



МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 27.12.2022

№ 4764

О проекте планировки территории
микрорайона «Плющихинский»
в Октябрьском 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, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральными законами от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», постановлением Правительства Новосибирской области от 01.04.2022 № 145-п «Об установлении случаев утверждения проектов генеральных планов, проектов правил землепользования и застройки, проектов планировки территории, проектов межевания территории, внесения изменений в указанные проекты без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний», постановлением мэрии города Новосибирска от 08.07.2020 № 2029 «О подготовке проекта планировки и проектов межевания территории микрорайона «Плющихинский» в Октябрьском районе», руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект планировки территории микрорайона «Плющихинский» в Октябрьском районе (приложение).

2. Признать утратившим силу постановление мэрии города Новосибирска от 21.02.2017 № 719 «Об утверждении проекта планировки жилого района «Плющихинский» в Октябрьском районе».

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

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

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

Мэр города Новосибирска

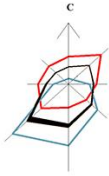
А. Е. Локоть

Кучинская
2275337
ГУАиГ

Приложение
к постановлению мэрии
города Новосибирска
от 27.12.2022 № 4764

ПРОЕКТ
планировки территории микрорайона «Плющихинский»
в Октябрьском 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

Приложение 1
к проекту планировки территории микрорайона
"Плющихинский" в Октябрьском районе

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- красные линии
- номера элементов планировочной структуры
070.XX.XX.XX (номер планируемой территории, номер района, номер микрорайона, номер квартала)
- озелененные территории ограниченного пользования

Границы территорий общего пользования

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

Объекты рекреационного назначения

- | | | |
|--|---|---------------------------|
| сущ. | план. | объекты местного значения |
| | 🌳 | парки, скверы |

Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры

- граница проекта планировки
- границы кварталов

Объекты капитального строительства

- | | | |
|--|---|---|
| сущ. | план. | |
| 👶 | 👶 | дошкольные образовательные организации (детские сады) |
| 🎓 | 🎓 | общеобразовательные организации (школы) |
| 🏫 | | центры дополнительного образования детей |
| 🏛️ | | культовый объект |
| 📖 | | библиотеки |
| 🏃 | 🏃 | физкультурно- спортивные комплексы |
| 🏊 | | объекты спортивного назначения |
| 🏊 | | плавательный бассейн |
| 🏥 | 🏥 | амбулаторно- поликлинические учреждения |
| 🎭 | 🎭 | объекты культурно- досугового назначения |
| 🏪 | | торговые комплексы |
| ✉️ | | отделения почтовой связи |
| 🚔 | | опорный пункт охраны порядка |
| 🚗 | | гаражи и многоуровневые автостоянки |
| 🚒 | 🚒 | пожарное депо |



Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

- зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения, в том числе многоквартирными жилыми домами
- зона застройки жилыми домами смешанной этажности
- зона ведения садоводства и огородничества
- зона специализированной малоэтажной общественной застройки
- зона специализированной многоэтажной общественной застройки
- зона объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования
- зона объектов здравоохранения
- зона объектов культуры и спорта
- зона объектов инженерной инфраструктуры
- зона стоянок для легковых автомобилей
- зона коммунальных и складских объектов
- зона сооружений и коммуникаций автомобильного, речного, воздушного транспорта, метрополитена
- зона объектов религиозного назначения
- зона перспективной улично- дорожной сети
- зона улично- дорожной сети

Объекты транспортной инфраструктуры

- | | | |
|--|---|---|
| сущ. | план. | |
| | 🚇 | линии и станции метрополитена |
| | 🚊 | линии городского трамвая |
| | | надземные пешеходные переходы |
| | | эстакады, путепроводы |
| | | водопропускные сооружения |
| | 🚏 | границы транспортно- пересадочного узла |

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

- границы зон планируемого размещения объектов регионального значения
- границы зон планируемого размещения объектов местного значения

Классификация улично- дорожной сети

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

Обозначение новых улиц

- ГМ** магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения
- РМ** магистральные улицы районного значения
- ж.у.** улицы, дороги местного значения

ПОЛОЖЕНИЕ **о характеристиках планируемого развития территории**

1. Общие положения

Проект планировки территории микрорайона «Плющихинский» в Октябрьском районе (далее – проект планировки) разработан в отношении территории микрорайона «Плющихинский» в Октябрьском районе (далее – планируемая территория).

Планируемая территория ограничена:

с севера Гусинобродским шоссе;

с востока продолжением ул. Коминтерна в Октябрьском районе;

с юга перспективной магистральной улицей в составе Юго-Западного транзита и пойменной территорией реки Плющихи;

с запада направлением перспективного развития ул. Доватора.

Площадь планируемой территории (уточненная) – 573,03 га.

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

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

2.1. Характеристика планируемого развития территории

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

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

На планируемой территории выделен один жилой район 070.01 – территория общественно-жилой застройки с планировочными микрорайонами 070.01.00 – 070.01.05, а также кварталы, в границах которых отсутствует жилая застройка: 070.01.00.01 – 070.01.00.03, 070.01.01.02, 070.01.02.01, 070.01.05.03, 070.01.05.04.

На расчетный срок к 2030 году показатели развития планируемой территории могут составить:

общий объем жилищного фонда – 1914,8 тыс. кв. м;

объемы нового жилищного строительства – 501,8 тыс. кв. м;

численность населения – 68,52 тыс. человек.

Реализация планируемых объемов жилищного строительства рассчитана с учетом мощности планируемых объектов социальной инфраструктуры.

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.

Акватории водных объектов в границах проекта планировки имеют вид разрешенного использования «отдых и рекреация».

Проектом планировки устанавливаются следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

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

зона застройки жилыми домами смешанной этажности;

зона ведения садоводства и огородничества;

зона специализированной малоэтажной общественной застройки;

зона специализированной многоэтажной общественной застройки;

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

зона объектов здравоохранения;

- зона объектов культуры и спорта;
- зона объектов инженерной инфраструктуры;
- зона стоянок для легковых автомобилей;
- зона коммунальных и складских объектов;
- зона сооружений и коммуникаций автомобильного, речного, воздушного транспорта, метрополитена;
- зона объектов религиозного назначения;
- зона перспективной улично-дорожной сети;
- зона улично-дорожной сети.

В границах проекта планировки выделены территории общего пользования:

- природная зона;
- парки, скверы, бульвары, иные озелененные территории общего пользования;
- водные объекты.

Также выделены территории ограниченного пользования – озелененные территории ограниченного пользования.

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

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

Не допускается размещение объектов жилищного строительства в следующих зонах:

- зоне ведения садоводства и огородничества;
- зоне специализированной малоэтажной общественной застройки;
- зоне специализированной многоэтажной общественной застройки;
- зоне объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования;
- зоне объектов здравоохранения;
- зоне объектов культуры и спорта;
- зоне объектов инженерной инфраструктуры;
- зоне стоянок для легковых автомобилей;
- зоне коммунальных и складских объектов;
- зоне сооружений и коммуникаций автомобильного, речного, воздушного транспорта, метрополитена;
- зоне объектов религиозного назначения;
- зоне улично-дорожной сети;
- зоне перспективной улично-дорожной сети;
- природной зоне.

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

2.1.1. 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 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.

Архитектурно-градостроительный облик проектируемых многоквартирных жилых домов вдоль ул. Волочаевской, планируемой магистральной улицей РМ-1, перспективного направления ул. Доватора подлежит рассмотрению в департаменте строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска.

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.

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

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, пространства дворов в жилой застройке.

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

2.2. Плотность и параметры застройки территории

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

жилищная обеспеченность домов на этапе проектирования и на стадии

строительства с 2022 года предполагается 31 кв. м на человека (в соответствии с Генеральным планом города Новосибирска);

коэффициент плотности для планируемых площадок нового жилищного строительства принят в кварталах 070.01.03.01 – 070.01.03.04, 070.01.04.01, 070.01.05.02 не более 1,6.

Коэффициент плотности застройки определен с учетом предельного максимального коэффициента плотности микрорайона 420 человек на 1 га и существующей и планируемой мощности существующих и планируемых объектов социальной инфраструктуры.

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

Численность населения к 2030 году увеличится до 68,52 тыс. человек.

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

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

предельное 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 «многоквартирные многоэтажные дома» – 30 этажей;

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 – 30 этажей.

В границах зоны застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения, в том числе многоквартирными жилыми домами, проектом планировки предусмотрено размещение всех видов объектов общественного назначения: объектов обслуживания жилой застройки, объектов социального обслуживания, объектов бытового обслуживания, объектов здравоохранения, объектов образования и просвещения, объектов среднего и высшего профессионального образования, объектов культуры, объектов государственного управления и общественного управления, административных зданий, объектов представительской деятельности, объектов делового управления, объектов обеспечения научной деятельности, объектов предпринимательской деятельности, магазинов, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м, рынков, объектов банковской и страховой деятельности, объектов гостиничного обслуживания, объектов общественного питания, объектов развлечения, объектов отдыха и рекреации, объектов

спорта, объектов туристического обслуживания, объектов коммунального обслуживания, необходимых для ресурсного обеспечения территории, озелененных территорий общего пользования и благоустройства территории, многоквартирных жилых домов, в том числе со встроенными общественными помещениями, зданий торгового назначения.

Проектом планировки для зоны специализированной малоэтажной 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 специализированной малоэтажной общественной застройки проектом планировки предусмотрено размещение всех видов объектов общественного назначения; объектов обслуживания жилой застройки, объектов коммунального обслуживания и предоставления коммунальных услуг, объектов социального обслуживания, объектов бытового обслуживания, объектов здравоохранения, объектов культуры, объектов государственного и общественного управления, объектов представительской деятельности, объектов делового управления, объектов торговли, объектов банковской и страховой деятельности, объектов гостиничного обслуживания, объектов общественного питания, объектов развлечения, объектов спорта, объектов дорожного сервиса, озелененных территорий общего пользования и иных озелененных территорий.

Проектом планировки для зоны специализированной многоэтажной 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 – 30 этажей.

В границах зоны специализированной многоэтажной общественной застройки проектом планировки предусмотрено размещение всех видов объектов общественного назначения; объектов обслуживания жилой застройки, объектов коммунального обслуживания и предоставления коммунальных услуг, объектов социального обслуживания, объектов бытового обслуживания, объектов здравоохранения, объектов культуры, объектов государственного и общественного управления, объектов представительской деятельности, объектов делового управления, объектов торговли, объектов банковской и страховой деятельности, объектов гостиничного обслуживания, объектов общественного питания, объектов развлечения, объектов спорта, объектов дорожного сервиса, озелененных территорий общего пользования и иных озелененных территорий.

Проектом планировки для зоны застройки жилыми домами смешанной этажности устанавливаются следующие параметры застройки:

предельное минимальное количество надземных этажей зданий, строений,

сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома» – 9 этажей;

предельное 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 многоэтажные дома» – 30 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 зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования – 30 этажей.

В границах зоны застройки жилыми домами смешанной этажности проектом планировки предусмотрено размещение объектов малоэтажной, среднеэтажной и многоэтажной (высотной) жилой застройки, отдельно стоящих и встроенно-пристроенных объектов обслуживания жилой застройки, объектов хранения автотранспорта, гаражей, стоянок, объектов коммунального обслуживания и предоставления коммунальных услуг, объектов социального обслуживания, объектов бытового обслуживания, объектов культуры, объектов государственного и общественного управления, объектов общественного питания, магазинов, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м, объектов спорта, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, озелененных территорий общего пользования и иных озелененных территорий.

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

В границах зоны объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования проектом планировки предусмотрено размещение объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, образования и просвещения, историко-культурной деятельности, объектов коммунального обслуживания, необходимых для ресурсного обеспечения территории, озелененных территорий общего пользования и благоустройства территории.

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

В границах зоны объектов здравоохранения проектом планировки предусмотрено размещение объектов, для оказания гражданам медицинской помощи, объектов амбулаторно-поликлинического обслуживания, объектов социального обслуживания, медицинских организаций особого назначения, объектов комму-

нального обслуживания, необходимых для ресурсного обеспечения территории, озелененных территорий общего пользования и благоустройства территории.

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

В границах зоны объектов культуры и спорта проектом планировки предусмотрено размещение всех видов объектов в областях культуры и спорта, объектов отдыха и рекреации, объектов для обеспечения общего пользования водными объектами, объектов коммунального обслуживания, необходимых для ресурсного обеспечения территории, озелененных территорий общего пользования и благоустройства территории.

Проектом планировки для зоны коммунальных и складских объектов устанавливается предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства – 5 этажей.

В границах зоны коммунальных и складских объектов проектом планировки предусмотрено размещение объектов коммунального обслуживания, бытового обслуживания, хранения автотранспорта, магазинов, придорожного сервиса, автозаправочных станций, объектов для ремонта и обслуживания автомобилей, объектов обеспечения внутреннего правопорядка, складов, озелененных территорий общего пользования и благоустройства территории.

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

В границах зоны объектов инженерной инфраструктуры проектом планировки предусмотрено размещение объектов инженерной инфраструктуры, объектов коммунального обслуживания и предоставления коммунальных услуг, озелененных территорий общего пользования и объектов благоустройства территории.

Проектом планировки для зоны сооружений и коммуникаций автомобильного, речного, воздушного транспорта, метрополитена устанавливается предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства – 5 этажей.

В границах зоны сооружений и коммуникаций автомобильного, речного, воздушного транспорта, метрополитена проектом планировки предусмотрено размещение объектов железнодорожного, автомобильного, водного, воздушного, внеуличного транспорта, объектов для хранения автотранспорта, складов, объектов придорожного сервиса, объектов для ремонта и обслуживания автомобилей, заправки транспортных средств, обеспечения дорожного отдыха, объектов коммунального обслуживания и предоставления коммунальных услуг, объектов обеспечения внутреннего правопорядка, объектов энергетики и связи, объектов улично-дорожной сети и благоустройства территории.

Проектом планировки для зоны объектов религиозного назначения устанавливается предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства – 5 этажей.

В границах зоны объектов религиозного назначения проектом планировки предусмотрено размещение объектов для совершения религиозных обрядов и церемоний (церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги и

иные объекты), объектов для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, объектов для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности.

Проектом планировки для зоны стоянок для легковых автомобилей устанавливается предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства – 5 этажей.

В границах зоны стоянок для легковых автомобилей проектом планировки предусмотрено размещение гаражей, стоянок, автостоянок всех типов, объектов обслуживания автомобильного транспорта, объектов обслуживания общественного транспорта, территорий общего пользования и объектов благоустройства территории.

В границах зон улично-дорожной сети и перспективной улично-дорожной сети проектом планировки предусмотрено размещение объектов улично-дорожной сети и иных линейных объектов транспортной инфраструктуры, объектов коммунального обслуживания, объектов железнодорожного, автомобильного транспорта, объектов внеуличного транспорта, объектов обеспечения внутреннего правопорядка, объектов историко-культурной деятельности, гидротехнические сооружения, объектов общего пользования и благоустройства территории.

В границах территории общего пользования (природной зоны) предусмотрено размещение объектов для обеспечения деятельности по охране и изучению природы, объектов улично-дорожной сети – проездов (для обслуживания территории), благоустройства территории.

В границах территории общего пользования (парков, скверов, бульваров, иных озелененных территорий общего пользования) предусмотрено размещение объектов благоустройства территории, объектов отдыха и рекреации, объектов улично-дорожной сети – проездов (для обслуживания территории), велодорожек и объектов велотранспортной инфраструктуры.

В границах озелененных территорий ограниченного пользования предусмотрено размещение объектов благоустройства территории, объектов улично-дорожной сети – проездов (для обслуживания территории), велодорожек и объектов велотранспортной инфраструктуры.

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 в зависимости от вида разрешенного использования.

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

3. Характеристика объектов капитального строительства

3.1. Размещение объектов федерального значения

На планируемой территории отсутствуют объекты капитального строительства федерального значения.

Размещение объектов федерального значения на расчетный срок не планируется.

3.2. Размещение объектов регионального значения

На расчетный срок на планируемой территории сохраняются существующие объекты капитального строительства регионального значения:

государственное бюджетное учреждение здравоохранения Новосибирской области (далее – ГБУЗ НСО) «Городская поликлиника № 2» в квартале 070.01.01.01;

строящееся здание нового корпуса ГБУЗ НСО «Городская поликлиника № 2» в квартале 070.01.03.03.

Планируется строительство:

здания общей врачебной практики по ул. Татьяны Снежиной в соответствии с Программой комплексного развития социальной инфраструктуры города Новосибирска на 2017 – 2030 годы, утвержденной решением Совета депутатов города Новосибирска от 21.12.2016 № 329 (далее – ПКРСИ), в 2030 году в квартале 070.01.05.01;

пожарного депо в квартале 070.01.05.01;

магистрالی непрерывного движения «Юго-Западный транзит».

3.3. Размещение объектов местного значения

На расчетный срок на планируемой территории сохраняются существующие объекты капитального строительства местного значения.

При численности населения на расчетный срок 68,52 тыс. человек нормативная потребность мест в дошкольных учреждениях составит 2398 мест, в общеобразовательных учреждениях – 7880 мест.

Планируемые показатели обеспеченности населения местами в детских садах и общеобразовательных школах приняты в соответствии с Местными нормативами:

для дошкольных образовательных организаций – 35 мест на 1 тыс. человек при максимально допустимом уровне территориальной доступности не более 300 м;

для общеобразовательных организаций – 115 мест на 1 тыс. человек при максимально допустимом уровне территориальной доступности не более 500 м.

С учетом нормативного радиуса обслуживания планируется строительство следующих объектов местного значения:

детского сада на 220 мест в квартале 070.01.03.03;

детского сада на 240 мест в квартале 070.01.03.03;

детского сада на 220 мест в квартале 070.01.03.04;

детского сада по ул. Татьяны Снежиной на 250 мест в соответствии с ПКРСИ в 2030 году в квартале 070.01.05.02;

общеобразовательной школы на 1100 мест в квартале 070.01.03.03;

общеобразовательной школы на 1100 мест в квартале 070.01.03.04;

общеобразовательной школы по ул. Татьяны Снежиной на 550 мест в соответствии с ПКРСИ в 2022 году в квартале 070.01.04.04;

общеобразовательной школы по ул. В. Высоцкого на 650 мест в квартале 070.01.02.04;

общеобразовательной школы на 825 мест в квартале 070.01.05.02.
Планируется строительство объектов культуры и спорта:
объекта культурно-досугового центра по ул. Татьяны Снежиной в соответствии с ПКРСИ в 2029 году в квартале 070.01.04.04;
объекта культурно-досугового назначения по ул. Татьяны Снежиной в соответствии с ПКРСИ в 2030 году в квартале 070.01.05.02;
объекта спортивного назначения в квартале 070.01.01.01;
спортивного комплекса в квартале 070.01.03.01;
Планируется размещение объектов озеленения:
парка культуры и отдыха в квартале 070.01.00.01;
тематического парка «Дисперсный парк «Плющихинский» в квартале 070.01.05.02.

4. Характеристики объектов транспортной инфраструктуры

Проектом планировки принята следующая классификация улично-дорожной сети:

магистральные улицы общегородского значения непрерывного движения;
магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения;
магистральные улицы районного значения;
улицы в жилой застройке.

Протяженность улично-дорожной сети в границах планируемой территории составит 21,1 км.

Плотность улично-дорожной сети – 3,7 км/кв. км.

Как и в настоящее время, основу магистрально-уличной сети будут создавать городские магистрали с непрерывным и регулируемым движением транспорта, определенные Генеральным планом города Новосибирска. Пешеходные переходы через магистральные улицы общегородского значения непрерывного движения обязательно выполняются в разных уровнях.

Развитие автобусных линий организовано по предусмотренным к строительству магистральным улицам. Протяженность линий общественного пассажирского транспорта составит 18,1 км.

Проектом предусмотрено развитие линии городского трамвая. Для этих целей модернизируется действующая линия трамвая, проходящая по Гусинобродскому шоссе, с ее продолжением до Гусинобродского кладбища. Кроме того, трамвайная линия планируется вдоль перспективного направления ул. Доватора до пересечения с развязкой планируемой магистральной улицы общегородского значения ГМ-1, далее вдоль участка ул. Татьяны Снежиной, ул. Волочаевской до пересечения с существующей трамвайной линией вдоль Гусинобродского шоссе.

Согласно Генеральному плану города Новосибирска в створе Гусинобродского шоссе пройдет завершающий участок Дзержинской линии метрополитена до пересечения с ул. Коминтерна, где в будущем запланировано размещение электродепо метрополитена. Линия будет включать две новые станции: «Гусинобродская» и «Молодежная».

В соответствии с Генеральным планом города Новосибирска на планируемой территории запроектировано два транспортно-пересадочных узла:

транспортно-пересадочный узел «Гусинобродский» на пересечении ул. Доватора и Гусинобродского шоссе с расположенной планируемой станцией метрополитена «Гусинобродская» и остановочными пунктами общественного транспорта (автобуса, троллейбуса, трамвая);

транспортно-пересадочный узел «Молодежный» на пересечении Гусинобродского шоссе с ул. Коминтерна, вблизи планируемой станции метрополитена «Молодежная», с организаций конечной остановки городского пассажирского транспорта и пересадки на пригородный транспорт на автовокзале «Новосибирский автовокзал – Главный».

5. Характеристики объектов инженерной инфраструктуры

5.1. Ливневая канализация и инженерная подготовка территории

Проектом планировки предусмотрено выполнение инженерной подготовки и вертикальной планировки территории. Проектные решения по вертикальной планировке территории учитывают наличие сложившейся системы улиц, у которых сформирована проезжая часть, а также проложены подземные инженерные коммуникации, в том числе магистральные. В первую очередь это относится к ул. Волочаевской, ул. Лазурной, ул. В. Высоцкого, ул. Татьяны Снежиной, в этой части территории планировочные отметки сохраняются.

На территориях размещения новой застройки вертикальная планировка обеспечивает минимальные уклоны для организации естественного стока. Уклоны улично-дорожной сети предусмотрены с учетом ограничений по максимальным продольным уклонам, определенным Местными нормативами в зависимости от категории соответствующих улиц и дорог. Максимальные продольные уклоны, предусмотренные схемой вертикальной планировки по улично-дорожной сети, составляют для магистралей городского значения непрерывного движения 40 ‰, для магистралей городского значения регулируемого движения – 50 ‰, для транспортно-пешеходных магистралей районного значения – 60 ‰, на проездах местного значения – до 80 ‰, минимальные уклоны – 4 ‰.

Отвод поверхностного стока с проектируемой территории осуществляется самотеком как открытым, так и закрытым способом через ливневую канализацию. Ливневая канализация предусматривает отвод дождевых, талых, поливочных и дренажных стоков с проектируемой территории.

Прокладка магистральных коллекторов предусмотрена по Гусинобродскому шоссе, ул. Татьяны Снежиной, ул. В. Высоцкого, ул. Виталия Потылицына, улицам с проектными номерами ГМ-1, РМ-1, РМ-2, РМ-3, 2, ж.у.2 - ж.у.7, перспективной магистрали Юго-Западного транзита.

5.2. Водоснабжение

Проектом планировки предусматривается полное обеспечение системами водоснабжения жилой, общественно-деловой и коммунально-складской застройки планируемой территории. По территории застройки проходят магистральные существующие городские водоводы Д 800 – 1000 мм.

Для развития системы водоснабжения на проектируемой территории предусматривается дополнительная прокладка магистральных и межквартальных водоводов вдоль перспективного направления ул. Доватора, ул. В. Высоцкого, планируемой магистрали ГМ-1, планируемой улице ж.у.3.

5.3. Водоотведение

Современная схема водоотведения планируемой территории представляет собой централизованную систему водоотведения бытовых стоков. Существующая система водоотведения представлена коллекторами Д 160 – 500 мм и канализационными насосными станциями, расположенными в кварталах 070.01.01.02, 070.01.03.02, 070.01.04.04.

Для развития планируемой территории предусматривается прокладка дополнительных коллекторов вдоль перспективного направления ул. Доватора, ул. В. Высоцкого, ул. Лазурной, планируемых магистралей ГМ-1, РМ-1, планируемых улиц ж.у.3, ж.у.4, а также строительство двух канализационных насосных станций в квартале 070.01.04.03 и рядом с перспективной развязкой на пересечении ул. В. Высоцкого и перспективного направления ул. Доватора.

5.4. Теплоснабжение

Проектом планировки предусматривается централизованная система теплоснабжения сохраняемых и проектируемых зданий от теплоэлектроцентрали (далее – ТЭЦ) ТЭЦ-5. Подключение жилых домов и объектов соцкультбыта к тепловым сетям осуществляется через центральные тепловые пункты (далее – ЦТП).

Проектом планировки предусматривается:

прокладка сетей теплоснабжения от понизительной насосной станции (далее – ПНС) ПНС-11 в квартале 070.01.00.01 вдоль перспективного направления ул. Доватора до квартала 070.01.03.03;

прокладка сетей теплоснабжения вдоль проектной улицы ж.у.3;

прокладка тепловых сетей вдоль ул. Татьяны Снежиной с разветвлением вдоль перспективных магистралей ГМ-1 и ГМ-2.

В кварталах с новой застройкой предусматривается строительство новых ЦТП.

5.5. Газоснабжение

Территория в границах проекта планировки в настоящее время частично газифицирована. По территории района проложен газопровод высокого давления (0,6 МПа) диаметром 325 мм. К нему через газорегуляторные пункты подключены газовые котлы общественных зданий в кварталах 070.01.00.01, 070.01.00.02.

Проектом планировки не предусматривается развитие системы газоснабжения.

5.6. Электроснабжение

Существующая схема электроснабжения территории в границах проекта планировки жилого района «Плющихинский» в Октябрьском районе представляет собой самостоятельную систему, запитанную от понизительных подстанций (далее – ПС) ПС 110 кВ «Светлая» и ПС 220 кВ «Восточная», расположенных за границами проекта планировки, через распределительные пункты (далее – РП) РП-10 кВ (РП-1550, РП-9-1540, РП-4570, РП-4590) по распределительной кабельно-воздушной сети 10 кВ.

В связи с полной загрузкой трансформаторов существующей ПС-220/110/10 кВ «Восточная» для обеспечения дополнительной перспективной нагрузки на расчетный срок до 2030 года в размере 31,7 МВт предлагается строительство новой ПС 110/10кВт «Молодежная» на проектируемой территории квартала 070.01.01.02.

Проходящую по территории проектируемого района ВЛ-110 кВ предлагается перевести в кабельную линию (далее – КЛ). С этой целью в границах проектирования резервируются инженерные коридоры для прокладки КЛ-110 кВ. Рабочее проектирование КЛ-110 кВ и строительство должно выполняться специализированной проектной организацией.

Для равномерного распределения электроэнергии на проектируемой территории предусматривается использование существующих РП-10 кВ (РП-1550, РП9-1540, РП9-1570, РП9-1590) и, при технической возможности, их частичная реконструкция (увеличение пропускной способности, увеличение сечения питающего кабеля), а также размещение трех новых РП-10 кВ. Размещение новых РП уточняется на этапах архитектурно-строительного проектирования застройки кварталов.

6. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

Основные технико-экономические показатели развития планируемой территории представлены в таблице 1.

Таблица 1

Основные технико-экономические показатели развития планируемой территории

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное использование	Итого до 2030 года
1	2	3	4	5
1. Территория				
1.1	Площадь планируемой территории, всего, в том числе:	га	573,03	573,03
1.1.1	Зоны объектов рекреационного назначения, в том числе:	га	50,99	150,24

1	2	3	4	5
1.1.1.1	Природная зона	га	27,97	26,47
1.1.1.2	Парки, скверы, бульвары, иные озелененные территории общего пользования	га	21,76	113,96
1.1.1.3	Зона объектов культуры и спорта	га	1,26	9,81
1.1.2	Зоны общественно-деловых объектов, в том числе:	га	44,21	63,49
1.1.2.1	Зона объектов здравоохранения	га	2,29	2,76
1.1.2.2	Зона объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования	га	20,74	32,59
1.1.2.3	Зона специализированной малоэтажной общественной застройки	га	20,84	26,43
1.1.2.4	Зона специализированной многоэтажной общественной застройки	га	–	1,37
1.1.2.5	Зона объектов религиозного назначения	га	0,34	0,34
1.1.3	Жилые зоны, в том числе:	га	113,64	132,22
1.1.3.1	Зона застройки жилыми домами смешанной этажности	га	113,23	130,08
1.1.3.2	Зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения, в том числе многоквартирными жилыми домами	га	0,41	2,14
1.1.4	Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры, в том числе:	га	78,28	132,83
1.1.4.1	Зона коммунальных и складских объектов	га	3,72	1,52
1.1.4.2	Зона улично-дорожной сети	га	61,15	110,88
1.1.4.3	Зона перспективной улично-дорожной сети	га	–	10,30
1.1.4.4	Зона объектов инженерной инфраструктуры	га	1,19	1,55
1.1.4.5	Зона стоянок для легковых автомобилей	га	11,95	8,43
1.1.4.6	Зона сооружений и коммуникаций автомобильного, речного, воздушного транспорта, метрополитена	га	0,27	0,15
1.1.5	Озелененные территории ограниченного пользования	га	–	9,86
1.1.6	Зона ведения садоводства и огородничества	га	224,23	84,39
1.1.7	Иные зоны	га	61,68	–

1	2	3	4	5
2. Население				
2.1	Численность населения	тыс. человек	42,10	68,52
2.2	Средняя жилищная обеспеченность	кв. м/ челове- ка	34	28
2.3	Общая площадь жилищного фонда	тыс. кв. м	1413,0	1914,8
2.4	Существующий сохраняемый жилищ- ный фонд	тыс. кв. м	1413,0	1413,0
2.5	Убыль жилищного фонда	тыс. кв. м	–	–
2.6	Новое жилищное строительство	тыс. кв. м	–	501,8
3. Транспортная инфраструктура				
3.1	Протяженность улично-дорожной сети, в том числе:	км	8,8	21,10
3.1.1	Магистральные улицы общегородского значения непрерывного движения	км	-	3,8
3.1.2	Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения	км	3,2	4,3
3.1.3	Магистральные улицы районного зна- чения транспортно-пешеходные	км	2,7	3,7
3.1.4	Улицы местного значения в жилой за- стройке	км	2,9	9,3
3.2	Плотность улично-дорожной сети	км/кв. км	1,5	3,7
3.3	Протяженность линий наземного об- щественного пассажирского транспор- та, в том числе:	км	6,1	18,1
3.3.1	Автобуса	км	5,5	11,9
3.3.2	Трамвая	км	0,6	4,6
3.3.3	Метрополитена	км	-	1,6
4. Объекты социальной инфраструктуры				
4.1	Дошкольные образовательные органи- зации	мест	2200	3130
4.2	Общеобразовательные организации	мест	3575	7800
4.3	Амбулаторно-поликлинические учре- ждения	посеще- ний в смену	250	1617
4.4	Помещения для культурно-досуговой деятельности	кв. м площа- ди пола	1500	3500

1	2	3	4	5
4.5	Спортивные залы	кв. м площа- ди пола	2000	11000
4.6	Плавательные бассейны	кв. м зеркала воды	500	1500

ПОЛОЖЕНИЯ

об очередности планируемого развития территории

Очередность планируемого развития планируемой территории состоит из трех этапов.

Первый этап (срок реализации до 2025 года) включает следующее.

Объекты социальной инфраструктуры:

завершение строительства здания нового корпуса государственного бюджетного учреждения здравоохранения Новосибирской области «Городская поликлиника № 2» в соответствии с разрешением на строительство № 54-Ru54303000-96-2021 от 09.06.2021. Ориентировочный срок завершения строительства – II квартал 2023 года в квартале 070.01.03.03;

строительство катка с раздевалками и кафе по ул. В. Высоцкого в соответствии с Программой комплексного развития социальной инфраструктуры города Новосибирска на 2017 – 2030 годы, утвержденной решением Совета депутатов города Новосибирска от 21.12.2016 № 329 (далее – ПКРСИ), в 2023 году в квартале 070.01.03.02;

строительство общеобразовательной школы по ул. Татьяны Снежиной на 550 мест в соответствии ПКРСИ в 2022 году в квартале 070.01.04.04.

Объекты транспортной инфраструктуры:

строительство магистральной улицы общегородского значения непрерывного движения в продолжение ул. Доватора от ул. Выборной до Гусинобродского шоссе до 2025 года;

строительство магистральной улицы районного значения в продолжение ул. Коминтерна от ул. Лазурной до ул. Татьяны Снежиной до 2025 года;

строительство магистральной улицы общегородского значения регулируемого движения по ул. Татьяны Снежиной до перспективной ул. Доватора (южный участок) до 2025 года;

строительство двухуровневой транспортной развязки на пересечении перспективной ул. Доватора и перспективной магистрали городского значения ГМ-1 до 2025 года;

строительство продолжения Дзержинской линии метрополитена (от станции метрополитена «Золотая Нива» до ул. Волочаевской) до 2025 года;

строительство станций метрополитена «Гусинобродская» и «Молодежная» до 2025 года;

строительство трамвайной линии по ул. Волочаевской от Гусинобродского шоссе до ул. Татьяны Снежиной до 2025 года;

строительство транспортно-пересадочного узла «Гусинобродский» в составе: станция метрополитена «Гусинобродская», остановочный пункт трамвая, перехватывающие парковки до 2025 года;

строительство транспортно-пересадочного узла «Молодежная» в составе: станция метрополитена «Молодежная», остановочный пункт трамвая, перехватывающие парковки, остановочный пункт безрельсового общественного транспорта до 2025 года.

Второй этап (срок реализации до 2030 года) включает следующее.

Объекты социальной инфраструктуры:

строительство детского сада на 220 мест в квартале 070.01.03.03;

строительство детского сада на 240 мест в квартале 070.01.03.03;

строительство детского сада на 220 мест в квартале 070.01.03.04;

строительство детского сада по ул. Татьяны Снежиной на 250 мест в соответствии с ПКРСИ в 2030 году в квартале 070.01.05.02;

строительство общеобразовательной школы на 1100 мест в квартале 070.01.03.03;

строительство общеобразовательной школы на 1100 мест в квартале 070.01.03.04;

строительство общеобразовательной школы по ул. В. Высоцкого на 650 мест в квартале 070.01.02.04;

строительство общеобразовательной школы на 825 мест в квартале 070.01.05.02;

строительство объекта культурно-досугового центра по ул. Татьяны Снежиной в соответствии с ПКРСИ в 2029 году в квартале 070.01.04.04;

строительство объекта культурно-досугового назначения по ул. Татьяны Снежиной в соответствии с ПКРСИ в 2030 году в квартале 070.01.05.02;

строительство объекта спортивного назначения в квартале 070.01.01.01;

строительство спортивного комплекса в квартале 070.01.03.01;

строительство здания общей врачебной практики в соответствии с ПКРСИ в квартале 070.01.05.01.

Объекты пожарной охраны: строительство пожарного депо в квартале 070.01.05.01.

Объекты инженерной инфраструктуры:

строительство сетей водоснабжения;

строительство сетей водоотведения;

строительство сетей электроснабжения;

строительство электрической подстанции ПС–110/10 кВ «Молодежная» в квартале 070.01.01.02;

строительство сетей ливневой канализации.

Объекты транспортной инфраструктуры:

строительство магистральной улицы районного значения от ул. Татьяны Снежиной до перспективной ул. Доватора (северный участок);

строительство магистральной улицы районного значения в продолжение ул. В. Высоцкого до перспективной ул. Доватора;

строительство магистрали непрерывного движения «Юго-Западный транзит»;

реконструкция магистральной улицы общегородского значения регулируемого движения по Гусинобродскому шоссе на участке от ул. Волочаевской в восточном направлении за границы проекта планировки;

продление трамвайной линии по Гусинобродскому шоссе.

Объекты озеленения:

парк культуры и отдыха в квартале 070.01.00.01;

тематический парк «Дисперсный парк «Плющихинский» в квартале 070.01.05.02.

Жилищное строительство.

Реализация планируемых объемов жилищного строительства планируется в течение всего расчетного срока 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 муниципальными объектами дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования, что достигается путем реализации одного или нескольких условий (этапов), определенных в соответствии с подразделом 2.1 приложения 2 к проекту планировки территории микрорайона «Плющихинский» в Октябрьском районе (далее – проект планировки).

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

Третий этап (срок реализации за расчетным сроком) включает следующее.

Объекты транспортной инфраструктуры:

реконструкция магистральной улицы общегородского значения регулируемого движения по Гусинобродскому шоссе до магистральной улицы общегородского значения непрерывного движения;

строительство магистральной улицы общегородского значения регулируемого движения от ул. Татьяны Снежиной до перспективной магистрали непрерывного движения «Юго-Западный транзит»;

строительство развязок в разных уровнях на пересечении Гусинобродского шоссе и ул. Волочаевская, а также на пересечении перспективной ул. Доватора и перспективного продления ул. В. Высоцкого.
