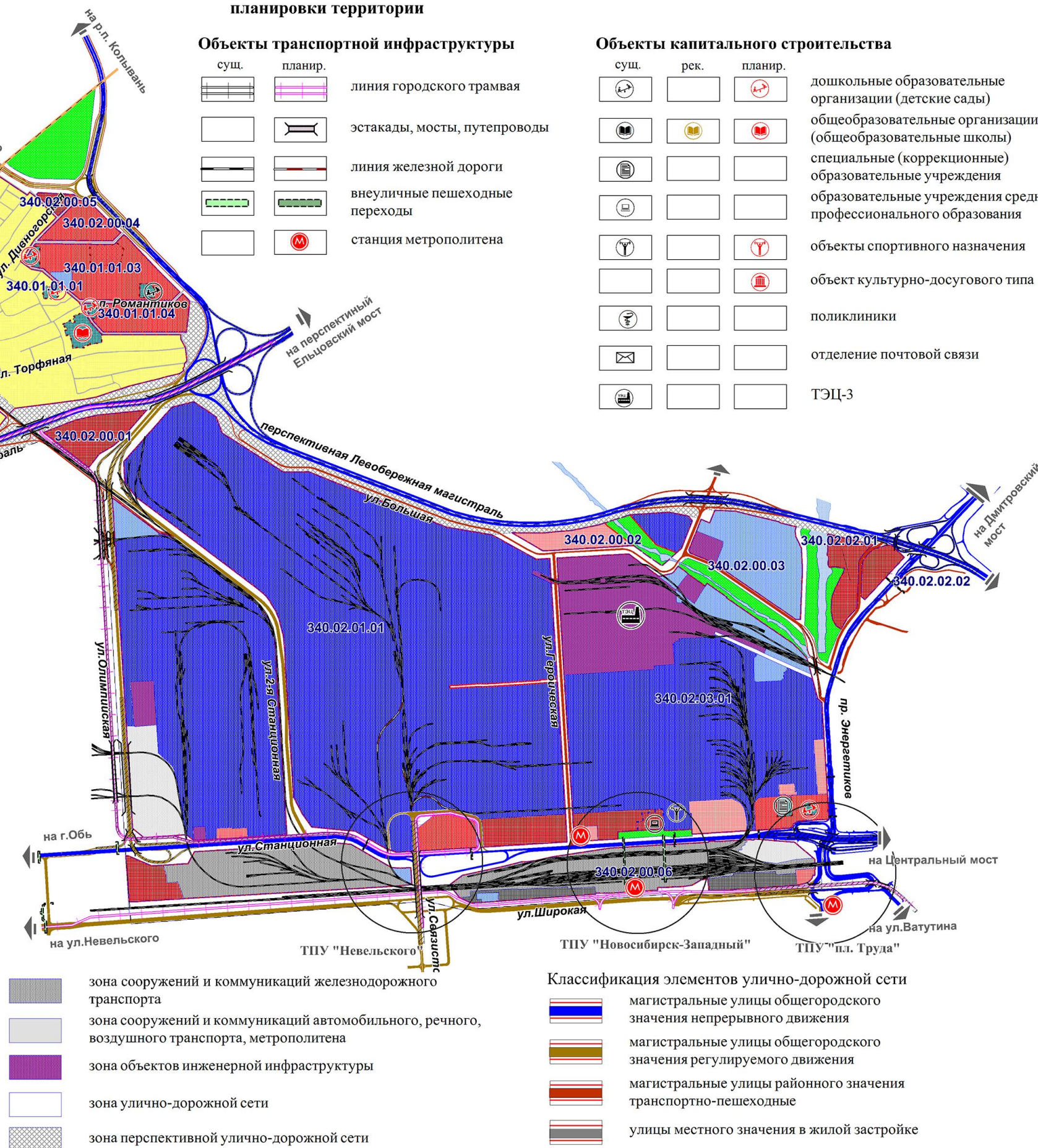
- зона индивидуальной жилой застройки
- зона застройки объектами делового, общественного и  
коммерческого назначения, в том числе многоквартирными  
жилими домами
- зона специализированной малоэтажной общественной  
застройки
- зона специализированной среднетажной общественной  
застройки
- зона специализированной многоэтажной общественной  
застройки
- зона объектов дошкольного, начального общего, основного  
общего и среднего общего образования
- зона объектов здравоохранения
- зона объектов культуры и спорта
- зона производственных объектов с различными  
нормативами воздействия на окружающую среду
- зона коммунальных и складских объектов

Объекты транспортной инфраструктуры

- | сущ. | планир. |                                |
|------|---------|--------------------------------|
|      |         | линия городского трамвая       |
|      |         | эстакады, мосты, путепроводы   |
|      |         | линия железной дороги          |
|      |         | внеуличные пешеходные переходы |
|      |         | станция метрополитена          |

Объекты капитального строительства

- | сущ. | рек. | планир. |                                                                   |
|------|------|---------|-------------------------------------------------------------------|
|      |      |         | дошкольные образовательные организации (детские сады)             |
|      |      |         | общеобразовательные организации (общеобразовательные школы)       |
|      |      |         | специальные (коррекционные) образовательные учреждения            |
|      |      |         | образовательные учреждения среднего профессионального образования |
|      |      |         | объекты спортивного назначения                                    |
|      |      |         | объект культурно-досугового типа                                  |
|      |      |         | поликлиники                                                       |
|      |      |         | отделение почтовой связи                                          |
|      |      |         | ТЭЦ-3                                                             |



Классификация элементов улично-дорожной сети

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

## **ПОЛОЖЕНИЕ о характеристиках планируемого развития территории**

### **1. Общие положения**

Проект планировки территории промышленной зоны Ленинского района (далее – проект планировки) разработан в отношении территории промышленной зоны Ленинского района (далее – планируемая территория).

Планируемая территория расположена в восточной части города Новосибирска в Ленинском районе и ограничена:

- с севера – направлением перспективной городской магистрали – Левобережной скоростной магистралью;

- с востока – проездом Энергетиков;

- с юга – полосой отвода железной дороги, направлением перспективной городской магистрали – Ельцовской магистралью;

- с запада – ул. Олимпийской, границей города Новосибирска.

Площадь планируемой территории – 1277,95 га.

Проект планировки выполнен в соответствии с положениями Генерального плана города Новосибирска, утвержденного решением Совета депутатов города Новосибирска от 26.12.2007 № 824 (далее – Генеральный план города Новосибирска), Правилами землепользования и застройки города Новосибирска, утвержденными решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288 (далее – Правила землепользования и застройки), Местными нормативами градостроительного проектирования города Новосибирска, утвержденными решением Совета депутатов города Новосибирска от 02.12.2015 № 96 (далее – Местные нормативы).

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

#### **2.1. Характеристика планируемого развития 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.

В проекте планировки отображены границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры:

районы, выделенные в их составе микрорайоны и кварталы с объектами культурно-бытового обслуживания населения:

район 340.01 – территория общественно-жилой застройки с планировочными кварталами 340.01.01.01, 340.01.01.02, 340.01.01.03, 340.01.01.04, 340.01.02.01 в составе, а также с кварталом 340.01.00.01, в границах которого отсутствует жилая застройка;

район 340.02 – территория общественно-жилой и производственной застройки с планировочными кварталами 340.02.01.01, 340.02.02.01, 340.02.02.02, 340.02.03.01 в составе, а также с кварталами, в границах которых отсутствует жилая застройка: 340.02.00.01, 340.02.00.02, 340.02.00.03, 340.02.00.04, 340.02.00.05, 340.02.00.06;

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

улично-дорожная сеть.

Проектом планировки устанавливаются границы следующих зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

зоны индивидуальной жилой застройки;

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

зоны специализированной малоэтажной общественной застройки;

зоны специализированной среднеэтажной общественной застройки;

зоны специализированной многоэтажной общественной застройки;

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

зоны объектов культуры и спорта;

зоны объектов здравоохранения;

зоны сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта;

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

зоны объектов инженерной инфраструктуры;

зоны производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;

зоны коммунальных и складских объектов;

зоны улично-дорожной сети;

зоны перспективной улично-дорожной сети.

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

водные объекты.

Проектом планировки выделены озелененные территории ограниченного пользования.

Планируется увеличение численности населения к 2030 году до 21,031 тыс. человек.

Площадь жилищного фонда территории на расчетный срок составит 543,8 тыс. кв. м.

Строительство многоквартирных жилых домов возможно при условии их обеспечения объектами дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования и иными объектами социальной, транспортной, коммунальной инфраструктуры, необходимыми для решения вопросов местного значения.

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, определенных в приложении 3 к проекту планировки:

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

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

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

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

- зоне индивидуальной жилой застройки;

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

Не допускается размещение объектов жилищного строительства в следующих зонах:

- зоне специализированной малоэтажной общественной застройки;

- зоне специализированной среднеэтажной общественной застройки;

- зоне специализированной многоэтажной общественной застройки;

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

- зоне объектов культуры и спорта;

- зоне объектов здравоохранения;

- зоне сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта;

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

- зоне улично-дорожной сети;

- зоне перспективной улично-дорожной сети;

- зоне объектов инженерной инфраструктуры;

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

- зоне коммунальных и складских объектов.

Размещение объектов жилищного строительства также не допускается в границах территорий общего пользования (парки, скверы, бульвары, иные озелененные территории общего пользования), в границах озелененных территорий ограниченного пользования, в зоне улично-дорожной сети.

## **2.2. Объемно-пространственные характеристики планируемого развития территории и внешнего облика объектов капитального строительства**

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

Капитальная застройка не должна быть монотонной, а должна сочетать в композиционных решениях различные типы зданий для достижения оптимальной плотности, требуемого уровня функционального и архитектурного разнообразия. Колористические решения фасадов объектов должны учитывать современные тенденции и направления в архитектуре и не входить в противоречия со сложившимися традициями городской среды. Отделка фасадов объектов должна быть выполнена из современных материалов с высокими декоративными свойствами.

Объекты общественно-делового, торгового назначения формируются с архитектурными акцентами и организованными входными группами. Фасады и входные группы объектов и помещений общественно-делового, торгового назначения должны предусматривать остекление, а также визуальную и планировочную связь с примыкающими открытыми общественными пространствами и пешеходными зонами.

Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, внесения изменений в архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства в границах территорий, предусмотренных частью 5.3 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 40.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подлежит согласованию департаментом строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска.

Элементы озеленения и благоустройства общественных пространств на внутриквартальных территориях района должны формировать непрерывный природный каркас планируемой территории, обеспечивающий защиту горожан от негативных внешних факторов природного и техногенного влияния. Открытые общественные пространства должны быть связаны в единую систему и обеспечивать комфортные пешеходные связи.

К открытым пространствам относятся общественные пространства парков, скверов, площадей, пространства дворов в жилой застройке.

Необходимо обеспечение пешеходной доступности озелененных территорий и рекреационных пространств для жителей посредством размещения линейного озеленения скверов и бульваров вдоль городских улиц.

### 2.3. Плотность и параметры застройки территории

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

жилищная обеспеченность домов на этапе проектирования и на стадии строительства с 2023 года предполагается 30 кв. м на человека;

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

предусмотрено сохранение индивидуальной жилой застройки в кварталах 340.01.01.01, 340.01.02.01.

Численность населения к 2030 году увеличится до 21,031 тыс. человек.

В течение расчетного срока жилищный фонд планируемой территории увеличится до 543,8 тыс. кв. м. Объем нового жилищного строительства определен в размере 248,1 тыс. кв. м общей площади. Общий снос жилищного фонда составит 5,6 тыс. кв. м (индивидуальные жилые дома). Показатель средней жилищной обеспеченности на территории проекта планировки увеличится с 24,5 до 31 кв. м на человека.

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

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

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

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

В границах зоны индивидуальной жилой застройки проектом планировки предусмотрено размещение:

индивидуальной жилой застройки, малоэтажных многоквартирных жилых домов, блокированных жилых домов;

отдельно стоящих и встроенно-пристроенных объектов обслуживания жилой застройки (объектов хранения автотранспорта, гаражей для собственных нужд, объектов предоставления коммунальных услуг, объектов социального обслуживания, объектов бытового обслуживания, объектов амбулаторно-поликлинического обслуживания, объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, объектов культуры, административных зданий, объектов общественного питания, магазинов, объектов отдыха (рекреации), площадок для занятий спортом);

озелененных территорий общего пользования и иных озелененных территорий.

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

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

предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные среднеэтажные дома»: минимальное – 5 этажей, максимальное – 8 этажей;

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

В границах зоны застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения, в том числе многоквартирными жилыми домами, проектом планировки предусмотрено размещение:

отдельно стоящих и встроенно-пристроенных объектов обслуживания жилой застройки (объектов предоставления коммунальных услуг, объектов социального обслуживания, объектов бытового обслуживания, объектов здравоохранения, объектов образования и просвещения, библиотек, объектов среднего и высшего профессионального образования, объектов культуры, объектов религиозного использования, объектов государственного управления, объектов представительской деятельности, объектов делового управления, магазинов, объектов банковской и страховой деятельности, объектов гостиничного обслуживания, объектов общественного питания, объектов развлечения, объектов спорта, объектов обеспечения внутреннего правопорядка);

объектов среднеэтажной и многоэтажной (высотной) жилой застройки;

озелененных территорий общего пользования и иных озелененных территорий.

Проектом планировки для зоны специализированной малоэтажной общественной застройки устанавливается предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства – 4 этажа.

В границах зоны специализированной малоэтажной общественной застройки проектом планировки предусмотрено размещение:

отдельно стоящих и встроенно-пристроенных объектов общественного назначения (объектов предоставления коммунальных услуг, объектов бытового обслуживания, объектов здравоохранения, объектов образования и просвещения, объектов среднего и высшего профессионального образования, объектов культуры, объектов религиозного использования, объектов государственного управления, объектов представительской деятельности, объектов делового управления, объектов торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), объектов банковской и страховой деятельности, объектов общественного питания, объектов спорта, объектов обеспечения внутреннего правопорядка, объектов дорожного сервиса);

озелененных территорий общего пользования и иных озелененных территорий.

Проектом планировки для зоны специализированной среднеэтажной общественной застройки устанавливаются следующие параметры застройки:

предельное минимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства общественного назначения – 5 этажей;

предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства – 9 этажей.

В границах зоны специализированной среднеэтажной общественной застройки проектом планировки предусмотрено размещение:

отдельно стоящих и встроенно-пристроенных объектов общественного назначения (объектов предоставления коммунальных услуг, объектов бытового обслуживания, объектов здравоохранения, объектов образования и просвещения, объектов среднего и высшего профессионального образования, объектов культуры, объектов религиозного использования, объектов государственного управления, объектов представительской деятельности, объектов делового управления, объектов торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), объектов банковской и страховой деятельности, объектов общественного питания, объектов спорта, объектов обеспечения внутреннего правопорядка, объектов дорожного сервиса);

озелененных территорий общего пользования и иных озелененных территорий.

Проектом планировки для зоны специализированной многоэтажной общественной застройки устанавливается предельное минимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «объекты в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека», «объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг», «объекты для обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)», «объекты для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги», «гостиницы» – 2 этажа.

В границах зоны специализированной многоэтажной общественной застройки проектом планировки предусмотрено размещение:

отдельно стоящих и встроенно-пристроенных объектов общественного назначения (объектов предоставления коммунальных услуг, объектов бытового обслуживания, объектов здравоохранения, объектов образования и просвещения, объектов среднего и высшего профессионального образования, объектов культуры, объектов религиозного использования, объектов государственного управления, объектов представительской деятельности, объектов делового управления, объектов торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), объектов банковской и страховой деятельности, объектов общественного питания, объектов спорта, объектов обеспечения внутреннего правопорядка, объектов дорожного сервиса);

озелененных территорий общего пользования и иных озелененных территорий.

Проектом планировки для зоны объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования устанавливается предельное

максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства – 5 этажей.

В границах зоны объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования проектом планировки предусмотрено размещение:

объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, образования и просвещения, историко-культурной деятельности, объектов предоставления коммунальных услуг;

озелененных территорий общего пользования и иных озелененных территорий.

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

В границах зоны объектов культуры и спорта проектом планировки предусмотрено размещение:

всех видов объектов в областях культуры и спорта, объектов отдыха (рекреации), объектов предоставления коммунальных услуг;

озелененных территорий общего пользования и иных озелененных территорий.

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

В границах зоны объектов здравоохранения проектом планировки предусмотрено размещение:

объектов предоставления коммунальных услуг, объектов социального обслуживания, объектов здравоохранения, объектов обеспечения научной деятельности, объектов обеспечения внутреннего правопорядка;

озелененных территорий общего пользования и иных озелененных территорий.

Проектом планировки для зоны сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта устанавливается предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 16 этажей.

В границах зоны сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта проектом планировки предусмотрено размещение:

объектов железнодорожного транспорта, объектов внеуличного транспорта, объектов для хранения автотранспорта, складов, объектов предоставления коммунальных услуг, объектов бытового обслуживания, объектов обеспечения внутреннего правопорядка;

озелененных территорий общего пользования и иных озелененных территорий.

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

В границах зоны сооружений и коммуникаций автомобильного, речного и воздушного транспорта, метрополитена проектом планировки предусмотрено размещение:

объектов железнодорожного, автомобильного, водного, воздушного, внеуличного транспорта, объектов для хранения автотранспорта, служебных гаражей, складов, объектов предоставления коммунальных услуг, объектов бытового обслуживания, объектов обеспечения внутреннего правопорядка, объектов энергетики и связи, объектов культурного наследия, объектов улично-дорожной сети;

озелененных территорий общего пользования и иных озелененных территорий.

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 предоставления коммунальных услуг;

озелененных территорий общего пользования и иных озелененных территорий.

Проектом планировки для зоны производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду устанавливается предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 16 этажей.

В границах зоны производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду проектом планировки предусмотрено размещение:

всех видов объектов промышленности, объектов предоставления коммунальных услуг, объектов железнодорожного и автомобильного транспорта, объектов обеспечения вооруженных сил, объектов бытового обслуживания, объектов ветеринарного обслуживания, объектов для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. метров;

озелененных территорий общего пользования и иных озелененных территорий.

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

В границах зоны коммунальных и складских объектов проектом планировки предусмотрено размещение:

объектов предоставления коммунальных услуг, объектов бытового обслуживания, объектов ветеринарного обслуживания, рынков, магазинов, объектов общественного питания, объектов хранения автотранспорта, объектов придорожного сервиса, автозаправочных станции, объектов обеспечения дорожного отдыха, объектов для ремонта автомобилей, объектов спорта, объекты легкой промышленности, объектов пищевой промышленности, объектов энергетики, объектов связи, складов, объектов научно-производственной деятельности, объектов железнодорожного, автомобильного, водного, трубопроводного, внеуличного

транспорта, объектов обеспечения внутреннего правопорядка, объектов историко-культурной деятельности, гидротехнических сооружений;

озелененных территорий общего пользования и иных озелененных территорий.

Проектом планировки для зоны улично-дорожной сети устанавливается:

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 – 2 этажа.

В границах зоны улично-дорожной сети проектом планировки предусмотрено размещение:

объектов улично-дорожной сети и иных линейных объектов транспортной инфраструктуры, объектов предоставления коммунальных услуг, объектов железнодорожного, автомобильного, внеуличного транспорта, объектов обеспечения внутреннего правопорядка, объектов историко-культурной деятельности, гидротехнических сооружений;

озелененных территорий общего пользования и иных озелененных территорий.

Не предполагается размещение парковок и площадок благоустройства, необходимых для эксплуатации (нормативного обеспечения) объектов капитального строительства.

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

Проектом планировки в зоне перспективной улично-дорожной сети (в границах красных линий) не предполагается размещение объектов капитального строительства, кроме линейных, а также не предполагается размещение парковок и площадок благоустройства, необходимых для эксплуатации (нормативного обеспечения) объектов капитального строительства, за исключением планировочного квартала 340.01.01.01, где в зоне перспективной улично-дорожной сети предусмотрено сохранение существующей индивидуальной жилой застройки, а также размещение новых объектов (индивидуальных жилых домов).

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

Минимальный процент застройки и максимальный процент застройки для объектов капитального строительства в границах земельных участков принимаются в соответствии с Правилами землепользования и застройки в зависимости от вида разрешенного использования.

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

### **3. Характеристика объектов капитального строительства**

#### **3.1. Размещение объектов федерального значения**

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

#### **3.2. Размещение объектов регионального значения**

Существующие на территории объекты капитального строительства регионального значения сохраняются:

государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение Новосибирской области «Новосибирский технический колледж имени А. И. Покрышкина» по ул. Станционной, 30 - в квартале 340.02.03.01;

отделение общей врачебной практики № 2 государственного бюджетного учреждения здравоохранения Новосибирской области «Городская поликлиника № 18» по ул. Клубной, 37 - в квартале 340.01.02.01.

Размещение новых объектов на расчетный срок проектом не предусмотрено.

#### **3.3. Размещение объектов местного значения**

##### **3.3.1. Характеристика объектов социальной инфраструктуры**

Существующие на территории объекты капитального строительства местного значения сохраняются:

муниципальное автономное дошкольное образовательное учреждение города Новосибирска «Детский сад № 555» по ул. Романтиков, 6 - в квартале 340.01.01.03;

спортивно-оздоровительный комплекс с бассейном по ул. Станционной, 28/2 - в квартале 340.02.03.01;

муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Специальная (коррекционная) школа № 14» по ул. Станционной, 8а - в квартале 340.02.03.01.

Планируемая территория имеет недостаточно развитую социальную инфраструктуру и по ряду показателей выявлено несоответствие Местным нормативам. Необходимо увеличение мощности существующих объектов социальной ин-

фраструктуры и размещение новых объектов в связи с прогнозируемым увеличением численности населения и радиусом обслуживания объектов социальной инфраструктуры.

На расчетный срок предусматривается проектирование и строительство следующих объектов капитального строительства местного значения:

общеобразовательной школы по ул. Торфяной в Ленинском районе на 1100 мест - в квартале 340.01.01.01;

общеобразовательной школы на 825 мест - в квартале 340.01.02.01;

детского сада по пер. 2-му Эскаваторному на 120 мест - в квартале 340.01.01.04;

детского сада на 180 мест - в квартале 340.01.01.01;

детского сада на 180 мест - в квартале 340.01.01.03;

детского сада на 180 мест - в квартале 340.01.02.01;

детского сада на 110 мест - в квартале 340.02.03.01;

спортивно-культурного центра по ул. Клубной - в квартале 340.01.02.01;

клуба для досуга по ул. Клубной - в квартале 340.01.02.01.

Также планируется проектирование и реконструкция школы № 138 по ул. Клубной, 39 на 1100 мест - в квартале 340.01.02.01.

Строительство объектов обуславливается расчетной потребностью и нормативными радиусами обслуживания.

### **3.3.2. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры**

Одним из приоритетных направлений перспективного развития планируемой территории является обеспечение ее транспортной доступности, создание устойчивых, комфортных и безопасных транспортных связей с другими частями города за счет поэтапного формирования улично-дорожной сети, скоростных видов пассажирского транспорта (метрополитена и городского трамвая), транспортно-пересадочных узлов, системы пешеходных коммуникаций в соответствии с Генеральным планом города Новосибирска.

Предусматривается развитие (реконструкция) существующих и строительство новых элементов системы транспортного обслуживания планируемой территории. Развитие получают существующие уличные виды общественного и индивидуального транспорта, формируются новые линии внеуличных видов массового пассажирского транспорта и скоростного трамвая.

Улично-дорожная сеть планируемой территории определена в соответствии с Местными нормативами.

Проектом планировки принята следующая классификация улично-дорожной сети:

магистральные улицы общегородского значения непрерывного движения;

магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения;

магистральные улицы районного значения транспортно-пешеходные;

улицы местного значения в жилой застройке.

Протяженность улично-дорожной сети в границах планируемой территории составляет 51,72 км.

Плотность улично-дорожной сети – 3,84 км/кв. км.

Основными транспортными связями планируемой территории являются:  
 ул. Станционная, связывающая город с аэропортом «Толмачево» и обеспечивающая выезд на федеральную трассу Р-254 «Иртыш»;  
 проезд Энергетиков, связывающий левый и правый берега города через Димитровский мост.

Важной магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения является ул. 2-я Станционная, которая обеспечивает выезд на Колыванское шоссе и Северный объезд города Новосибирска.

Полоса отвода железной дороги ограничивает связь планируемой территории с остальными частями Ленинского района. Связующими элементами являются: в восточной части – проезд Энергетиков (площадь Энергетиков – площадь Труда), в западной – регулируемый Бетонный переезд.

Промышленная специфика территории складывается из наличия разветвленной системы железнодорожных тупиков и транзитных путей в промышленную зону Новосибирского района Новосибирской области.

Существующая улично-дорожная сеть решает задачи транзита через территорию района, но не обеспечивает достаточных транспортных связей внутри планируемой территории. Малое количество местных проездов затрудняет автомобильное сообщение. Проектом планировки предлагается решить эти проблемы.

Проектом планировки предусмотрено развитие улично-дорожной сети.

Планируется строительство:

магистральной улицы общегородского значения регулируемого движения (ул. Героической), проходящей в створе проектируемого метрополитена, связывающая Левобережную скоростную магистраль и ул. Троллейную (крупный перспективный мультимодальный транспортный узел в районе железнодорожного вокзала станции «Новосибирск-Западный»);

продолжения ул. Связистов до пересечения с Левобережной скоростной магистралью.

Проектом планировки параметры магистральных улиц общегородского значения и улиц местного значения приняты с расчетом на увеличение транспортных потоков в будущем, а также с учетом повышения требований к надежности, комфортности и безопасности транспортного движения, развития скоростных видов транспорта, усиления значения социально-экономического фактора – экономии времени на передвижения в пространстве города. Проектные решения по развитию транспортной сети планируемой территории обеспечивают стадийность строительства по мере возрастания транспортных потоков и подвижности населения.

Для развития пропуска транзитных транспортных потоков проектируются магистральные улицы общегородского значения непрерывного движения: Ельцовская магистраль с выходом на перспективный мост и Левобережную скоростную магистраль, проходящая по северной границе планируемой территории и связывающая проезд Энергетиков и транспортное кольцо в Колыванском направлении.

Планируется строительство двух транспортно-пересадочных узлов (далее – ТПУ) в границах планируемой территории: ТПУ «Невельского», ТПУ «пл. Труда».

В качестве основных системообразующих видов общественного транспорта общегородского уровня приняты как уличные виды транспорта (городской трамвай, автобус, троллейбус), так и внеуличные (метрополитен), обеспечивающие транспортные связи территории с объектами и территориями массового тяготения населения, а также с пересадочными узлами скоростных коммуникаций.

По территории проходят транзитные маршруты общественного транспорта по магистралям ул. Станционной – проезда Энергетиков. Планируется использовать для движения общественного транспорта ул. Олимпийскую и проектируемые связевые магистрали перспективного общественно-делового центра планируемой территории.

В проекте планировки отражены решения концепции развития городского трамвая, согласно которой планируется две линии городского трамвая, соединяющие планируемую территорию с правым берегом через перспективный Ельцовский мост:

первая линия проходит по Ельцовской магистрали и по планируемому продолжению ул. Дукача (в границах смежного планировочного района);

вторая линия проходит по ул. 2-й Станционной, ул. Олимпийской до ул. Станционной с выходом на ул. Связистов и подключением к существующей линии городского трамвая.

В створе проектируемой ул. Героической пройдет участок перспективной линии метрополитена и станции «Заводская» Дзержинской линии.

## **4. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры**

### **4.1. Водоснабжение**

Водоснабжение планируемой территории возможно от существующих и проектируемых кольцевых сетей водопровода 2-й зоны левобережной части города Новосибирска.

Водоснабжение территории возможно от существующих водоводов: Д 500 мм – 800 мм по ул. Станционной, Д 630 мм по ул. 2-й Станционной, Д 500 мм по ул. Олимпийской, 2 Д 500 мм по ул. Большой.

Схема водопроводных сетей проектируемого района уточняется и детализируется на последующих стадиях проектирования по техническим условиям.

### **4.2. Водоотведение**

Централизованной системой канализации охвачены промышленные и транспортные предприятия, общественно-деловая застройка. Канализационные стоки по самотечным и напорным трубопроводам поступают в городские коллекторы и в сети канализации промышленных предприятий с последующей очисткой на локальных очистных сооружениях. Все районы индивидуальной жилой застройки на планируемой территории имеют децентрализованную систему канализации.

Канализование территории осуществляется в существующие коллекторы Д 2000 мм по ул. 2-й Станционной, Д 2000 мм – 2500 мм по ул. Большой.

Планируется прокладка коллектора Д 2000 мм «Олимпийский».

Схема самотечно-напорной канализации проектируемого района уточняется и детализируется на последующих стадиях проектирования по техническим условиям.

### **4.3. Теплоснабжение**

В настоящее время производственные и коммунально-складские зоны планируемой территории обеспечиваются теплоснабжением от теплоэлектроцентралей (далее – ТЭЦ) и собственных котельных.

Проектом планировки предусматривается централизованное теплоснабжение существующих и проектируемых объектов капитального строительства. Подключение потребителей предусмотрено по независимой схеме к магистральным сетям от ТЭЦ-3.

Проектом планировки предусмотрена прокладка новой магистральной сети 2 Д 500 мм по ул. Станционной для теплоснабжения перспективной застройки.

В планируемых кварталах застройки планируется размещение центральных тепловых пунктов. Для их подключения предусматривается прокладка магистральных тепловых сетей расчетных диаметров 2 Д 250 мм – Д 500 мм в створе планируемых улиц. Размещение центральных тепловых пунктов уточняется на этапе архитектурно-строительного проектирования.

### **4.4. Газоснабжение**

Газоснабжение планируемой территории предусматривается как для производственных нужд, так и для нужд населения. Территория в границах проекта планировки частично газифицирована. По ул. Станционной подземным способом проложен магистральный газопровод высокого давления (до 0,6 МПа), также к отдельным предприятиям проложены тупиковые газопроводы.

Использование газа для бытовых нужд населения в сохраняемой застройке предполагается осуществлять от проектируемых сетей, проходящих от газораспределительного пункта (далее – ГРП) № 125 через ул. Левобережную и ул. Клубную до проектируемого ГРП-340.

### **4.5. Электроснабжение**

Система электроснабжения планируемой территории в границах проекта планировки централизованная. На планируемой территории находится генерирующая мощность ТЭЦ-3 и ТЭЦ-2, понизительные подстанции (далее – ПС): ПС 110/35/10 кВ «Западная», ПС 110/10 кВ «Текстильная», два распределительных пункта (далее – РП) РП-10 кВ, более 60 существующих трансформаторных подстанций (далее – ТП) ТП-10(6)/0,4 кВ.

## 5. Инженерная подготовка территории

### 5.1. Вертикальная планировка

Вертикальная планировка планируемой территории на застраиваемых площадках и проектируемых автодорогах решена с учетом высотного положения прилегающих улиц и микрорайонов, с небольшим превышением микрорайонов над уличной сетью для обеспечения выпуска с их территории поверхностных стоков в лотки уличных проездов.

### 5.2. Ливневая канализация

Проектом планировки предусматривается строительство ливневой канализации закрытого типа по магистральным улицам общегородского и районного значения со сбросом ливневых вод на очистные сооружения после их очистки с выпуском в реку Обь.

## 6. 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

| №<br>п/п | Наименование показателей                                                                                                | Единица<br>измерения | Состояние<br>на 2023<br>год | Итого   |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|---------|
| 1        | 2                                                                                                                       | 3                    | 4                           | 5       |
| 1        | Площадь планируемой территории, в том числе:                                                                            | га                   | 1277,95                     | 1277,95 |
| 1.1      | Зона индивидуальной жилой застройки                                                                                     | га                   | 204,76                      | 147,29  |
| 1.2      | Зона застройки жилыми домами смешанной этажности                                                                        | га                   | 36,76                       | —       |
| 1.3      | Зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения, в том числе многоквартирными жилыми домами | га                   | —                           | 47,41   |
| 1.4      | Зона специализированной малоэтажной общественной застройки                                                              | га                   | 9,68                        | 15,06   |
| 1.5      | Зона специализированной среднеэтажной общественной застройки                                                            | га                   | 0,61                        | 1,8     |
| 1.6      | Зона специализированной многоэтаж-                                                                                      | га                   | 2,29                        | 40,23   |

| 1    | 2                                                                                              | 3                  | 4      | 5      |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------|--------|
|      | ной общественной застройки                                                                     |                    |        |        |
| 1.7  | Зона объектов дошкольного, начально-го общего, основного общего и средне-го общего образования | га                 | 3,29   | 11,07  |
| 1.8  | Зона объектов культуры и спорта                                                                | га                 | –      | 2,1    |
| 1.9  | Зона объектов здравоохранения                                                                  | га                 | 0,36   | 0,37   |
| 1.10 | Зона сооружений и коммуникаций же-лезнодорожного транспорта                                    | га                 | 70,27  | 64,77  |
| 1.11 | Зона сооружений и коммуникаций ав-томобильного, речного, воздушного транспорта, метрополитена  | га                 | 5,62   | 18,99  |
| 1.12 | Зона объектов инженерной инфра-структуры                                                       | га                 | 51,32  | 52,01  |
| 1.13 | Зона производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду        | га                 | 551,9  | 561,44 |
| 1.14 | Зона коммунальных и складских объ-ектов                                                        | га                 | 95,57  | 39,77  |
| 1.15 | Зона стоянок для легковых автомоби-лей                                                         | га                 | 10,14  | 7,58   |
| 1.16 | Зона улично-дорожной сети                                                                      | га                 | 54,03  | 156,88 |
| 1.17 | Зона перспективной улично-дорожной сети                                                        | га                 | –      | 72,33  |
| 1.18 | Озелененные территории ограниченно-го пользования                                              | га                 | –      | 0,72   |
| 1.19 | Парки, скверы, бульвары, иные озеле-ненные территории общего пользова-ния                      | га                 | 15,72  | 31,5   |
| 1.20 | Зона отдыха и оздоровления                                                                     | га                 | 1,08   |        |
| 1.21 | Водные объекты                                                                                 | га                 | 6,63   | 6,63   |
| 1.22 | Иные территории                                                                                | га                 | 157,92 | –      |
| 2    | Население                                                                                      |                    |        |        |
| 2.1  | Численность населения                                                                          | тыс.<br>человек    | 13,15  | 21,031 |
| 2.2  | Показатель средней жилищной обеспе-ченности                                                    | кв. м/<br>человека | 24,5   | 25,86  |
| 2.3  | Жилищный фонд                                                                                  | тыс. кв. м         | 322,7  | 543,8  |
| 2.4  | Существующий сохраняемый жилищ-ный фонд                                                        | тыс. кв. м         | –      | 295,6  |
| 2.5  | Новое жилищное строительство                                                                   | тыс. кв. м         | –      | 248,1  |
| 3    | Социальная инфраструктура                                                                      |                    |        |        |
| 3.1  | Дошкольные образовательные учре-ждения                                                         | мест               | 180    | 950    |
| 3.2  | Общеобразовательные учреждения                                                                 | мест               | 200    | 3025   |

| 1     | 2                                                                  | 3        | 4     | 5     |
|-------|--------------------------------------------------------------------|----------|-------|-------|
| 4     | Транспортная инфраструктура                                        |          |       |       |
| 4.1   | Протяженность улично-дорожной сети, в том числе:                   | км       | 38,61 | 51,72 |
| 4.1.1 | Магистральные улицы общегородского значения непрерывного движения  | км       | 1,19  | 10,19 |
| 4.1.2 | Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения | км       | 8,9   | 8,53  |
| 4.1.3 | Магистральные улицы районного значения транспортно-пешеходные      | км       | 5,16  | 8,75  |
| 4.1.4 | Улицы местного значения в жилой застройке                          | км       | 23,36 | 24,25 |
| 4.2   | Плотность улично-дорожной сети                                     | км/кв. м | 2,86  | 3,84  |
| 4.3   | Плотность магистральной сети                                       | км/кв. м | —     | 3,34  |
| 4.4   | Протяженность линий общественного транспорта                       | км       | 13,08 | 22,8  |

## **ПОЛОЖЕНИЯ**

### **об очередности планируемого развития территории**

Очередность планируемого развития территории промышленной зоны Ленинского района состоит из одного этапа и включает в себя следующее.

Объекты социальной инфраструктуры.

Планируется:

проектирование и строительство общеобразовательной школы по ул. Торфяной в Ленинском районе на 1100 мест - в квартале 340.01.01.01;

проектирование и строительство спортивно-культурного центра по ул. Клубной - в квартале 340.01.02.01;

проектирование и строительство клуба для досуга по ул. Клубной - в квартале 340.01.02.01;

проектирование и реконструкция школы № 138 по ул. Клубной, 39 в Ленинском районе на 1100 мест - в квартале 340.01.02.01;

проектирование и строительство общеобразовательной школы - в квартале 340.01.02.01 на 825 мест;

проектирование и строительство детского сада по пер. 2-му Экскаваторному в Ленинском районе на 120 мест - в квартале 340.01.01.04;

проектирование и строительство детского сада на 180 мест - в квартале 340.01.01.01;

проектирование и строительство детского сада на 180 мест - в квартале 340.01.01.03;

проектирование и строительство детского сада на 180 мест - в квартале 340.01.02.01;

проектирование и строительство детского сада на 110 мест - в квартале 340.02.03.01.

Объекты транспортной инфраструктуры.

Планируется:

формирование транспортно-пересадочного узла «пл. Труда»;

формирование транспортно-пересадочного узла «ул. Невельского» (строительство перехватывающей парковки на 300 автомобилей);

формирование транспортно-пересадочного узла «Новосибирск-Западный» с организацией конечного остановочного пункта общественного транспорта;

проектирование и строительство трамвайной линии по ул. Широкой от дома № 113 до ул. Троллейной;

обустройство пешеходных подходов к железнодорожной станции «Новосибирск-Западный»;

проектирование и реконструкция (строительство) железнодорожного переезда с ул. Большой на проезд Энергетиков в одном уровне;

проектирование и строительство перспективной Левобережной магистрали с выходом на трассу К-12 в направлении р. п. Колывань;

проектирование и строительство перспективной Ельцовской магистрали с «Ельцовским» мостом, обеспечивающей связь Северного обхода города Новосибирска, федеральной трассы Р-254 и зоны международного аэропорта «Толмачево»;

проектирование и строительство ул. Олимпийской;

проектирование и строительство ул. Героической от ул. Станционной до перспективной Левобережной магистрали;

проектирование и строительство трамвайной линии по ул. Олимпийской, ул. Перспективной, Ельцовской магистрали, ул. Станционной, ул. Связистов;

проектирование и строительство участка перспективной линии метрополитена со станциями «Заводская», «пл. Труда» Кировского направления Дзержинской линии.

Объекты инженерной инфраструктуры – проектирование, реконструкция и строительство сетей и объектов инженерной инфраструктуры возможно на протяжении реализации всего проекта планировки территории промышленной зоны Ленинского района (далее – проект планировки).

Срок реализации этапа – 2030 год.

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

Строительство жилья возможно осуществлять на протяжении реализации всего проекта планировки до 2030 года только при его одновременном нормативном обеспечении объектами дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования и иными объектами социальной, транспортной, коммунальной инфраструктуры, выполнение которого достигается путем реализации одного или нескольких условий (этапов), определенных в соответствии с подразделом 2.1 приложения 2 к проекту планировки.

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

Снос объектов капитального строительства, их частей, необходимых для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства в соответствии с приложениями 1, 2 к проекту планировки, возможно осуществлять на протяжении реализации всего проекта планировки до 2030 года (включительно).

Проектирование и строительство иных объектов, размещение которых предусмотрено приложениями 1, 2 к проекту планировки, возможно осуществлять на протяжении реализации всего проекта планировки до 2030 года.

---