



МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 27.05.2025

№ 5650

Об изменениях, вносимых в проект планировки территории, ограниченной перспективной Ельцовской магистралью, ул. Олимпийской, полосой отвода железной дороги и границей города Новосибирска, в Ленинском районе, утвержденный постановлением мэрии города Новосибирска от 27.03.2023 № 1363

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, с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний, 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 мэрии города Новосибирска от 08.11.2024 № 9370 «О подготовке внесения изменений в проект планировки территории, ограниченной перспективной Ельцовской магистралью, ул. Олимпийской, полосой отвода железной дороги и границей города Новосибирска, в Ленинском районе, утвержденный постановлением мэрии города Новосибирска от 27.03.2023 № 1363», руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить изменения, вносимые в проект планировки территории, ограниченной перспективной Ельцовской магистралью, ул. Олимпийской, полосой отвода железной дороги и границей города Новосибирска, в Ленинском районе, утвержденный постановлением мэрии города Новосибирска от 27.03.2023 № 1363, изложив приложение 2 к проекту планировки территории, ограниченной перспективной Ельцовской магистралью, ул. Олимпийской, полосой отвода железной дороги и границей города Новосибирска, в Ленинском районе 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 27.05.2025 № 5650

Приложение 2
к проекту планировки территории,
ограниченной перспективной Ельцовской магистралью, ул. Олимпийской, полосой отвода железной дороги и границей города Новосибирска, в Ленинском районе

ПОЛОЖЕНИЕ **о характеристиках планируемого развития территории**

1. Общие положения

Проект планировки территории, ограниченной перспективной транспортной магистралью, ул. Олимпийской, полосой отвода железной дороги и границей города Новосибирска, в Ленинском районе (далее – проект планировки) разработан в отношении территории, ограниченной перспективной Ельцовской магистралью, ул. Олимпийской, полосой отвода железной дороги и границей города Новосибирска, в Ленинском районе (далее – планируемая территория). Планируемая территория расположена в западной части города Новосибирска в Ленинском районе и ограничена перспективной Ельцовской магистралью, ул. Олимпийской, полосой отвода железной дороги и границей города Новосибирска.

Планируемая территория ограничена:

- с севера – перспективной Ельцовской магистралью;
- с запада – границей города Новосибирска;
- с юга – полосой отвода железной дороги;
- с востока – ул. Олимпийской.

Площадь планируемой территории – 694,7 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), 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

Функциональное назначение планируемой территории – промышленные территории. Характерная планировочная особенность планируемой территории в том, что она представляет собой «западные ворота города», так как ул. Станционная является основным въездом в город Новосибирск с западного направления. В непосредственной близости к западу от планируемой территории расположен Международный аэропорт Новосибирска имени А. И. Покрышкина (Толмачево).

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 объектов спортивного назначения. Застройка данной планировочной оси должна иметь выразительную объемно-пространственную композицию для акцентирования одного из основных въездов в город.

На основе существующего водоема (озеро Медвежье) проектом планировки предлагается формирование рекреационной зоны для планируемой территории.

В настоящее время в северной части планируемой территории ведется промышленная добыча песка до 2029 года. После окончания разработки недр планируется благоустройство территории и создание водоема (озера) для рекреационных целей.

Проект планировки выполнен с целью выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Проектом планировки предусматривается установление красных линий.

В проекте планировки отображены границы планируемых элементов планировочной структуры:

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

территорий общего пользования (парки, скверы, бульвары, иные озелененные территории общего пользования, водные объекты, планируемые водные объекты).

На расчетный срок до 2030 года в границах планируемой территории размещение новых объектов жилищного строительства не предусмотрено.

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

зоны индивидуальной жилой застройки;

зоны существующих объектов ведения садоводства и огородничества;

зоны объектов отдыха и оздоровления;

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

зоны объектов культуры и спорта;

зоны объектов здравоохранения;
 зоны малоэтажной специализированной общественной застройки;
 зоны производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;
 зоны коммунальных и складских объектов;
 зоны сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта;
 зоны сооружений и коммуникаций автомобильного, речного, воздушного транспорта, метрополитена;
 зоны объектов инженерной инфраструктуры;
 зоны улично-дорожной сети;
 зоны перспективной улично-дорожной сети.

Также проектом планировки выделяются озелененные территории ограниченного пользования.

2.2. Плотность и параметры застройки территории

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 индивидуальных жилых домов, гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек, объектов для выращивания сельскохозяйственных культур, объектов предоставления коммунальных услуг, административных зданий организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, объектов бытового обслуживания, объектов здравоохранения, объектов образования и просвещения, объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, объектов обеспечения деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, объектов общественного питания, объектов обеспечения занятий спортом в помещениях, объектов для устройства площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе, объектов связи, объектов обеспечения внутреннего правопорядка, объектов культурного наследия, объектов для сохранения и изучения объектов культурного наследия, поверхностных водных объектов, объектов для обеспечения общего пользования водными объектами, земельных участков (территорий) общего пользования, объектов улично-дорожной сети, объектов благоустройства территории.

Проектом планировки для зоны объектов отдыха и оздоровления устанавливаются следующие параметры застройки:

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

предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 5 этажей.

Проектом планировки для зоны объектов отдыха и оздоровления проектом планировки предусмотрено размещение питомников, объектов социального обслуживания, объектов оказания услуг связи, объектов обеспечения деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, объектов общественного питания, объектов отдыха (рекреации), объектов для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов, объектов санаторной деятельности, объектов культурного наследия, объектов для сохранения и изучения объектов культурного наследия, поверхностных водных объектов, объектов для обеспечения общего пользования водными объектами, земельных участков (территорий) общего пользования, объектов улично-дорожной сети, объектов благоустройства территории.

Проектом планировки для зоны 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 предоставления коммунальных услуг, объектов образования и просвещения, объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, объектов для обеспечения деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, объектов культурного наследия, объектов для сохранения и изучения объектов культурного наследия, земельных участков (территорий) общего пользования, объектов улично-дорожной сети, объектов благоустройства территории.

Проектом планировки для зоны объектов культуры и спорта устанавливается предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 5 этажей.

В границах зоны объектов культуры и спорта проектом планировки предусмотрено размещение всех видов объектов в областях культуры и спорта, объектов предоставления коммунальных услуг, объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, объектов культуры, объектов культурно-досуговой деятельности, парков культуры и отдыха, объектов обеспечения деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, объектов общественного питания, объектов для развлечения, объектов, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, объектов отдыха (рекреации), объектов воздушного транспорта, объектов обеспечения внутреннего правопорядка, объектов культурного наследия, объектов для сохранения и изучения объектов культурного наследия, поверхностных водных объектов, объектов для обеспечения общего пользования водными объектами, земельных участков (территорий)

общего пользования, объектов улично-дорожной сети, объектов благоустройства территории.

Проектом планировки для зоны объектов здравоохранения устанавливается предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 8 этажей.

В границах зоны объектов здравоохранения проектом планировки предусмотрено размещение всех видов объектов здравоохранения, объектов предоставления коммунальных услуг, административных зданий организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, объектов социального обслуживания, объектов оказания услуг связи, медицинских организаций особого назначения, объектов для обеспечения научной деятельности, объектов обеспечения деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, объектов для проведения научных изысканий, исследований и разработок, научно-исследовательских и проектных институтов, научных центров, инновационных центров, государственных академий наук, опытно-конструкторских центров, объектов для проведения изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, объектов для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки, научные и селекционные работы, ведение сельского и лесного хозяйства, объектов воздушного транспорта, объектов обеспечения внутреннего правопорядка, объектов культурного наследия, объектов для сохранения и изучения объектов культурного наследия, поверхностных водных объектов, земельных участков (территорий) общего пользования, объектов улично-дорожной сети, объектов благоустройства территории.

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

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

предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования – 4 этажа.

В границах зоны малоэтажной специализированной общественной застройки проектом планировки предусмотрено размещение объектов в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека, объектов предоставления коммунальных услуг, административных зданий организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, объектов бытового обслуживания, объектов здравоохранения, медицинских организаций особого назначения, объектов культуры, объектов культурно-досуговой деятельности, парков культуры и отдыха, объектов государственного управления, объектов представительской деятельности, объектов обеспечения научной деятельности, объектов обеспечения деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, объектов для проведения научных изысканий, исследований и разработок, научно-исследовательских и проектных институтов, научных центров, инновационных центров, государственных академий наук, опытно-конструкторских центров, складов, объектов для проведения изысканий, испыта-

ний опытных промышленных образцов, объектов для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки, научные и селекционные работы, ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира, объектов делового управления, объектов торговли, рынков, магазинов, объектов банковской и страховой деятельности, объектов общественного питания, всех видов объектов в области спорта, объектов обеспечения внутреннего правопорядка, объектов культурного наследия, объектов для сохранения и изучения объектов культурного наследия, поверхностных водных объектов, земельных участков (территорий) общего пользования, объектов улично-дорожной сети, объектов благоустройства территории.

В кварталах 170.01.01.01, 170.03.00.01, 170.03.00.02 дополнительно предусмотрено сохранение садоводческих и огороднических объединений граждан, а также реконструкция объектов, предназначенных для ведения садоводства и огородничества.

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 объектов обеспечения сельскохозяйственного производства, объектов хранения автотранспорта (гаражей, пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, гаражей для собственных нужд, гаражей для собственных нужд, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющими общие с ними крышу, фундамент и коммуникации), объектов предоставления коммунальных услуг, административных зданий организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, объектов бытового обслуживания, объектов государственного управления, объектов представительской деятельности, объектов обеспечения деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, объектов для оказания ветеринарных услуг, приютов для животных, объектов делового управления, объектов торговли (торговых центров, торгово-развлекательных центров (комплексов), рынков, магазинов, объектов банковской и страховой деятельности, объектов общественного питания, служебных гаражей, объектов дорожного сервиса, автозаправочных станций, объектов обеспечения дорожного отдыха, автомобильных моек, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса, стоянок транспортных средств, объектов спорта, объектов обеспечения спортивно-зрелищных мероприятий, объектов обеспечения занятий спортом в помещениях, объектов для устройства площадок для занятия спортом, оборудованных площадок для занятий спортом, объектов для занятия водными видами спорта, объектов для занятия авиационными видами спорта, всех видов объектов промышленности, объектов энергетики, объектов связи, складов, объектов научно-производственной деятельности, объектов железнодорожного транспорта, желез-

нодорожных путей, объектов автомобильного транспорта, объектов для обслуживания пассажиров, стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту, объектов водного транспорта, объектов воздушного транспорта, объектов трубопроводного транспорта, объектов внеуличного транспорта, объектов обеспечения вооруженных сил, объектов обеспечения внутреннего правопорядка, объектов историко-культурной деятельности, гидротехнических сооружений, земельных участков (территорий) общего пользования, объектов улично-дорожной сети, объектов благоустройства территории, объектов специальной деятельности.

Проектом планировки для зоны 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 обеспечения сельскохозяйственного производства, объектов хранения автотранспорта (гаражей, пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, гаражей для собственных нужд, гаражей для собственных нужд, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющими общие с ними крышу, фундамент и коммуникации), объектов предоставления коммунальных услуг, административных зданий организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, объектов бытового обслуживания, объектов обеспечения научной деятельности, объектов обеспечения деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, объектов проведения научных исследований, объектов проведения научных испытаний, объектов для оказания ветеринарных услуг, приютов для животных, объектов делового управления, рынков, магазинов, объектов банковской и страховой деятельности, объектов общественного питания, служебных гаражей, объектов дорожного сервиса, автозаправочных станций, объектов обеспечения дорожного отдыха, автомобильных моек, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса, стоянок транспортных средств, объектов спорта, объектов обеспечения спортивно-зрелищных мероприятий, объектов обеспечения занятий спортом в помещениях, объектов для устройства площадок для занятия спортом, оборудованных площадок для занятий спортом, объектов для занятия водными видами спорта, объектов для занятия авиационными видами спорта, объектов легкой промышленности, объектов фармацевтической промышленности, объектов фарфоро-фаянсовой промышленности, объектов электронной промышленности, объектов ювелирной промышленности, объектов пищевой промышленности, объектов строительной промышленности, объектов энергетики, объектов связи, складов, объектов научно-производственной деятельности, объектов железнодорожного транспорта, железнодорожных путей, объектов обслуживания железнодорожных перевозок, объектов автомобильного транспорта, объектов для обслуживания пассажиров, стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту, объектов водного транспорта, объектов трубопроводного транспорта, объектов внеуличного транспорта, объектов обеспечения внутреннего

правопорядка, объектов историко-культурной деятельности, гидротехнических сооружений, земельных участков (территорий) общего пользования, объектов улично-дорожной сети, объектов благоустройства территории.

Проектом планировки для зоны сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта устанавливается предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 5 этажей.

В границах зоны сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта проектом планировки предусмотрено размещение объектов хранения автотранспорта (гаражей, пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места), объектов предоставления коммунальных услуг, административных зданий организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, объектов бытового обслуживания, объектов обеспечения деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, служебных гаражей, объектов дорожного сервиса, автозаправочных станций, объектов обеспечения дорожного отдыха, автомобильных моек, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса, стоянок транспортных средств, объектов связи, складов, объектов железнодорожного транспорта, железнодорожных путей, объектов обслуживания железнодорожных перевозок, объектов внеуличного транспорта, объектов обеспечения внутреннего правопорядка, объектов историко-культурной деятельности, гидротехнических сооружений, земельных участков (территорий) общего пользования, объектов улично-дорожной сети, объектов благоустройства территории.

Проектом планировки для зоны 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 для хранения автотранспорта (гаражей, пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места), объектов предоставления коммунальных услуг, административных зданий организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, объектов бытового обслуживания, объектов обеспечения деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, приютов для животных, объектов делового управления, служебных гаражей, объектов дорожного сервиса, автозаправочных станций, объектов обеспечения дорожного отдыха, автомобильных моек, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса, стоянок транспортных средств, объектов энергетики, объектов связи, складов, объектов железнодорожного транспорта, железнодорожных путей, объектов обслуживания железнодорожных перевозок, объектов автомобильного транспорта, объектов обслуживания перевозок пассажиров, стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту, объектов водного транспорта, объектов воздушного транспорта, объектов внеуличного транспорта,

объектов обеспечения внутреннего правопорядка, объектов историко-культурной деятельности, гидротехнических сооружений, земельных участков (территорий) общего пользования, объектов улично-дорожной сети, объектов благоустройства территории.

Проектом планировки для зоны объектов инженерной инфраструктуры устанавливается предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 5 этажей.

В границах зоны объектов инженерной инфраструктуры проектом планировки предусмотрено размещение объектов хранения автотранспорта (гаражей, пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, гаражей для собственных нужд, гаражей для собственных нужд, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющими общие с ними крышу, фундамент и коммуникации), объектов предоставления коммунальных услуг, административных зданий организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, объектов бытового обслуживания, объектов обеспечения деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, объектов делового управления, служебных гаражей, объектов дорожного сервиса, автозаправочных станций, объектов обеспечения дорожного отдыха, автомобильных моек, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов дорожного сервиса, стоянок транспортных средств, объектов энергетики, объектов связи, складов, объектов водного транспорта, объектов историко-культурной деятельности, объектов для обеспечения общего пользования водными объектами, гидротехнических сооружений, земельных участков (территорий) общего пользования, объектов улично-дорожной сети, объектов благоустройства территории.

Проектом планировки в границах зоны улично-дорожной сети предусмотрено размещение автомобильных дорог, объектов предоставления коммунальных услуг, объектов автомобильного транспорта, объектов для обслуживания пассажиров, стоянок транспортных средств, объектов культурного наследия, гидротехнических сооружений, объектов внеуличного транспорта, объектов улично-дорожной сети, объектов благоустройства территории.

В границах зоны перспективной улично-дорожной сети проектом планировки предусмотрено размещение автомобильных дорог, объектов обеспечения деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, объектов автомобильного транспорта, объектов для обслуживания пассажиров, стоянок транспорта общего пользования, объектов внеуличного транспорта, объектов благоустройства территории.

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

пользования, объектов улично-дорожной сети, объектов благоустройства территории.

В зоне существующих объектов ведения садоводства и огородничества не предусматривается развитие и замещение существующих объектов ведения садоводства и огородничества.

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 принимается 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.

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

В границах планируемой территории необходимо обеспечить формирование объемно-пространственных решений и архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства с учетом 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 ис-

ключением 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.

3. Характеристика объектов капитального строительства

3.1. Размещение объектов федерального значения

На планируемой территории в квартале 170.02.00.01 располагается федеральное государственное казенное учреждение «1 отряд Федеральной противопожарной части по Новосибирской области».

3.2. Размещение объектов регионального значения

Все существующие объекты капитального строительства регионального значения сохраняются (государственное бюджетное учреждение здравоохранения Новосибирской области «Государственная областная Новосибирская клиническая туберкулезная больница» (диспансерное отделение туберкулезной больницы № 2) в квартале 170.02.00.01).

Проектом планировки планируется размещение объекта здравоохранения для стационарного лечения в квартале 170.03.00.02.

Обслуживание населения планируемой территории амбулаторно-поликлиническими объектами здравоохранения осуществляется в соответствии с приказом министерства здравоохранения Новосибирской области от 28.01.2013 № 166 «О закреплении зон обслуживания за амбулаторно-поликлиническими учреждениями для организации оказания первичной медико-санитарной помощи по участковому принципу на территории города Новосибирска». Обслуживание населения в части здравоохранения осуществляет государственное бюджетное учреждение здравоохранения Новосибирской области «Городская поликлиника № 18», оказывающая амбулаторно-поликлиническую помощь взрослым и детям.

3.3. Размещение объектов местного значения

С учетом обслуживания жилой застройки в соответствии с требованиями Местных нормативов (для дошкольных образовательных организаций – 35 мест

на 1 тыс. человек при условии охвата 75 % детей в возрасте от 0 до 3 лет, 75 % детей в возрасте от 4 до 5 лет, 80 % детей в возрасте от 5 до 7 лет; для общеобразовательных организаций – 115 мест на 1 тыс. человек при условии охвата 100 % обучаемых в I ступени) проектом планировки планируется строительство объектов образования, включая детский сад на 150 мест, начальную школу на 50 мест в квартале 170.01.01.01.

Обеспеченность населения местами в общеобразовательных организациях осуществляется в соответствии с постановлением мэрии города Новосибирска от 22.01.2019 № 202 «О закреплении муниципальных образовательных организаций, реализующих основные общеобразовательные программы начального общего, основного общего и среднего общего образования, за территориями города Новосибирска» муниципальным бюджетным общеобразовательным учреждением города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 138».

3.4. Размещение объектов транспортной инфраструктуры

Схема улично-дорожной сети планируемой территории проектировалась с учетом максимально возможного сохранения сложившейся системы улиц и дорог, застройки в соответствии с Генеральным планом и Местными нормативами.

Проектом планировки предусматривается развитие существующих и строительство новых элементов системы транспортного обслуживания. Предусматривается реконструкция существующих и строительство новых элементов улично-дорожной сети:

- реконструкция магистральной улицы общегородского значения непрерывного движения – ул. Станционной от границы города до ул. Олимпийской;
- строительство магистральной улицы общегородского значения регулируемого движения – ул. Олимпийской от ул. Станционной до ул. 2-й Станционной;
- строительство магистральной улицы общегородского значения регулируемого движения – ул. Дукача от перспективной Ельцовской магистрали;
- строительство магистральной улицы районного значения – ул. 2-й Станционной от ул. Олимпийской до перспективной Ельцовской магистрали;
- строительство улиц и дорог местного значения.

После 2030 года планируется строительство магистральной улицы общегородского значения непрерывного движения – Ельцовской магистрали (с Ельцовским мостом обеспечит транзитом через город связь Северного обхода города Новосибирска федеральной трассы Р – 254 и зоны Международного аэропорта Новосибирска имени А. И. Покрышкина (Толмачево).

Низкая плотность улично-дорожной сети (1,62 км/кв. км) характерна для периферийных территорий и для крупных кварталов промышленных и складских территорий.

Планируется строительство путепровода через Транссибирскую железнодорожную линию по ул. Дукача до 2030 года.

В пересечении магистральных улиц общегородского значения регулируемого движения – ул. Станционной и ул. Дукача развивается существующий транспортно-пересадочный узел (далее – ТПУ) «Ул. Дукача» на основе существующей

реконструируемой кольцевой транспортной развязки в разных уровнях. В узле предполагается пересадка для трамвая, троллейбуса и городского автобуса.

ТПУ «Ипподром» с участием железной дороги, трамвая и автомобильного транспорта проектируется на базе железнодорожной платформы «Ипподром» с организацией на примыкающей территории перехватывающих многоуровневых стоянок на 150 машино-мест.

Пересечение ул. Дукача с железной дорогой проектом планировки предусмотрено выполнить в разных уровнях.

Пересечение ул. Дукача и ул. Олимпийской с ул. Станционной и перспективной Ельцовской магистралью запроектировано в разных уровнях (со строительством транспортных развязок).

На планируемой территории проектом планировки предусмотрено сохранение и развитие сети общественного транспорта. В систему общественного транспорта войдут электропоезда пригородного сообщения, трамвай, междугородный и городской автобус, троллейбус, маршрутное такси, такси.

Железнодорожное сообщение обеспечивается западным направлением Западно-Сибирской железной дороги с остановочной железнодорожной платформой «Ипподром».

На планируемой территории через ТПУ «Ул. Дукача» по ул. Дукача с выходом на перспективную Ельцовскую магистраль и по ул. Олимпийской пройдет линия трамвая.

Маршрутная сеть городского уличного общественного транспорта заполнит собой всю магистральную сеть территории. Остановочные пункты общественного транспорта предполагается разместить исходя из условий нормативного обеспечения территории общественным транспортом.

Запланировано строительство депо электротранспорта в квартале 170.01.01.01 и реконструкция депо электротранспорта в квартале 170.03.00.02.

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

3.5. Размещение объектов инженерной инфраструктуры

3.5.1. Водоснабжение

Для развития системы водоснабжения на планируемой территории предусматривается дополнительная прокладка магистральных и межквартальных водоводов соответствующих диаметров:

Д 300 мм по ул. Станционной и планируемой сети местных проездов для обеспечения кварталов перспективной общественной застройки по ул. Станционной;

Д 300 мм по ул. Дукача с закольцовкой вокруг квартала 170.01.01.01 в целях обеспечения водоснабжения планируемой общественно-деловой застройки и подключения к централизованной сети водоснабжения индивидуальной жилой застройки по ул. Ягодинской.

Подключение новой застройки необходимо выполнить от существующих водоводов Д 300 мм, Д 1000 мм по ул. Дукача и Д 500 мм по ул. Станционной в соответствии с исходными данными.

Схема водопроводных сетей – кольцевая.

В проекте планировки предусматриваются противопожарные мероприятия согласно СП 8.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Наружное противопожарное водоснабжение. Требования пожарной безопасности». Противопожарный водопровод объединен с хозяйственно-питьевым. Для наружного пожаротушения на водопроводных сетях устанавливаются пожарные гидранты.

3.5.2. Водоотведение

Проектом планировки предусматривается полная раздельная система канализации с самостоятельными сетями и сооружениями бытовой и дождевой канализации.

По планируемой территории проходит перспективный коллектор «Олимпийский» Д 2000 мм по ул. Олимпийской.

Для развития системы водоотведения на планируемой территории предусматривается дополнительная прокладка самотечных и напорных коллекторов соответствующих диаметров, а также строительство двух канализационных насосных станций с канализованием в существующие коллекторы по ул. Станционной и ул. 2-й Станционной, в коллектор по ул. Невельского, а также в перспективный коллектор по ул. Олимпийской от зоны перспективной застройки. Схема прокладки магистральных (уличных) сетей, а также размещение планируемых канализационно-насосных станций хозяйственно-бытовой канализации определены рельефом местности, решением вертикальной планировки территории и положением существующих канализационных сетей, к которым проектируется подключение.

Стоки промышленных предприятий собираются внутриплощадочными сетями с последующим сбросом в городскую сеть (при необходимости с предварительной очисткой).

3.5.3. Теплоснабжение

Производственные и коммунально-складские зоны имеют собственные источники теплоснабжения. На территории расположено 9 котельных (закрытое акционерное общество «Левобережное», общество с ограниченной ответственностью «АБОЛмед», общество с ограниченной ответственностью «Кировская сантехника-Трейд», закрытое акционерное общество «Производственная фармацевтическая компания Обновление», котельная конюшен ипподрома, открытое акционерное общество «Главновосибирскстрой» и др.). В основном котельные газовые. Также на территории имеется три центральных тепловых пункта, два тепловых пункта на территории промплощадки. Крупные тепломагистрали проходят по ул. Олимпийской (2 Д 800 мм, 2 Д 900 мм), ул. Станционной (2 Д 500 мм, 2 Д 300 мм). На сегодняшний момент потребители, которые ранее были подклю-

ченны к котельной открытого акционерного общества «Новосибирское производственное объединение «СибСельмаш», были переведены на централизованный источник теплоснабжения ТЭЦ-3.

Индивидуальная жилая застройка имеет собственные источники тепла.

3.5.4. Электроснабжение

В настоящее время электроснабжение потребителей, расположенных на рассматриваемой территории, осуществляется от понизительной подстанции (далее – ПС) ПС 110/10 кВ «Текстильная» с трансформаторами 1х40 МВА и 1х25 МВА, ПС 110 кВ «Западная» с трансформаторами 2х40 МВА, которые расположены на смежной территории.

Электроснабжение потребителей осуществляется по распределительной сети 10-0,4 кВ от 15 трансформаторных подстанций 10/0,4 кВ, запитанных от распределительного пункта (далее – РП) РП-9-6310.

На планируемой территории предусмотрено строительство РП-10 кВ по ул. Станционной и сети 10 кВ, также на сопряженной территории предусмотрена замена силового трансформатора мощностью 25 МВА на трансформатор мощностью 40 МВА на ПС 110 кВ «Текстильная».

3.5.5. Газоснабжение

Планируемая 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 – 600 мм подключены существующие промышленные потребители (использование газа на технологические нужды и теплоисточники).

Газ на рассматриваемой площадке строительства используется только в качестве энергоносителя для источников теплоснабжения и для технологических нужд производственных зданий.

Существующий газопровод высокого давления (до 0,6 МПа), проходящий по планируемой территории, подлежит перекладке с размещением трубопровода в газонной части ул. Дукача и ул. Станционной.

4. Инженерная подготовка территории

Система канализования – раздельная (хозяйственно-бытовая и дождевая), принцип организации водоотведения поверхностного стока – по отдельным бассейнам стока, с учетом существующей водосточной сети и возможностью ее адаптации к предлагаемой системе водоотведения по бассейновому принципу и минимальной реконструкции водостоков.

В проектных предложениях предусматривается организация системы водоотведения поверхностного стока путем строительства магистральных коллекто-

ров, насосных станций, с направлением стоков на комплексные очистные сооружения дождевой канализации.

С учетом сложившейся сети и при условии необходимости очистки дождевых стоков проектом планировки предлагается дальнейшее развитие дождевой канализации в новых районах строительства, с подключением водосточных коллекторов к существующим (с учетом их технических возможностей), ликвидация выпусков ливневых стоков, строительство очистных сооружений.

Проектом планировки предусматривается строительство ливневого коллектора по ул. Дукача, ливневого коллектора в северной части планируемой территории с перехватом стоков от существующих выпусков № 198, 199, ливневого коллектора вдоль проектируемой Ельцовской магистрали. Сбор стока планируемых коллекторов будет осуществляться на планируемую насосную станцию и далее напорным коллектором отводиться на общегородские очистные сооружения ливневой сети, планируемые в пойменной части реки Оби в районе жилого района «Новомарусино».

5. Основные технико-экономические показатели развития планируемой территории

Основные технико-экономические показатели развития планируемой территории представлены в таблице.

Таблица

Основные технико-экономические показатели развития планируемой территории

№ п/п	Наименование показателей	Единица измере- ния	Состоя- ние на 2022 год	Итого на расчет- ный срок
1	2	3	4	5
1. Территория				
1.1	Площадь планируемой территории, в том числе:	га	694,7	694,7
1.1.1	Парки, скверы, бульвары, иные территории озелененные территории общего пользования	га	73,73	72,74
1.1.2	Озелененные территории ограниченного пользования	га	—	9,75
1.1.3	Зона объектов отдыха и оздоровления	га	—	4,47
1.1.4	Зона индивидуальной жилой застройки	га	65,40	61,02
1.1.5	Зона существующих объектов ведения садоводства и огородничества	га	80,75	19,73

1	2	3	4	5
1.1.6	Зона объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования	га	–	0,89
1.1.7	Зона объектов культуры и спорта	га	28,43	29,35
1.1.8	Зона объектов здравоохранения	га	–	18,62
1.1.9	Зона малоэтажной специализированной общественной застройки	га	9,39	109,68
1.1.10	Зона производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду	га	174,46	183,31
1.1.11	Зона коммунальных и складских объектов	га	8,75	42,5
1.1.12	Зона сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта	га	29,32	23,36
1.1.13	Зона сооружений и коммуникаций автомобильного, речного, воздушного транспорта, метрополитена	га	3,62	19,12
1.1.14	Зона объектов инженерной инфраструктуры	га	6,1	–
1.1.15	Зона улично-дорожной сети	га	21,51	61,36
1.1.16	Зона перспективной улично-дорожной сети	га	–	12,9
1.1.17	Территории водных объектов	га	9,03	9,03
1.1.18	Территории планируемых водных объектов	га	–	16,87
1.1.19	Территория промышленной добычи песка (ООО «Старица»)	га	15,41	–
1.1.20	Иные территории	га	168,8	–
2. Население				
2.1	Численность населения	человек	1386	1323
2.2	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. кв. м	30,6	29,0
2.3	Снос жилищного фонда, в том числе:	тыс. кв. м	–	1,6
2.3.1	Объем нового жилищного строительства	тыс. кв. м	–	–
3. Объекты социальной инфраструктуры				
3.1	Дошкольные образовательные организации	мест	–	150
3.2	Общеобразовательные организации	мест	–	60
3.3	Объекты здравоохранения для стационарного лечения	объект	1	2
3.4	Пожарные депо, пожарные части	объект	1	1

1	2	3	4	5
3.5	Опорные пункты охраны порядка	объект	1	1
4. Транспортная инфраструктура				
4.1	Протяженность улично-дорожной сети, в том числе:	км	7,56	11,23
4.1.1	Магистральные улицы общегородского значения непрерывного движения	км	—	4,13
4.1.2	Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения	км	3,68	5,05
4.1.3	Магистральные улицы районного значения	км	1,36	0,23
4.1.4	Улицы и дороги местного значения	км	2,52	1,82
4.2	Плотность улично-дорожной сети	км/кв. км	1,09	1,62