



## МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

# ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 17.10.2022

№ 3709

О проекте планировки и проекте межевания территории, ограниченной рекой 2-я Ельцовка, Красным проспектом, улицами Дуси Ковальчук, Плановой, Жуковского, в Заельцовском районе

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 общественных обсуждений и заключения о результатах общественных обсуждений, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.05.2017 № 411 «О Порядке подготовки документации по планировке территории, внесения в нее изменений и ее отмены и признании утратившими силу отдельных решений Совета депутатов города Новосибирска», постановлением мэрии города Новосибирска от 16.03.2021 № 849 «О подготовке проекта планировки и проектов межевания территории, ограниченной рекой 2-я Ельцовка, Красным проспектом, улицами Дуси Ковальчук, Плановой, Жуковского, в Заельцовском районе», руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект планировки территории, ограниченной рекой 2-я Ельцовка, Красным проспектом, улицами Дуси Ковальчук, Плановой, Жуковского, в Заельцовском районе (приложение 1).

2. Утвердить проект межевания территории квартала 302.01.06.03 в границах проекта планировки территории, ограниченной рекой 2-я Ельцовка, Красным проспектом, улицами Дуси Ковальчук, Плановой, Жуковского, в Заельцовском районе (приложение 2).

3. Присвоить адрес образуемому земельному участку согласно приложению 1 к проекту межевания территории квартала 302.01.06.03 в границах проекта планировки территории, ограниченной рекой 2-я Ельцовка, Красным проспектом, улицами Дуси Ковальчук, Плановой, Жуковского, в Заельцовском районе.

4. Признать утратившим силу постановление мэрии города Новосибирска от 11.03.2019 № 865 «О проекте планировки территории, ограниченной улицами Дуси Ковальчук, Плановой, Жуковского, рекой 2-я Ельцовка и Красным проспектом, в Заельцовском районе».

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

6. Департаменту информационной политики мэрии города Новосибирска в течение семи дней со дня издания постановления обеспечить опубликование постановления.

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

Мэр города Новосибирска

А. Е. Локоть

Приложение 1  
к постановлению мэрии  
города Новосибирска  
от 17.10.2022 № 3709

**ПРОЕКТ**  
**планировки территории, ограниченной рекой 2-я Ельцовка, Красным**  
**проспектом, улицами Дуси Ковальчук, Плановой, Жуковского,**  
**в Заельцовском районе**

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:

- — красные линии
- 302.01.06.03 — номера элементов планировочной структуры (номер планируемой территории, номер района, номер микрорайона, номер квартала)

— водные объекты

### Границы планируемых элементов планировочной структуры

- границы планируемой территории
- границы кварталов
- озелененные территории ограниченного пользования
- иные озелененные территории общего пользования

### Границы зон территорий общего пользования

- парки, скверы, бульвары, иные озелененные территории общего пользования
- ♣ — парки, скверы

### Границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства

- зона специализированной многоэтажной общественной застройки
- зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения, в том числе многоквартирными жилыми домами
- зона специализированной среднеэтажной общественной застройки
- зона специализированной малоэтажной общественной застройки
- зона объектов здравоохранения
- зона объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования
- зона объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений
- зона застройки жилыми домами смешанной этажности
- зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)
- зона застройки среднеэтажными жилыми домами (5 – 8 этажей, включая мансардный)
- зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 – 13 этажей)
- зона застройки многоэтажными жилыми домами повышенной этажности (14 и более этажей)
- зона объектов культуры и спорта
- зона объектов инженерной инфраструктуры
- зона стоянок для легковых автомобилей
- зона улично-дорожной сети
- зона перспективной улично-дорожной сети
- зона транспортно-пересадочных узлов

### Объекты транспортной инфраструктуры

- магистральные дороги скоростного движения
- магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения
- магистральные улицы районного значения
- улицы, дороги местного значения

- сущ. пр. М пр. М — станция метрополитена
- трамвайная линия

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

- рег.
- мест.

### Объекты капитального строительства

- сущ. пр. рек. + + + — общеобразовательные учреждения (общеобразовательные школы)
- + + — дошкольные образовательные учреждения (детские сады)
- + + — встроено-пристроенные дошкольные образовательные учреждения (детские сады)
- + + — поликлиники, объекты общих врачебных практик
- + + — станция скорой медицинской помощи
- + + — бизнес-центры
- сущ. пр. + — объект дополнительного образования
- отделение связи
- + + — пожарное депо
- + + — библиотека
- + + — опорный пункт общественного порядка
- + + — спортивный объект
- + + — объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования
- + + — производственный объект

### Объекты инженерной инфраструктуры

- сущ. пр. + + — центральный тепловой пункт
- + + — распределительное устройство 10 кВ
- + + — трансформаторная подстанция 10(6)/0,4 кВ
- + + — газорегуляторные пункты
- + + — котельная



Приложение 2  
к проекту планировки территории,  
ограниченной рекой 2-я Ельцовка,  
Красным проспектом, улицами Дуси  
Ковальчук, Плановой, Жуковского, в  
Заельцовском районе

## **ПОЛОЖЕНИЕ**

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

#### **1. Характеристики планируемого развития территории**

Проект планировки территории, ограниченной рекой 2-я Ельцовка, Красным проспектом, улицами Дуси Ковальчук, Плановой, Жуковского, в Заельцовском районе (далее – проект планировки) разработан в отношении территории, ограниченной улицами Дуси Ковальчук, Плановой, Жуковского, рекой 2-я Ельцовка и Красным проспектом, в Заельцовском районе (далее – планируемая территория).

Проект планировки разработан 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, Местными нормативами градостроительного проектирования города Новосибирска, утвержденными решением Совета депутатов города Новосибирска от 02.12.2015 № 96 (далее – Местные нормативы города Новосибирска).

Развитие планируемой территории предусматривается на расчетный срок до 2030 года.

Проект планировки выполнен с целью выделения элементов планировочной структуры планируемой территории, установления характеристик планируемого развития данных элементов – районов, микрорайонов, кварталов.

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства принимаются в соответствии с Генеральным планом города Новосибирска и некоторым уточнением по реально существующей градостроительной ситуации.

Площадь планируемой территории – 123,3 га.

Проектом планировки на планируемой территории выделены следующие зоны размещения объектов капитального строительства:

- зона специализированной многоэтажной общественной застройки;
- зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения, в том числе многоквартирными жилыми домами;
- зона специализированной среднеэтажной общественной застройки;
- зона специализированной малоэтажной общественной застройки;
- зона объектов здравоохранения;
- зона объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования;
- зона объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений;
- зона застройки жилыми домами смешанной этажности;

зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный);

зона застройки среднеэтажными жилыми домами (5 – 8 этажей, включая мансардный);

зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 – 13 этажей);

зона застройки многоэтажными жилыми домами повышенной этажности (14 и более этажей);

зона объектов культуры и спорта;

зона объектов инженерной инфраструктуры;

зона стоянок для легковых автомобилей;

зона улично-дорожной сети;

зона перспективной улично-дорожной сети;

зона транспортно-пересадочных узлов.

Проектом планировки установлены:

территории общего пользования – парки, скверы, бульвары, иные озелененные территории общего пользования;

водные объекты;

озелененные территории ограниченного пользования.

### **1.1. Размещение объектов капитального строительства различного назначения**

Строительство многоквартирных жилых домов возможно при условии их обеспечения муниципальными объектами дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования.

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.

Проектом планировки устанавливаются границы зон размещения объектов капитального строительства, включая объекты социально-культурного, коммунально-бытового назначения. На застроенных частях планируемой территории предусматривается возможность развития территории с размещением новых объектов капитального строительства соответствующего назначения. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства предназначены для размещения новых объектов на расчетный срок до 2030 года:

в границах зоны объектов культуры и спорта проектом планировки предусмотрено размещение спортивно-оздоровительных комплексов и клубов, бассейнов, открытых игровых площадок и других объектов, автопарковок местного обслуживания, а также возможность к размещению иных объектов, не противоречащих регламентам установленной территориальной зоны – зоны объектов культуры и спорта (Р-4), в соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) и соответствующей функциональной зоне, установленной Генеральным планом города Новосибирска;

в границах зоны застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения, в том числе многоквартирными жилыми домами проектом планировки предусмотрено размещение общественных зданий административного назначения, офисов, бизнес-центров, банков, гостиниц, многоквартирных жилых домов, в том числе со встроенными общественными помещениями, зданий торгового назначения, а также возможность к размещению иных объектов, не противоречащих регламентам установленной территориальной зоны – зоны делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1), в соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 42 ГрК РФ и соответствующей функциональной зоне, установленной Генеральным планом города Новосибирска;

в границах зоны застройки объектами среднего профессионального и высшего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений проектом планировки предусмотрено размещение соответствующих объектов капитального строительства с объектами вспомогательного назначения, включая студенческие общежития, магазины, автопарковки местного обслуживания, а также возможность к размещению иных объектов, не противоречащих регламентам установленной территориальной зоны – зоны объектов среднего профессионального и высшего образования, научно-исследовательских организаций (ОД-2), в соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 42 ГрК РФ и соответствующей функциональной зоне, установленной Генеральным планом города Новосибирска;

в границах зоны объектов здравоохранения проектом планировки предусмотрено размещение больниц, травмпунктов, поликлиник, зданий общей врачебной практики, станций скорой медицинской помощи, автопарковок местного обслуживания, а также возможность к размещению иных объектов, не противоречащих регламентам установленной территориальной зоны – зоны объектов здравоохранения (ОД-3), в соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 42 ГрК РФ и соответствующей функциональной зоне, установленной Генеральным планом города Новосибирска;

в границах зоны специализированной малоэтажной общественной застройки проектом планировки предусмотрено размещение общественных зданий административного назначения, офисов, бизнес-центров, объектов торговли, банков и других объектов для оказания населению или организациям бытовых услуг, а также возможность к размещению иных объектов, не противоречащих регламентам установленной территориальной зоны – подзоны специализированной малоэтажной общественной застройки (ОД-4.1), в соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 42 ГрК РФ и соответствующей функциональной зоне, установленной Генеральным планом города Новосибирска;

в границах зоны специализированной среднеэтажной общественной застройки проектом планировки предусмотрено размещение общественных зданий административного назначения, офисов, бизнес-центров, объектов торговли, банков и дру-

гих объектов для оказания населению или организациям бытовых услуг, а также возможность к размещению иных объектов, не противоречащих регламентам установленной территориальной зоны – подзоны специализированной среднеэтажной общественной застройки (ОД-4.2), в соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 42 ГрК РФ и соответствующей функциональной зоне, установленной Генеральным планом города Новосибирска;

в границах зоны специализированной многоэтажной общественной застройки проектом планировки предусмотрено размещение общественных зданий административного назначения, офисов, бизнес-центров, объектов торговли, банков и других объектов для оказания населению или организациям бытовых услуг, а также возможность к размещению иных объектов, не противоречащих регламентам установленной территориальной зоны – подзоны специализированной многоэтажной общественной застройки (ОД-4.3), в соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 42 ГрК РФ и соответствующей функциональной зоне, установленной Генеральным планом города Новосибирска;

в границах зоны объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования проектом планировки предусмотрено размещение объектов образования: яслей, детских садов, школ, лицеев, гимназий, художественных школ, музыкальных школ, а также возможность к размещению иных объектов, не противоречащих регламентам установленной территориальной зоны – зоны объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования (ОД-5), в соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 42 ГрК РФ и соответствующей функциональной зоне, установленной Генеральным планом города Новосибирска;

в границах зоны застройки жилыми домами смешанной этажности проектом планировки предусмотрено размещение многоквартирных жилых домов с придомовыми территориями, автопарковками местного обслуживания, с возможностью размещения как отдельно стоящих, так и на первых этажах жилых и общественных зданий объектов местного обслуживания населения, а также возможность к размещению иных объектов, не противоречащих регламентам установленной территориальной зоны – зоны застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1), в соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 42 ГрК РФ и соответствующей функциональной зоне, установленной Генеральным планом города Новосибирска;

в границах зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) проектом планировки предусмотрено размещение многоквартирных жилых домов высотой до 4 этажей, включая мансардный, с придомовыми территориями, автопарковками местного обслуживания, с возможностью размещения как отдельно стоящих, так и на первых этажах жилых и общественных зданий объектов местного обслуживания населения: магазинов, объектов общественного питания, аптек, организаций связи, отделения почтовой связи, банков, приемных пунктов прачечных, химчисток, жилищно-эксплуатационных служб, а также возможность к размещению иных объектов, не противоречащих регламентам установленной территориальной зоны – зоны застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2), в соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 42 ГрК РФ и соответствующей функциональной зоне, установленной Генеральным планом города Новосибирска;

в границах зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (5 – 8 этажей, включая мансардный) проектом планировки предусмотрено размещение многоквартирных жилых домов высотой 5 – 8 этажей с придомовыми территориями, автопарковками местного обслуживания, с возможностью размещения как отдельно стоящих, так и на первых этажах жилых и общественных зданий объектов местного обслуживания населения: магазинов, объектов общественного питания, аптек, организаций связи, отделения почтовой связи, банков, приемных пунктов прачечных, химчисток, жилищно-эксплуатационных служб, а также возможность к размещению иных объектов, не противоречащих регламентам установленной территориальной зоны – зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-3), в соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 42 ГрК РФ и соответствующей функциональной зоне, установленной Генеральным планом города Новосибирска;

в границах зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 – 13 этажей) проектом планировки предусмотрено размещение многоквартирных жилых домов высотой 9 – 13 этажей с придомовыми территориями, автопарковками местного обслуживания, с возможностью размещения как отдельно стоящих, так и на первых этажах жилых и общественных зданий объектов местного обслуживания населения, а также возможность к размещению иных объектов, не противоречащих регламентам установленной территориальной зоны – зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4), в соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 42 ГрК РФ и соответствующей функциональной зоне, установленной Генеральным планом города Новосибирска;

в границах зоны застройки многоэтажными жилыми домами повышенной этажности (14 и более этажей) проектом планировки предусмотрено размещение многоквартирных жилых домов высотой 14 – 18 этажей с придомовыми территориями, автопарковками местного обслуживания, с возможностью размещения как отдельно стоящих, так и на первых этажах жилых и общественных зданий объектов местного обслуживания населения, а также возможность к размещению иных объектов, не противоречащих регламентам установленной территориальной зоны – зоны застройки жилыми домами повышенной этажности (Ж-5), в соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 42 ГрК РФ и соответствующей функциональной зоне, установленной Генеральным планом города Новосибирска;

в границах зоны объектов инженерной инфраструктуры проектом планировки предусмотрено размещение объектов инженерной инфраструктуры, а также возможность к размещению иных объектов, не противоречащих регламентам установленной территориальной зоны – зоны объектов инженерной инфраструктуры (ИТ-4), в соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 42 ГрК РФ и соответствующей функциональной зоне, установленной Генеральным планом города Новосибирска;

в границах территорий общего пользования (парки, скверы, бульвары, иные озелененные территории общего пользования) размещаются сады жилых районов, скверы, бульвары, благоустроенные водоемы, объекты вспомогательного рекреационного назначения, автопарковки местного обслуживания, озелененные участки охранных зон инженерно-технических коммуникаций;

в границах зоны стоянок для легковых автомобилей предусмотрено размещение объектов улично-дорожной сети, стоянок общего пользования, объектов обслуживания перевозок пассажиров, складов, объектов автомобильного транспорта, служебных гаражей, автопарковок местного обслуживания, а также возможность к раз-

мещению иных объектов, не противоречащих регламентам установленной территориальной зоны – зоны стоянок для легковых автомобилей (СА), в соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 42 ГрК РФ и соответствующей функциональной зоне, установленной Генеральным планом города Новосибирска;

в границах зоны транспортно-пересадочных узлов предусмотрено размещение объектов автомобильного транспорта, коммунального обслуживания, железнодорожного транспорта, метрополитена, объектов улично-дорожной сети, благоустройства, а также возможность к размещению иных объектов, не противоречащих регламентам установленной территориальной зоны – зоны транспортно-пересадочных узлов (ИТ-5), в соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 42 ГрК РФ и соответствующей функциональной зоне, установленной Генеральным планом города Новосибирска;

в границах зоны улично-дорожной сети, ограниченной красными линиями, проектом планировки предусмотрено размещение элементов городских улиц: проезжей части, тротуаров, технических полос инженерных сетей, газонов, парковочных карманов и других элементов, а также возможность к размещению иных объектов, не противоречащих регламентам установленной территориальной зоны – зоны улично-дорожной сети (ИТ-3), в соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 42 ГрК РФ и соответствующей функциональной зоне, установленной Генеральным планом города Новосибирска.

В состав всех зон, кроме зоны улично-дорожной сети, могут входить объекты инженерно-технического обеспечения застройки.

На территории жилой застройки допускается размещение объектов инфраструктуры, необходимых для обеспечения комфортного проживания граждан.

На территории жилой застройки в шаговой доступности от жилья в соответствии с нормативными требованиями размещаются объекты социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения местного значения: детские сады, общеобразовательные школы, магазины розничной торговли, объекты общественного питания, бытового обслуживания населения, прачечные и приемные пункты самообслуживания, раздаточные пункты молочной кухни, аптеки, клубы по интересам, центры общения и досуга, физкультурно-оздоровительные клубы.

В соответствии с нормативными требованиями на территории размещаются объекты социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения районного значения: медицинская организация со взрослым и детским отделениями, взрослые и детские библиотеки, отделения связи, торговые организации. Также могут размещаться другие необходимые службы коммунально-бытового обслуживания, охраны правопорядка: опорные пункты полиции, общественные уборные, жилищно-эксплуатационные службы жилых районов.

Для зоны застройки жилыми домами смешанной этажности:

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

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

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

предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «малоэтажные многоквартирные дома» – 4 этажа;

предельное максимальное количество надземных этажей для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «жилые дома блокированной застройки», «индивидуальные жилые дома», «жилые дома», «садовые дома» – 3 этажа;

предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования – 30 этажей.

Для зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 4 этажа.

Для зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (5 – 8 этажей, включая мансардный) предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 8 этажей.

Для зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 – 13 этажей) предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 13 этажей.

Для зоны застройки многоэтажными жилыми домами повышенной этажности (14 и более этажей) предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 18 этажей.

Для зоны объектов делового, общественного и коммерческого назначения, в том числе многоквартирных жилых домов:

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

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

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

предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования – 30 этажей.

Для зоны объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 30 этажей.

Для зоны объектов специализированной малоэтажной общественной застройки:

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

предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства – 4 этажа.

Для зоны объектов специализированной среднеэтажной общественной застройки:

предельное минимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 5 этажей;

предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 9 этажей.

Для зоны объектов специализированной многоэтажной общественной застройки:

предельное минимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 10 этажей;

предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 30 этажей.

Для зоны объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства – 5 этажей.

Для зоны объектов здравоохранения предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 16 этажей.

Для зоны объектов культуры и спорта:

предельное минимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 4 этажа;

предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 10 этажей.

Для зоны объектов инженерной инфраструктуры предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства – 16 этажей.

Для зоны транспортно-пересадочных узлов предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства – 5 этажей.

Для зоны стоянок для легковых автомобилей предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства – 10 этажей.

Проектом планировки в зоне объектов 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.

Планируемое жилищное строительство допускается располагать в следующих зонах:

зона застройки жилыми домами смешанной этажности;

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

зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный);

зона застройки среднеэтажными жилыми домами (5 – 8 этажей, включая мансардный);

зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 – 13 этажей);

зона застройки многоэтажными жилыми домами повышенной этажности (14 и более этажей).

Планируемое жилищное строительство не допускается располагать в следующих зонах:

- зона объектов культуры и спорта;
- зона объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений;
- зона объектов здравоохранения;
- зона специализированной малоэтажной общественной застройки;
- зона специализированной многоэтажной общественной застройки;
- зона объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования;
- зона улично-дорожной сети;
- зона объектов инженерной инфраструктуры;
- зона специализированной среднеэтажной общественной застройки;
- зона стоянок для легковых автомобилей;
- зона транспортно-пересадочных узлов.

Коэффициент плотности застройки определен с учетом предельного максимального коэффициента плотности микрорайона в размере 420 человек/га и существующей и планируемой мощности существующих и планируемых объектов социальной инфраструктуры.

Общие показатели застройки для зон допустимого размещения объектов жилищного строительства представлены в таблице 1.

Таблица 1

#### Общие показатели застройки

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Количество
1	2	3	4
1	Плотность населения планировочного района	чел./га	214
2	Плотность населения территорий жилой застройки	чел./га	456
3	Средняя обеспеченность населения общей площадью жилья	кв. м/ человека	30
4	Общий объем жилищного фонда	тыс. кв. м	1256

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 города Новосибирска, утвержденными решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288, в зависимости от вида разрешенного использования.

### **1.1.1. Размещение объектов капитального строительства федерального значения**

На расчетный срок предусматривается сохранение объектов федерального значения: в границах кварталов 302.01.02.01, 302.01.04.01 отделений связи акционерного общества «Почта России».

Размещение новых объектов капитального строительства федерального значения на планируемой территории в расчетный срок проектом не предусмотрено.

### **1.1.2. Размещение объектов капитального строительства регионального значения**

На расчетный срок предусматривается сохранение объектов регионального значения:

в границах квартала 302.01.01.02 – Центра профессиональной подготовки Главного управления Министерства внутренних дел Российской Федерации по Новосибирской области;

в границах квартала 302.01.02.01 – государственного автономного образовательного учреждения высшего образования Новосибирской области «Новосибирский государственный театральный институт»;

в границах кварталов 302.01.01.03, 302.01.02.01 – государственного автономного профессионального образовательного учреждения Новосибирской области «Новосибирский медицинский колледж»;

в границах квартала 302.01.01.03 – государственного бюджетного профессионального образовательного учреждения Новосибирской области «Новосибирский колледж электроники и вычислительной техники»;

в границах квартала 302.01.02.01 – государственного бюджетного учреждения здравоохранения Новосибирской области (далее – ГБУЗ НСО) «Новосибирская гинекологическая больница № 2»;

в границах квартала 302.01.02.01 – ГБУЗ НСО «Станция скорой медицинской помощи»;

в границах квартала 302.01.06.01 – ГБУЗ НСО «Государственная областная Новосибирская клиническая туберкулезная больница»;

в границах квартала 302.01.06.01 – ГБУЗ НСО «Новосибирский областной клинический кожно-венерологический диспансер»;

в границах квартала 302.01.01.03 – ГБУЗ НСО «Клиническая стоматологическая поликлиника № 2»;

в границах квартала 302.01.06.03 – ГБУЗ НСО «Консультативно-диагностическая поликлиника № 27», поликлинического отделения № 12;

в границах квартала 302.01.03.02 – ГБУЗ НСО «Консультативно-диагностическая поликлиника № 27», поликлинического отделения № 10;

в границах квартала 302.01.06.01 – ГБУЗ НСО «Консультативно-диагностическая поликлиника № 27», поликлинического отделения № 9.

Реконструкция объектов предусмотрена в границах квартала 302.01.06.01 – здания отделений общей врачебной практики на 100 посещений в смену, увеличение вместимости на 100 посещений в смену ГБУЗ НСО «Клиническая консультативно-диагностическая поликлиника № 27» с реконструкцией здания по ул. Вавилова, 12.

### 1.1.3. Размещение объектов капитального строительства местного значения

На расчетный срок сохраняются объекты местного значения:

- в границах квартала 302.01.04.01 – три плоскостных спортивных объекта;
  - в границах квартала 302.01.04.01 – муниципальное казенное учреждение культуры города Новосибирска «Централизованная библиотечная система Центрального округа по Железнодорожному, Заельцовскому и Центральному районам города Новосибирска», детская библиотека им. С. Чекалина;
  - в границах квартала 302.01.04.01 – муниципальное казенное дошкольное образовательное учреждение города Новосибирска (далее – МКДОУ) «Детский сад № 312 «Жемчужинка»;
  - в границах квартала 302.01.04.01 – МКДОУ «Детский сад № 59» (2 объекта);
  - в границах квартала 302.01.04.01 – МКДОУ «Детский сад № 330 комбинированного вида «Аринушка»;
  - в границах квартала 302.01.04.01 – МКДОУ «Детский сад № 335 «Лесная сказка»;
  - в границах квартала 302.01.04.01 – муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение города Новосибирска (далее – МБОУ) «Средняя общеобразовательная школа № 24»;
  - в границах квартала 302.01.03.02 – МКДОУ «Детский сад № 333 «Теремок»;
  - в границах квартала 302.01.03.02 – муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования города Новосибирска (далее – МБУДО) «Детская музыкальная школа № 5»;
  - в границах квартала 302.01.03.01 – дошкольное отделение МКДОУ средней общеобразовательной школы № 180 «Солнечный город»;
  - в границах квартала 302.01.01.03 – МБУДО «Детско-юношеский (физкультурный) центр № 1 «ЛИГР»;
  - в границах квартала 302.01.05.01 – МКДОУ «Детский сад № 306 «Ласточка»;
  - в границах квартала 302.01.02.01 – МБУДО «Центр развития творчества детей и юношества «Заельцовский»;
  - в границах квартала 302.01.02.01 – два плоскостных спортивных объекта;
  - в границах квартала 302.01.02.01 – муниципальное казенное учреждение культуры города Новосибирска «Центральная городская библиотека им. К. Маркса»;
  - в границах квартала 302.01.04.01 – опорного пункта общественного порядка.
- Проектом планировки на расчетный срок предусматривается реконструкция:
- в границах квартала 302.01.03.01 – МБОУ «Средняя общеобразовательная школа № 180» с расширением вместимости до 1360 мест;
  - в границах квартала 302.01.06.03 – МБОУ «Средняя общеобразовательная школа № 120» до 1000 мест в соответствии с приложением 139 к Перечню мероприятий (инвестиционных проектов) по проектированию, строительству и реконструкции объектов социальной инфраструктуры города Новосибирска Программы комплексного развития социальной инфраструктуры города Новосибирска на 2017 – 2030 годы, утвержденной решением Совета депутатов города Новосибирска от 21.12.2016 № 329;
  - в границах квартала 302.01.04.01 – МБОУ «Средняя общеобразовательная школа № 172» с расширением до 825 мест.

На расчетный срок предусматривается строительство новых объектов:  
в границах квартала 302.01.02.01 – общеобразовательной школы на 860 мест с плавательным бассейном;

в границах квартала 302.01.02.01 – дошкольной образовательной организации на 300 мест;

в границах квартала 302.01.06.03 – дошкольной образовательной организации на 265 мест в соответствии с приложением 85.19 к Перечню мероприятий (инвестиционных проектов) по проектированию, строительству и реконструкции объектов социальной инфраструктуры города Новосибирска Программы комплексного развития социальной инфраструктуры города Новосибирска на 2017 – 2030 годы, утвержденной решением Совета депутатов города Новосибирска от 21.12.2016 № 329;

в границах квартала 302.01.06.02 – встроенно-пристроенной дошкольной образовательной организации на 40 мест;

в границах квартала 302.01.06.02 – опорного пункта общественного порядка.

Предусмотрено размещение новых и благоустройство существующих скверов, бульваров, объектов озеленения ограниченного пользования жилых кварталов.

На расчетный срок предусматривается реконструкция существующих и строительство новых объектов улично-дорожной сети в пределах установленных проектом красных линий:

строительство участка магистральной дороги скоростного движения протяженностью 1,10 км с разноуровневыми транспортными развязками;

расширение проезжей части участков магистральных улиц общегородского значения регулируемого движения с устройством разделительной полосы шириной 2 м по ул. Дуси Ковальчук (1,20 км), ул. Жуковского (1,30 км), ул. Плановой (0,52 км);

расширение до 15 м проезжей части участков магистральных улиц районного значения по ул. Дмитрия Донского (1,32 км), ул. Дачной (1,35 км);

расширение до 9 м проезжей части ул. М. Перевозчикова (0,38 км), ул. Тимирязева (0,95 км), ул. Вавилова (0,45 км).

Общеобразовательные организации и дошкольные образовательные организации расположены в пешеходной доступности от жилых комплексов кварталов (микрорайонов). Радиус доступности для общеобразовательных организаций принят 500 м, для дошкольных образовательных организаций – 300 м.

Нормативные показатели вместимости, принятые в соответствии с Местными нормативами города Новосибирска, на 1 тыс. жителей составляют:

для дошкольных образовательных организаций – 35 мест;

для общеобразовательных организаций – 115 мест.

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

В границах проектируемой территории необходимо обеспечить формирование объемно-пространственных решений и архитектурного 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 плот-

ности, требуемого уровня функционального и архитектурного разнообразия. Композиционная структура створа визуального восприятия улиц исключает монотонность, непрерывность. 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 качествами.

Архитектурно-градостроительный облик проектируемых многоквартирных жилых домов подлежит рассмотрению в департаменте строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска.

В целях формирования архитектурного облика города до выдачи разрешения на строительство в департамент строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска представляются паспорта фасадов зданий, выполненные в соответствии с указанными характеристиками.

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.

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 обеспечить пешеходную доступность озелененных территорий и рекреационных пространств для жителей посредством размещения линейного озеленения скверов и бульваров вдоль городских улиц.

## **1.2. Развитие системы транспортного обслуживания**

Проектом планировки предусматривается развитие существующих и строительство новых элементов системы транспортного обслуживания планируемой территории. Предусмотрено достижение на расчетный срок плотности улично-дорожной сети (далее – УДС) в размере 4,8 км/кв. км, что создаст условия для пропуска перспективных транспортных потоков. Предусматривается реконструкция существующих и строительство новых элементов УДС, в том числе:

- строительство участка магистральной дороги скоростного движения, расположенного в пойме реки 2-я Ельцовка;

- реконструкция участков магистральных улиц общегородского значения регулируемого движения по ул. Дуси Ковальчук, ул. Жуковского, ул. Плановой;

- реконструкция магистральных улиц районного значения по ул. Дмитрия Донского, ул. Дачной;

- строительство и реконструкция улиц в жилой застройке.

Общая протяженность УДС планируемой территории предусматривается к увеличению на 20 % – до 12,36 км.

Положение установленных проектом планировки красных линий определяется шириной проезжей части улиц и дорог, шириной коридоров инженерно-технических коммуникаций, шириной тротуаров и полос озеленения.

Проектом планировки учитывается необходимость строительства на планируемой территории транспортных развязок, в том числе разноуровневых, с обеспечением пропуски линии скоростного трамвая. Разноуровневые развязки предусматриваются на пересечении планируемой магистральной дороги скоростного движения – Ельцовской магистрали – с магистральными улицами общегородского значения, а также на наиболее загруженных пересечениях магистральных улиц общегородского значения друг с другом.

Проектом планировки учитывается развитие Ленинской линии метрополитена в северном направлении с размещением станции метрополитена «Ботанический Сад». Новая линия скоростного трамвая предусматривается вдоль планируемой магистральной дороги скоростного движения – Ельцовской магистрали.

Развитие автобусного сообщения предусматривается по магистральной улице районного значения – ул. Дачной с разворотом у остановочной платформы скоростного трамвая. Действующие троллейбусные линии на расчетный срок сохраняются. Общая протяженность линий общественного транспорта всех видов увеличится на расчетный срок на 34 % и достигнет 15,13 км.

Крупные транспортно-пересадочные узлы формируются в местах пересадки между наземными видами общественного транспорта и линиями метрополитена, платформами скоростного трамвая: на площади им. Калинина, в районе перспективной станции метрополитена «Ботанический Сад», на пересечении перспективной линии скоростного трамвая с ул. Жуковского.

На планируемой территории формируется сеть пешеходного движения, представленная системой бульваров, тротуарами, пешеходными аллеями, дорожками внутриквартальных территорий, пешеходными площадями при транспортно-пересадочных узлах и объектах массового посещения. Сеть пешеходного движения ориентируется в направлении объектов массового посещения, в первую очередь к транспортно-пересадочным узлам.

Предусматривается развитие многоуровневой системы хранения индивидуального автотранспорта. Выделяются зоны размещения многоуровневых автостоянок и станций технического обслуживания городского обслуживания с радиусами доступности до 1500 м и вместимостью до 500 автомобилей.

Автостоянки местного обслуживания размещаются в пределах земельных участков, на которых размещаются объекты капитального строительства. В состав проезжей части улиц в жилой застройке, местных проездов магистральных улиц включаются дополнительные полосы, используемые для временного хранения автотранспорта. Перечисленные мероприятия позволят организовать на планируемой территории 11,24 тыс. машино-мест в составе автостоянок всех видов. Дополнительно предусматривается размещение станций технического обслуживания индивидуального автотранспорта и автозаправочных станций соответственно с учетом существующих и частично сохраняемых на планируемой территории объектов.

### **1.3. Развитие систем инженерно-технического обеспечения**

#### **1.3.1. Водоснабжение**

На территории планируемой застройки предусматривается дальнейшее развитие централизованной системы водоснабжения.

Водоснабжение проектируемой площадки предусматривается от единой сети для хозяйственно-питьевых и противопожарных нужд.

Для обеспечения комфортной среды проживания населения на проектируемой территории проектом планировки предусматривается централизованная система водоснабжения – комплекс инженерных сооружений и сетей:

устройство закольцованной районной сети;

переподключение существующих зданий к новой системе водоснабжения.

Водоснабжение планируемой территории производится от водоводов Д 500, Д 700 мм, расположенных по ул. Дмитрия Донского, ул. Жуковского, ул. Дуси Ковальчук.

Согласно инвестиционной программе муниципального унитарного предприятия г. Новосибирска «ГОРВОДОКАНАЛ» «Развитие систем водоснабжения и водоотведения» на 2020 – 2024 годы дополнительно предусматривается прокладка водопровода Д 800 мм по ул. Жуковского от ул. Дмитрия Донского до ул. Красногорской протяженностью 1,3 км.

Нормы хозяйственно-питьевого водопотребления составляют на расчетный срок (2030 год) 280 л/сутки на человека. Дополнительно учтены расходы воды объектов общегородского значения.

Для магистральных трубопроводов назначаются технические коридоры в соответствии с расчетным диаметром трубопроводов и Местными нормативами города Новосибирска.

В многоэтажной застройке для обеспечения нормативного давления предусмотрена установка индивидуальных повысительных насосных станций в подвальных помещениях.

#### **1.3.2. Водоотведение**

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

Схема прокладки магистральных (уличных) сетей хозяйственно-бытовой канализации определяется рельефом местности, решением вертикальной планировки территории и положением существующих канализационных сетей, к которым проектируется подключение.

Расчетное количество сточных вод проектируемой территории принимается равным расчетному количеству водопотребления без учета объемов воды, расходуемых на полив территории.

Канализование территории выполняется в существующие коллекторы Д 500 мм, Д 700 мм, Д 1000 мм, Д 1840 мм, Д 2000 мм.

Для обеспечения развития планируемой территории предусматривается размещение участка нового коллектора «Северный» Д 1500 мм, идущего от коллектора

Д 800 мм по ул. Тюленина до коллектора Д 1840 мм по ул. Северной протяженностью 2,2 км (I этап). Размещение коллектора предусмотрено вдоль перспективной магистральной дороги скоростного движения со стороны смежного планировочного района. На планируемой территории размещается участок соединения нового коллектора в районе пересечения ул. Северной и Красного проспекта к коллектору Д 1840 мм.

Для магистральных коллекторов и районных трубопроводов назначаются технические коридоры в соответствии с расчетным диаметром трубопроводов и Местными нормативами города Новосибирска.

При определении расходов бытовых сточных вод нормы водоотведения приняты равными нормам водопотребления без учета расхода воды на полив территорий и зеленых насаждений.

### 1.3.3. Теплоснабжение

Централизованному теплоснабжению подлежат все проектируемые объекты района по всем видам обеспечения – отопление, вентиляция и горячее водоснабжение. Проектом планировки предусмотрена централизованная система теплоснабжения сохраняемых и проектных зданий планировочного района. Теплоснабжение потребителей планируемой территории осуществляется от теплоэлектростанции № 4.

Общая тепловая нагрузка территории в границах проекта планировки составляет 168,315 Гкал/час, в том числе существующая – 153,055 Гкал/час, проектируемая – 15,26 Гкал/час.

Теплоснабжение кварталов, где остается сохраняемая застройка, предусматривается от существующих центральных тепловых пунктов (далее – ЦТП). В кварталах с новой застройкой предусматривается строительство новых ЦТП. Покрытие тепловых потребностей проектируемой территории района предлагается в зависимости от характера и компактности застройки.

Подключение 16 – 24-этажных домов предусматривается через индивидуальный тепловой пункт, подключение домов меньшей этажности предусматривается через ЦТП.

Удаление дренажных вод предусматривается из тепловых камер выпусками в ливневую канализацию (с соблюдением уклонов и отметок для обеспечения самоотечного удаления воды).

Для повышения надежности теплоснабжения на участках тепловых сетей до ЦТП предусмотрено устройство трубопроводов, рассчитанных на 25 кгс/кв. см, после ЦТП – на 16 кгс/кв. см.

Новые тепловые сети прокладываются подземно, бесканально, в пенополиуретановой изоляции.

### 1.3.4. Газоснабжение

При разработке проекта планировки учтены утвержденная схема газоснабжения города Новосибирска, а также данные потребления газа, представленные действующими предприятиями. Природный газ планируется использовать на следующие нужды:

отопление зданий с использованием местных котельных;

технологические нужды коммунально-бытовых и промышленных потребителей;

приготовление пищи (газовые плиты) в жилых домах не выше 10 этажей.

Проектируемые газопроводы высокого давления подключаются к существующей газораспределительной сети города. Система газоснабжения принята смешанная, состоящая из кольцевых и тупиковых газопроводов. По числу ступеней давления – система двухступенчатая. Предусматривается:

строительство 6 газорегуляторных пунктов (далее – ГРП) в кварталах жилой застройки;

строительство подземных газопроводов высокого давления Д 108 мм, протяженностью 700 м, Д 89 мм, протяженностью 250 м, Д 57 мм, протяженностью 200 м, материал – сталь;

строительство подземных и надземных газопроводов низкого давления диаметром до 100 мм, общей протяженностью 2000 м, материал – сталь, полиэтилен;

строительство ГРП № 128 в квартале 302.01.02.01 для замены существующей резервуарной установки сжиженного углеводородного газа.

### 1.3.5. Электроснабжение

Электроснабжение планируемой территории предусматривается от подстанции (далее – ПС) ПС-110 кВ «Ельцовская». Предусматривается вынос из зоны строительства магистральной дороги скоростного движения двух воздушных линий электропередач (далее – ВЛ) ВЛ-110 кВ (С5) и (С6), а также ВЛ-220 кВ с переводом их в кабельные линии соответствующего класса напряжений. Также с селитебных территорий выносятся следующие участки воздушных линий:

ВЛ-110 кВ, проходящая по ул. Дачной;

ВЛ-35 кВ, проходящая по селитебной территории.

Для данных целей проектом планировки резервируются инженерные коридоры для размещения двух кабельных линий (далее – КЛ) КЛ-110 кВ, одной КЛ-220 кВ и одной КЛ-35 кВ вдоль магистральной дороги скоростного движения, коридор КЛ-110 кВ по ул. Дачной.

Для равномерного распределения электроэнергии на планируемой территории предусматривается использование действующих распределительных пунктов (далее – РП) РП-10(6) кВ (3 шт.) и размещение в квартале 302.01.01.01 нового РП-10 кВ со встроенной трансформаторной подстанцией. Питание нового РП-10 кВ предусматривается кабельными линиями от ПС-110/10 кВ «Ельцовская» по двум взаиморезервируемым линиям, прокладываемым в траншеях или кабельных каналах на расстоянии не менее 2 м друг от друга кабелями из сшитого полиэтилена. Для обеспечения питания существующих и проектируемых объектов предусматривается частичная реконструкция существующих трансформаторных подстанций (далее – ТП), размещение новых ТП-10/0,4 кВ – 2х1250 кВА. Количество, тип, мощность и размещение новых РП и ТП уточняются на этапах архитектурно-строительного проектирования.

### 1.3.6. Связь

Существующие сооружения связи (линии связи, контейнер-аппаратные с технологическим оборудованием связи), попадающие в зону застройки, подлежат переносу с размещением вдоль существующих и проектируемых улиц.

### 1.3.7. Инженерная подготовка планируемой территории

Проектом планировки предусматриваются мероприятия по организации рельефа и развитию системы ливневой канализации на всей планируемой территории. Общий характер рельефа позволяет обеспечить естественный сток поверхностных вод в направлении постоянных водотоков рек 2-я Ельцовка и 1-я Ельцовка. Отвод стоков с застроенных кварталов осуществляется на отметки УДС по открытым лоткам проезжей части либо непосредственно в систему ливневой канализации. Вертикальная планировка предусматривается с преимущественным сохранением отметок действующих магистральных улиц. На территориях размещения новой застройки вертикальной планировкой обеспечиваются минимальные уклоны для организации естественного стока. Длина свободного пробега поверхностных вод по УДС ограничена 150 – 200 м. Перед проведением планировки на участках застройки должны предусматриваться мероприятия по снятию и сохранению существующего плодородного слоя почвы с целью его последующего использования для озеленения планируемой территории.

Предусматривается развитие закрытой системы ливневой канализации для отвода дождевых, талых и поливочных стоков с селитебных и производственных территорий. На планируемой территории сформировано 2 площади стока. Для одной площади стока предусмотрено размещение очистных сооружений с последующим сбросом стоков в реку 2-я Ельцовка. Со второй площади стока вода отводится в действующий городской коллектор, проходящий по ул. Дуси Ковальчук. Степень очистки стоков должна соответствовать предельно допустимой концентрации водоемов рыбохозяйственного и хозяйственно-бытового назначения.

## 2. Определение базового баланса планируемой территории

Таблица 2

Баланс планируемой территории на 2030 год

№ п/п	Наименование зон	Площадь планируемой территории	
		га	процент от общей площади
1	2	3	4
1	Планируемая территория	196,05	100
1.1	Зоны рекреационного назначения, в том числе:	14,04	7,16
1.1.1	Озелененные территории ограниченного пользования	2,86	2,86
1.1.2	Парки, скверы, бульвары, иные озелененные территории общего пользования	7,69	7,69

1	2	3	4
1.1.3	Зона объектов культуры и спорта	2,67	2,67
1.1.4	Водные объекты	0,82	0,82
1.2	Общественно-деловые зоны, в том числе:	57,36	29,26
1.2.1	Зона специализированной среднеэтажной общественной застройки	1,95	1,95
1.2.2	Зона объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений	8,83	8,83
1.2.3	Зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения, в том числе многоквартирными жилыми домами	4,78	4,78
1.2.4	Зона объектов здравоохранения	5,80	5,8
1.2.5	Зона специализированной малоэтажной общественной застройки	13,21	13,21
1.2.6	Зона специализированной многоэтажной общественной застройки	5,24	5,24
1.2.7	Зона объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования	17,55	17,55
1.3	Жилые зоны, в том числе:	85,72	43,72
1.3.1	Зона застройки жилыми домами смешанной этажности	54,12	54,12
1.3.2	Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)	0,38	0,38
1.3.3	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (5 – 8 этажей, включая мансардный)	27,56	27,56
1.3.4	Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 – 13 этажей)	3,10	3,1
1.3.5	Зона застройки многоэтажными жилыми домами повышенной этажности (14 и более этажей)	0,56	0,56
1.4	Зоны инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе:	35,20	17,94
1.4.1	Зона УДС	26,65	26,63
1.4.2	Зона перспективной УДС	7,96	7,96
1.4.3	Зона объектов инженерной инфраструктуры	0,59	0,59
1.5	Зона стоянок автомобильного транспорта, в том числе:	3,72	1,90
1.5.1	Зона стоянок для легковых автомобилей	2,99	2,99
1.5.2	Зона транспортно-пересадочных узлов	0,73	0,73

### 3. Основные технико-экономические показатели развития планируемой территории

## Основные показатели развития планируемой территории

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Состояние на 2022 год	Состояние на 2030 год
1	2	3	4	5
1	Планируемая территория	га	196,05	196,05
1.1	Зоны рекреационного назначения, в том числе:	га	7,71	14,04
1.1.1	Озелененные территории ограниченного пользования	га	–	2,86
1.1.2	Парки, скверы, бульвары, иные озелененные территории общего пользования	га	7,07	7,69
1.1.3	Зона объектов культуры и спорта	га	0,64	2,67
1.1.4	Водные объекты	га	–	0,82
1.2	Общественно-деловые зоны, в том числе:	га	78,19	57,36
1.2.1	Зона специализированной среднеэтажной общественной застройки	га	–	1,95
1.2.2	Зона объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений	га	6,38	8,83
1.2.3	Зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения, в том числе многоквартирными жилыми домами	га	40,55	4,78
1.2.4	Зона объектов здравоохранения	га	5,53	5,80
1.2.5	Зона специализированной малоэтажной общественной застройки	га	13,32	13,21
1.2.6	Зона специализированной многоэтажной общественной застройки	га	–	5,24
1.2.7	Зона объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования	га	12,41	17,55
1.3	Жилые зоны, в том числе:	га	36,91	85,72
1.3.1	Зона застройки жилыми домами смешанной этажности	га	–	54,12
1.3.2	Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансард-	га	9,12	0,38

1	2	3	4	5
	ный)			
1.3.3	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (5 – 8 этажей, включая мансардный)	га	21,76	27,56
1.3.4	Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 – 13 этажей)	га	3,74	3,10
1.3.5	Зона застройки многоэтажными жилыми домами повышенной этажности (14 и более этажей)	га	0,69	0,56
1.3.6	Зона индивидуальной жилой застройки	га	1,60	–
1.4	Производственные зоны, в том числе:	га	22,04	–
1.4.1	Зона производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду	га	15,94	–
1.4.2	Зона коммунальных и складских объектов	га	6,10	–
1.5	Зоны инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе:	га	44,98	35,20
1.5.1	Зона сооружений и коммуникаций автомобильного, речного, воздушного транспорта, метрополитена	га	0,02	–
1.5.2	Зона УДС	га	41,83	26,65
1.5.3	Зона перспективной УДС	га	–	7,96
1.5.4	Зона объектов инженерной инфраструктуры	га	3,13	0,59
1.6	Зона стоянок автомобильного транспорта, в том числе:	га	6,22	3,72
1.6.1	Зона стоянок для легковых автомобилей	га	6,22	2,99
1.6.2	Зона транспортно-пересадочных узлов	га	–	0,73
2	Население			
2.1	Численность населения	тыс. человек	29,047	41,950
2.2	Плотность населения проектируемой территории	чел./га	160	214
3	Жилищный фонд			
3.1	Средняя обеспеченность населения общей площадью жилья	кв. м/ человека	23,8	30,0
3.2	Общий объем жилищного фонда	тыс. кв. м	692	1256
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1	Дошкольные образовательные учреждения	мест	1285	1890

1	2	3	4	5
4.2	Общеобразовательные учреждения	мест	2591	4886
4.3	Библиотеки	объект	2	2
4.4	Амбулаторно-поликлинические учреждения	посещений в смену	2270	2270
4.5	Спортивные школы	мест	629	629
4.6	Объекты физкультурно-спортивного назначения	кв. м площади пола	14683	14683
4.7	Бассейны	кв. м зеркала воды	–	1049
4.8	Отделения почтовой связи	объект	3	3
4.9	Опорные пункты охраны порядка	объект	2	3
4.10	Общественные бани	объект	1	1
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность УДС, в том числе:	км	10,3	12,36
5.1.1	Магистральные улицы, в том числе:	км	4,60	5,70
5.1.1.2	Общегородского значения регулируемого движения	км	4,60	5,70
5.1.1.3	Улицы районного значения	км	1,34	2,64
5.1.1.4	Улицы местного значения	км	4,36	4,02
5.2	Плотность УДС	км/кв. км	4,08	4,8
5.3	Плотность магистральной сети	км/кв. км	2,3	2,3
5.4	Протяженность линий общественного транспорта	км	9,99	15,13
5.5	Парковочные места в гаражных комплексах	тыс. машино-мест	7,2	11,24
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1	Водопотребление	тыс. куб. м/сутки	17441,4	19280,1
6.2	Водоотведение	тыс. куб. м/сутки	14025,4	15504,6
6.3	Потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	Гкал/час	153,06	168,32
6.4	Потребление электроэнергии	кВт	23 083,0	31637,6
6.5	Годовое потребление природного газа	млн. куб. м/год	5,75	7,59

Приложение 3  
к проекту планировки территории,  
ограниченной рекой 2-я Ельцовка,  
Красным проспектом, улицами Дуси  
Ковальчук, Плановой, Жуковского, в  
Заяльцовском районе

## **ПОЛОЖЕНИЕ**

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

Срок реализации объектов социальной инфраструктуры в границах проекта планировки принят в соответствии с решением Совета депутатов города Новосибирска от 21.12.2016 № 329 «О Программе комплексного развития социальной инфраструктуры города Новосибирска на 2017 – 2030 годы» (далее – ПКРСИ).

В соответствии с приложением 2 к ПКРСИ планируется:

в границах квартала 302.01.06.03 – реконструкция муниципального бюджетного общеобразовательного учреждения города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 120» (приложение 139) на 2028 год;

в границах квартала 302.01.06.03 – строительство дошкольной образовательной организации по ул. Вавилова в Заяльцовском районе на 265 мест (приложение 85.19) на 2030 год.

Срок реализации развития систем водоснабжения и водоотведения в соответствии с постановлением мэрии города Новосибирска от 06.05.2013 № 4303 «Об утверждении схемы водоснабжения города Новосибирска до 2015 и до 2030 годов и схемы водоотведения города Новосибирска до 2015 и до 2030 годов» – до 2030 года.

Предусматриваются следующие основные мероприятия по развитию планируемой территории, размещение новых объектов:

в границах квартала 302.01.06.01 – здания отделений общей врачебной практики на 100 посещений в смену, увеличение вместимости на 100 посещений в смену государственного бюджетного учреждения здравоохранения Новосибирской области «Клиническая консультативно-диагностическая поликлиника № 27» с реконструкцией здания по ул. Вавилова, 12 в срок до 2030 года;

в границах квартала 302.01.02.01 – общеобразовательная школа на 860 мест с плавательным бассейном в срок до 2030 года;

в границах квартала 302.01.02.01 – дошкольная образовательная организация на 300 мест в срок до 2030 года;

в границах квартала 302.01.06.02 – встроенно-пристроенная дошкольная образовательная организация на 40 мест в срок до 2030 года;

в границах квартала 302.01.06.02 – встроенный опорный пункт общественного порядка в срок до 2030 года;

развитие и установление озелененных территорий ограниченного пользования и иных озелененных территорий ограниченного пользования в границах кварталов 302.01.04.01, 302.01.05.01, 302.01.02.01 в срок до 2030 года;

размещение вдоль магистральных улиц общегородского значения объектов общественной застройки в срок до 2030 года;

перевод зон производственного назначения в жилые зоны в границах кварталов 031.02.01.05, 031.02.01.06, 031.02.01.07 в срок до 2030 года;

развитие улично-дорожной сети с устройством новых магистральных улиц общегородского, районного и местного значения в срок до 2030 года.

Предусматриваются реконструкция существующих объектов:

в границах квартала 302.01.03.01 – муниципального бюджетного общеобразовательного учреждения города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 180» с расширением вместимости до 1360 мест в срок до 2030 года;

в границах квартала 302.01.04.01 – муниципального бюджетного общеобразовательного учреждения города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 172» с расширением до 825 мест в срок до 2030 года.

Планируемый объем нового жилищного строительства рассчитан с учетом существующей и планируемой мощности существующих и планируемых объектов социальной инфраструктуры.

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 1.1 приложения 2 к проекту планировки территории, ограниченной рекой 2-я Ельцовка, Красным проспектом, ул. Дуси Ковальчук, ул. Плановой, ул. Жуковского, в Заельцовском районе

Строительство иных объектов, размещение которых предусмотрено приложениями 1, 2 к проекту планировки территории, ограниченной рекой 2-я Ельцовка, Красным проспектом, ул. Дуси Ковальчук, ул. Плановой, ул. Жуковского, в Заельцовском районе, возможно осуществлять на протяжении реализации всего проекта планировки до 2030 года.

---

Приложение 2  
к постановлению мэрии  
города Новосибирска  
от 17.10.2022 № 3709

**ПРОЕКТ**  
**межевания территории квартала 302.01.06.03 в границах проекта**  
**планировки территории, ограниченной рекой 2-я Ельцовка,**  
**Красным проспектом, улицами Дуси Ковальчук, Плановой,**  
**Жуковского, в Заельцовском районе**

1. Текстовая часть проекта межевания территории:
    - 1.1. Сведения об образуемом земельном участке (приложение 1).
    - 1.2. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания (приложение 2).
  2. Чертеж межевания территории (приложение 3).
-

Приложение 1

к проекту межевания территории квартала 302.01.06.03 в границах проекта планировки территории, ограниченной рекой 2-я Ельцовка, Красным проспектом, улицами Дуси Ковальчук, Плановой, Жуковского, в Заельцовском районе

**СВЕДЕНИЯ  
об образуемом земельном участке**

Условный номер земельного участка на чертеже межевания территории	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с проектом планировки территории	Площадь образуемого земельного участка, га	Адрес земельного участка	Возможный способ образования земельного участка
1	2	3	4	5
ЗУ 1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1) – школы	1,1601	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, з/у 85	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 54:35:032650:77 и земель, государственная собственность на которые не разграничена

Приложение 2  
к проекту межевания территории  
квартала 302.01.06.03 в границах  
проекта планировки территории,  
ограниченной рекой 2-я Ельцовка,  
Красным проспектом, улицами Дуси  
Ковальчук, Плановой, Жуковского, в  
Заельцовском районе

**СВЕДЕНИЯ**  
**о границах территории, в отношении которой утвержден**  
**проект межевания**

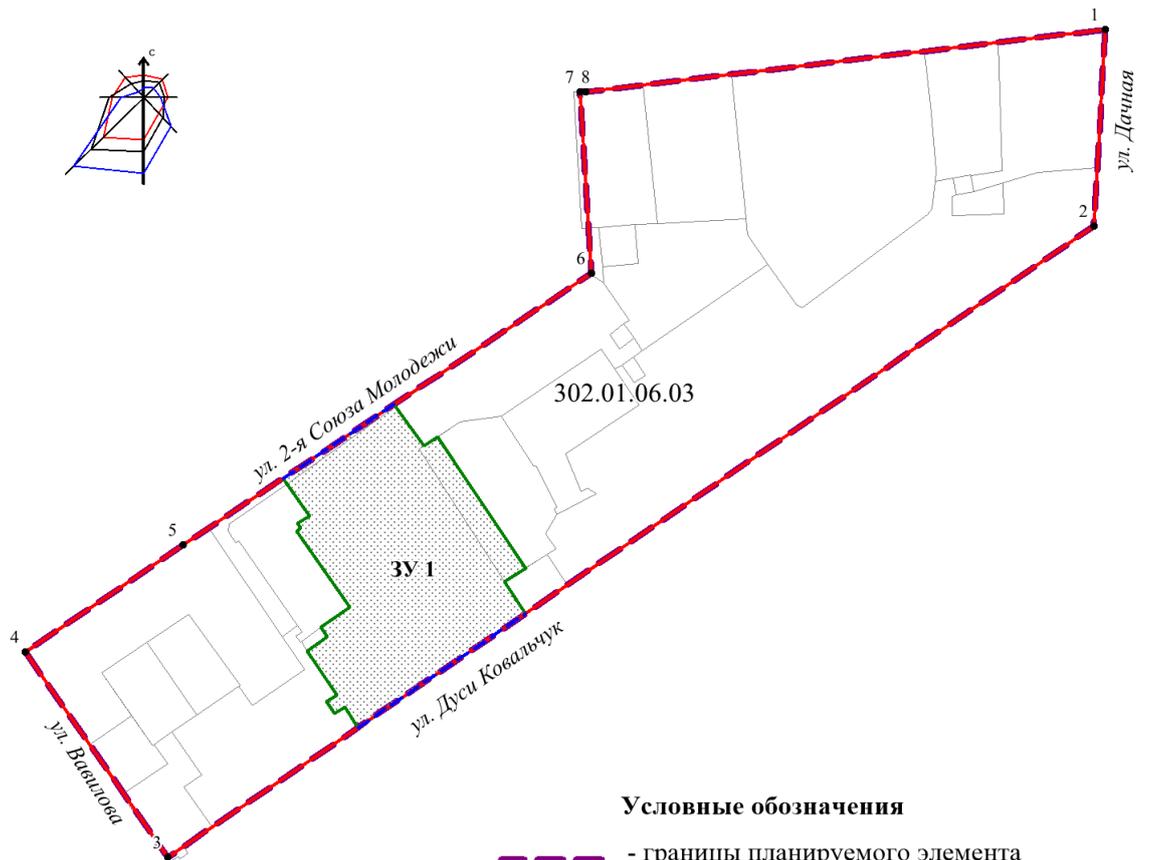
№ точки	Координаты	
	X	Y
1	2	3
1	4197127,21	491120,63
2	4197120,22	491020,78
3	4196649,32	490704,26
4	4196578,20	490809,53
5	4196658,42	490863,14
6	4196866,09	490999,46
7	4196861,41	491091,99
8	4196864,37	491091,70

Примечания: система координат – МСК НСО.

---

Приложение 3  
 к проекту межевания территории квартала  
 302.01.06.03 в границах проекта планировки  
 территории, ограниченной рекой 2-я  
 Ельцовска, Красным проспектом, улицами  
 Дуси Ковальчук, Плановой, Жуковского,  
 в Зельцовском районе

## ЧЕРТЕЖ межевания территории



### Условные обозначения

- - - - границы планируемого элемента планировочной структуры (квартала)
- - красные линии, утверждаемые в составе проекта планировки территории
- - - - линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- границы образуемого земельного участка
- 1 - номер характерной точки границы территории, в отношении которой разработан проект межевания
- ЗУ 1** - условный номер образуемого земельного участка
- ул. Дачная* - наименование элемента улично-дорожной сети