



# МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 01.09.2023

№ 4700

О проекте планировки территории, ограниченной улицами Стасова, Плановой, Дуси Ковальчук, Сухарной и границей городских лесов, 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, 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 30.03.2021 № 1018 «О подготовке проекта планировки и проектов межевания территории, ограниченной улицами Стасова, Плановой, Дуси Ковальчук, Сухарной и границей городских лесов, в Заельцовском районе», руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект планировки территории, ограниченной улицами Стасова, Плановой, Дуси Ковальчук, Сухарной и границей городских лесов, в Заельцовском районе (приложение).

2. Признать утратившими силу пункт 1, приложение 1 к постановлению мэрии города Новосибирска от 12.02.2021 № 418 «О проекте планировки и проекте межевания территории, ограниченной улицами Дуси Ковальчук, Сухарной, Тимирязева и Плановой, в Заельцовском 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 1  
к постановлению мэрии  
города Новосибирска  
от 01.09.2023 № 4700


**ПРОЕКТ**  
**планировки территории, ограниченной улицами Стасова, Плановой,**  
**Дуси Ковальчук, Сухарной и границей городских лесов,**  
**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


**304.ХХ.ХХ.ХХ** номера элементов планировочной структуры (номер планируемой территории, номер района, номер микрорайона, номер квартала)  
 красные линии

### Границы планируемых элементов планировочной структуры



 границы кварталов  
 озеленные территории ограниченного пользования  
**Граница территории общего пользования**  
 парки, скверы, бульвары, иные озеленные территории общего пользования






































### Объекты рекреационного назначения

 объекты местного значения парки, скверы, бульвары, иные озеленные территории (реконструкция)

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

 границы зон размещения объектов регионального значения  
 границы зон размещения объектов местного значения

### Объекты капитального строительства


суш.	рек.	планир.	
			общеобразовательные организации (общеобразовательные школы)
			дошкольные образовательные организации (детские сады)
			дошкольные образовательные организации (детские сады встроенно-пристроенные)
			центры дополнительного образования детей
			объекты культурно-досугового назначения для детей и молодежи
			физкультурно-спортивные залы
			объекты спортивного назначения
			поликлиники, объекты общих врачебных практик
			объекты здравоохранения
			объекты среднего профессионального и высшего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений
			торговые комплексы
			библиотеки

Приложение 1  
к проекту планировки территории, ограниченной улицами Стасова, Пляновой, Дуси Ковальчук, Сухарной и границей городских лесов, в Зяельцовском районе




### Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

 зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения, в том числе многоквартирными жилыми домами  
 зона специализированной многоэтажной общественной застройки  
 зона специализированной малоэтажной общественной застройки  
 зона застройки многоэтажными жилыми домами повышенной этажности (14 и более этажей)  
 зона застройки многоэтажными жилыми домами 9 - 13 этажей)  
 зона застройки жилыми домами смешанной этажности  
 зона объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования  
 зона объектов здравоохранения  
 зона объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений  
 зона объектов культуры и спорта  
 зона производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду  
 зона сооружений и коммуникаций автомобильного, речного, воздушного транспорта, метрополитена  
 зона объектов инженерной инфраструктуры  
 зона улично-дорожной сети

### Объекты транспортной инфраструктуры

 линии городского трамвая (проектируемые)

### Классификация элементов улично-дорожной сети

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

### Обозначение новых улиц

**ж. у. 1** улицы в жилой застройке

Приложение 2  
к проекту планировки террито-  
рии, ограниченной улицами  
Стасова, Плановой, Дуси Ко-  
вальчук, Сухарной и границей  
городских лесов, в Заельцов-  
ском районе

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

### **1. Общие положения**

Проект планировки территории, ограниченной улицами Стасова, Плановой, Дуси Ковальчук, Сухарной и границей городских лесов, в Заельцовском районе (далее – проект планировки) разработан в отношении территории, ограниченной улицами Стасова, Плановой, Дуси Ковальчук, Сухарной и границей городских лесов, в Заельцовском районе (далее – планируемая территория).

Планируемая территория ограничена:

с севера – ул. Стасова;

с северо-востока – ул. Плановой;

с юго-востока – ул. Дуси Ковальчук;

с юго-запада – ул. Сухарной;

с северо-запада – границей городских лесов.

Площадь планируемой территории – 99,9 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**

Развитие планируемой территории предусматривается на расчетный срок до 2030 года.

Проект планировки выполнен с целью выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон

планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проектом планировки предусматривается установление красных линий.

В проекте планировки отображены границы элементов планировочной структуры:

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

территории общего пользования (в границах проекта планировки выделены территории общего пользования: парки, скверы, бульвары, иные озелененные территории общего пользования);

улично-дорожная сеть.

На планируемой территории выделен один район 304.01 – территория общественно-жилой и производственной застройки; два микрорайона 304.01.01, 304.01.02; кварталы 304.01.01.01 – 304.01.01.05, 304.01.02.01 – 304.01.02.06.

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

общий объем жилищного фонда – 616,7 тыс. кв. м;

объемы нового жилищного строительства – 337,4 тыс. кв. м;

численность населения – 22,29 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.

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 застройки многоэтажными жилыми домами (9 – 13 этажей);
- зона застройки многоэтажными жилыми домами повышенной этажности (14 и более этажей);
- зона специализированной многоэтажной общественной застройки;
- зона специализированной малоэтажной общественной застройки;
- зона объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования;
- зона объектов здравоохранения;
- зона объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений;
- зона объектов культуры и спорта;
- зона производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;
- зона сооружений и коммуникаций автомобильного, речного, воздушного транспорта, метрополитена;
- зона объектов инженерной инфраструктуры;
- зона улично-дорожной сети.

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

В границах проекта планировки выделены 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;
- зоне застройки многоэтажными жилыми домами (9 – 13 этажей);
- зоне застройки многоэтажными жилыми домами повышенной этажности (14 и более этажей).

Не допускается размещение объектов жилищного строительства в следующих зонах:

- зоне специализированной многоэтажной общественной застройки;
- зоне специализированной малоэтажной общественной застройки;
- зоне объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования;
- зоне объектов здравоохранения;
- зоне объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений;
- зоне объектов культуры и спорта;
- зоне производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;
- зоне сооружений и коммуникаций автомобильного, речного, воздушного транспорта, метрополитена;
- зоне объектов инженерной инфраструктуры;
- зоне улично-дорожной сети;

Также не допускается размещение объектов жилищного строительства в парках, скверах, бульварах, иных озелененных территориях общего пользования и озелененных территориях ограниченного пользования.

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

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

Планировочная структура и застройка на планируемой территории формировалась на протяжении всего существования города Новосибирска. Сохранение преемственности в градостроительном проектировании территории строится на основе сохранения и развития общих градостроительных положений при решении локальных градостроительных задач, а проектирование и строительство новых объектов в пределах исторически сложившейся застройки – на основе утвержденных комплексных градостроительных решений.

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 должны 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 магистральных улиц (ул. Дуси Ковальчук, ул. Плановой, ул. Стасова, ул. Сухарной, ул. Холодильной) подлежит согласованию департаментом 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, площадей, пространства дворов в жилой застройке.

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

## **2.2. Плотность и параметры застройки территории**

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

общий объем жилищного фонда увеличится с 294,0 тыс. кв. м до 616,7 тыс. кв. м площади квартир;

объемы нового жилищного строительства составят 337,4 тыс. кв. м;

убыль существующего жилищного фонда составит 14,7 тыс. кв. м;

жилищная обеспеченность домов на этапе проектирования и на стадии строительства с 2023 года предполагается 30 кв. м на человека (в соответствии с Генеральным планом города Новосибирска);

коэффициент плотности для планируемых площадок нового жилищного строительства принят не более 2,5;

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

расчетная плотность населения жилого микрорайона не должна превышать 420 человек на 1 га;

численность населения к 2030 году увеличится с 12,51 тыс. человек до 22,29 тыс. человек.

Для зон, предусматривающих новое жилищное строительство, проектом планировки определены предельные параметры плотности застройки с учетом возможности обеспечения планируемого населения объектами социального обслуживания.

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 ис-



пользования «многоквартирные многоэтажные дома» – 30 этажей;

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 жилого и общественного назначения: многоквартирных среднеэтажных жилых домов, многоквартирных многоэтажных жилых домов, подземных гаражей и автостоянок, 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 развлечения, объектов общественного питания, объектов спорта, объектов коммунального обслуживания и предоставления коммунальных услуг, объектов связи, объектов автомобильного транспорта, озелененных территорий общего пользования и благоустройства территории.

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 среднеэтажные дома» – 8 этажей;

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 среднеэтажной и многоэтажной (высотной) жилой застройки, подземных гаражей и автостоянок, объектов коммунального обслуживания и предоставления коммунальных услуг, объектов социального обслуживания, объектов бытового обслуживания, объектов здравоохранения, объектов образования и просвещения, объектов культуры, объектов государственного и общественного управления, объектов общественного питания, магазинов, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м, объектов благоустройства, озелененных территорий общего пользования и иных озелененных территорий.

Проектом планировки для зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 – 13 этажей) 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 максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 13 этажей.

В границах зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 – 13 этажей) проектом планировки предусмотрено размещение объектов многоэтажной жилой застройки до 13 этажей, подземных гаражей и автостоянок, объектов коммунального обслуживания и предоставления коммунальных услуг, объектов социального обслуживания, объектов бытового обслуживания, объектов здравоохранения, объектов образования и просвещения, объектов культуры, объектов государственного и общественного управления, объектов общественного питания, магазинов, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м, объектов связи, объектов благоустройства, озелененных территорий общего пользования и иных озелененных территорий.

Проектом планировки для зоны застройки многоэтажными жилыми домами повышенной этажности (14 и более этажей) устанавливаются следующие параметры застройки:

предельное минимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома» – 14 этажей;

предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома» – 18 этажей;

предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования – 18 этажей.

В границах зоны застройки многоэтажными жилыми домами повышенной этажности (14 и более этажей) проектом планировки предусмотрено размещение объектов многоэтажной (высотной) жилой застройки 14 – 18 этажей, подземных гаражей и автостоянок, объектов коммунального обслуживания и предоставления коммунальных услуг, объектов образования и просвещения, объектов бытового обслуживания, магазинов, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м, объектов благоустройства, озелененных территорий общего пользования и иных озелененных территорий.

Проектом планировки для зоны специализированной малоэтажной общественной застройки устанавливается предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства 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 бытового обслуживания, объектов здравоохранения, объектов культуры, объектов государственного и общественного управления, объектов представительской деятельности, объектов делового управления, объектов торговли, объектов банков-

ской и страховой деятельности, объектов общественного питания, объектов спорта, объектов дорожного сервиса, озелененных территорий общего пользования и иных озелененных территорий.

Проектом планировки для зоны специализированной многоэтажной общественной застройки устанавливается предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений – 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 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 общественного питания, объектов спорта, объектов дорожного сервиса, озелененных территорий общего пользования и иных озелененных территорий.

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

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

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

В границах зоны объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений проектом планировки предусмотрено размещение объектов, предназначенных для воспитания, образования и просвещения, объектов среднего и высшего профессионального образования, объектов коммунального обслуживания и предоставления коммунальных услуг, общежитий, 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 культуры и спорта, объектов коммунального обслуживания и предоставления коммунальных услуг, объектов развлечения, объектов общественного питания, озелененных территорий общего пользования и благоустройства территории.

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

В границах зоны производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду проектом планировки предусмотрено размещение объектов пищевой промышленности, гаражей, объектов коммунального обслуживания и предоставления коммунальных услуг, объектов бытового обслуживания, объектов государственного и общественного управления, объектов представительской деятельности, объектов торговли, магазинов, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м, озелененных территорий общего пользования и 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 – 16 этажей.

В границах зоны сооружений и коммуникаций автомобильного, речного, воздушного транспорта, метрополитена проектом планировки предусмотрено размещение объектов железнодорожного, автомобильного, водного, воздушного, внеуличного транспорта, объектов хранения автотранспорта, объектов коммунального обслуживания и предоставления коммунальных услуг, объектов для оказания населению или организациям бытовых услуг, складов, объектов дорожного сервиса, объектов для ремонта и обслуживания автомобилей, автозаправочных станций, автомобильных моек, объектов энергетики и связи, 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 – 16 этажей.

В границах зоны объектов инженерной инфраструктуры проектом планировки предусмотрено размещение объектов коммунального обслуживания и предоставления коммунальных услуг, объектов хранения автотранспорта, объектов дорожного сервиса, объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, обслуживающие и вспомогательные для электростанций сооружения, объектов связи, складов, озелененных территорий общего пользования и объектов благоустройства территории.

В границах зоны 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 транспор-

та, объектов обеспечения внутреннего правопорядка, гидротехнических сооружений, объектов общего пользования и 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 принимается в соответствии с Правилами землепользования и застройки в зависимости от вида разрешенного использования.

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

В границах территории объектов культурного наследия осуществление деятельности возможно только с соблюдением требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

В границах охранных зон объектов культурного наследия федерального и регионального значения, расположенных на территории города Новосибирска, действует особый режим использования земель в соответствии с постановлением администрации Новосибирской области от 15.02.2010 № 46-па «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории города Новосибирска, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон охраны».

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

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

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

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

Существующие на планируемой территории объекты регионального значения сохраняются на расчетный срок.

На территории проекта планировки располагаются следующие региональные объекты:

подразделения государственного бюджетного учреждения здравоохранения Новосибирской области (далее – ГБУЗ НСО) «Клиническая консультативно-

диагностическая поликлиника № 27» – поликлиническое отделение № 4 в квартале 304.01.01.01, поликлиническое отделение № 11 в квартале 304.01.02.01;

подразделение государственного бюджетного учреждения здравоохранения Новосибирской области «Городская детская клиническая больница скорой медицинской помощи» в квартале 304.01.01.01;

государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение Новосибирской области «Новосибирский колледж транспортных технологий имени Н. А. Лунина» в квартале 304.01.02.01.

Размещение новых объектов регионального значения на расчетный срок проектом не предусмотрено.

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

Существующие на планируемой территории объекты капитального строительства местного значения сохраняются на расчетный срок:

муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение города Новосибирска (далее – МБДОУ) «Детский сад № 467 «Матрешка» в квартале 304.01.01.01;

МБДОУ города Новосибирска «Детский сад № 7 «Городок Детства» в квартале 304.01.02.02;

муниципальное автономное дошкольное образовательное учреждение города Новосибирска «Детский сад № 10 «Радуга» в квартале 304.01.02.05;

муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 131» в квартале 304.01.01.01;

филиал муниципального автономного учреждения дополнительного образования города Новосибирска (далее – МАУДО) «Дворец творчества детей и учащейся молодежи «Юниор» – детский автогородок в квартале 304.01.01.01;

муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования города Новосибирска «Центр развития творчества детей и юношества «Заельцовский» в квартале 304.01.01.02;

МАУДО города Новосибирска «Спортивная школа «Центр зимних видов спорта» в квартале 304.01.02.05;

муниципальное бюджетное учреждение «Молодежный центр «Содружество» города Новосибирска в квартале 304.01.01.01;

филиал муниципального бюджетного учреждения культуры города Новосибирска «Централизованная библиотечная система Центрального округа по Железнодорожному, Заельцовскому и Центральному районам города Новосибирска» – библиотека им. А. В. Луначарского» в квартале 304.01.01.02;

стадион «Красное знамя» в квартале 304.01.02.05.

На расчетный срок численность населения составит 22,29 тыс. человек. В соответствии с Местными нормативами требуется 780 мест в дошкольных образовательных организациях и 2564 места в общеобразовательных организациях.

Планируемые показатели обеспеченности населения местами в дошкольных организациях, общеобразовательных организациях 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 размещение следующих объектов местного значения:

строительство дошкольной образовательной организации (детского сада) на 120 мест в квартале 304.01.02.02;

размещение встроенно-пристроенного дошкольного образовательного учреждения (детского сада) на 50 мест в квартале 304.01.02.02;

реконструкция муниципального бюджетного общеобразовательного учреждения города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 131» с увеличением проектной наполняемости с 800 до 1250 мест (строительство дополнительного корпуса на 450 мест) в квартале 304.01.01.01;

строительство общеобразовательной организации (общеобразовательной школы) на 825 мест в квартале 304.01.02.03;

строительство общеобразовательной организации (общеобразовательной школы) на 1100 мест в квартале 304.01.02.04.

Также предусматривается размещение объекта физкультурно-спортивного назначения в квартале 304.01.01.01.

Реализация всех планируемых мероприятий в части объектов образования позволит достичь следующих показателей обеспеченности:

по дошкольным образовательным организациям – 35 мест на 1000 жителей или 780 мест;

по общеобразовательным организациям – 142 места на 1000 жителей или 3175 мест.

#### **4. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры**

Проектом планировки принята следующая классификация улично-дорожной сети (далее – УДС):

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

Предусматривается строительство улицы местного значения в жилой застройке «ж. у. 1» между кварталами 304.01.02.01 – 304.01.02.02 от ул. Дуси Ковальчук до ул. Тимирязева; трамвайной линии по ул. Сухарной и ул. Дуси Ковальчук (после 2030 года).

#### **5. Характеристика объектов инженерной инфраструктуры**

##### **5.1. Водоснабжение**

Проектом планировки предусмотрено развитие централизованной системы холодного водоснабжения от коммунальных сетей города. Планируемая система



водоснабжения – кольцевая с тупиковыми отводами до потребителей. По проектируемой территории проходят существующие магистральные сети водоснабжения Д 300 мм – Д 1000 мм.

Дополнительно предусматривается: прокладка водопровода Д 1200 мм от насосно-фильтровальной станции НФС-5 вдоль ул. Дуси Ковальчук, ул. Парковой до насосной станции в квартале 304.01.01.01; прокладка водопровода Д 500 мм вдоль планируемой улицы ж. у. 1.; прокладка водопровода Д 500 мм вдоль ул. Холодильной и ул. Тимирязева до пересечения с ул. Сухарной. Противопожарный водопровод на планируемой территории объединен с хозяйственно-питьевым. Для наружного пожаротушения на водопроводных сетях должны устанавливаться пожарные гидранты.

## **5.2. Водоотведение**

Планируемая территория обеспечена системой канализационных коллекторов, которые осуществляют сброс сточных вод в городские коллекторы по ул. Тимирязева и ул. Дуси Ковальчук.

По проектируемой территории проходят самотечные и напорные канализационные коллектора Д 159 мм – Д 1840 мм.

Дополнительно предусматривается прокладка канализационных коллекторов: Д 1000 мм вдоль ул. Плановой, Д 400 мм вдоль планируемой улицы ж. у. 1, Д 500 мм вдоль ул. Тимирязева, на участке от ул. Холодильной до ул. Сухарной, Д 2000 мм вдоль ул. Сухарной.

## **5.3. Теплоснабжение**

Проектом планировки предусмотрено развитие централизованной системы теплоснабжения существующих и планируемых к размещению жилых, административных и общественных зданий. Теплоснабжение планируется от существующих источников тепла – теплоэлектроцентрали (далее – ТЭЦ) ТЭЦ-5 и газовой котельной общества с ограниченной ответственностью «Сибирская продовольственная компания».

Кварталы сохраняемой застройки снабжаются от существующих центральных тепловых пунктов (далее – ЦТП). При увеличении числа потребителей в данных кварталах возрастающие нагрузки обеспечиваются от существующих ЦТП с учетом проведения реконструкции и установки в них дополнительного оборудования. В кварталах нового строительства предусматривается размещение дополнительных ЦТП. Размещение новых ЦТП необходимо уточнить на этапе архитектурно-строительного проектирования.

## **5.4. Газоснабжение**

Проектом не предусматривается устройство дополнительных сооружений и сетей газоснабжения.

## 5.5. Электроснабжение

Существующая схема электроснабжения территории в границах проектирования представляет собой самостоятельную систему, запитанную от существующих распределительных пунктов РП-10 кВ, которые в свою очередь получают питание от понизительной подстанции (далее – ПС) ПС-110 кВ «Мясокомбинатская». По территории проходят действующие линии электропередач: воздушная линия (далее – ВЛ) ВЛ-110 кВ; кабельные линии (далее – КЛ) КЛ-110 кВ, КЛ-10(6) кВ, КЛ-0,4 кВ.

По данным акционерного общества «Региональные электрические сети» по состоянию на 01.10.2022 на ПС-110 кВ «Мясокомбинатская» имеются свободные мощности для технологического присоединения потребителей в объеме 13,12 МВт.

Проектом предусмотрена перекладка ВЛ-110 кВ в кабель на участке от ПС «Мясокомбинатская» до ул. Сухарной.

Схема размещения сетей уточняется на этапе архитектурно-строительного проектирования застройки кварталов.

## 5.6. Ливневая канализация и инженерная подготовка территории

К настоящему времени большая часть рассматриваемой территории имеет спланированную по вертикальным отметкам поверхность рельефа.

Ливневая канализация предусматривает отвод дождевых, талых, поливомочных и дренажных стоков с проектируемой территории.

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 ‰.

Проектом планировки предусмотрена прокладка магистральных коллекторов Д 500 мм вдоль ул. Сухарной, планируемой улицы ж. у. 1, ул. Холодильной, ул. Переездной, ул. Тимирязева.

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

Таблица

### Основные технико-экономические показатели развития планируемой территории

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное использование	Планируемое использование
1	2	3	4	5
<b>1. Территория</b>				
1.1	Планируемая территория	га	99,9	99,9
1.1.1	Парки, скверы, бульвары, иные озелененные территории общего пользования	га	0,78	2,26
1.1.2	Озелененные территории ограниченного пользования	га	–	1,48
1.1.3	Зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения, в том числе многоквартирными жилыми домами	га	2,75	9,83
1.1.4	Зона объектов здравоохранения	га	0,78	0,78
1.1.5	Зона объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений	га	0,28	0,28
1.1.6	Зона специализированной малоэтажной общественной застройки	га	8,73	18,64
1.1.7	Зона специализированной многоэтажной общественной застройки	га	0,69	1,08
1.1.8	Зона объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования	га	4,81	10,00
1.1.9	Зона объектов культуры и спорта	га	5,07	4,70
1.1.10	Зона индивидуальной жилой застройки	га	8,13	–
1.1.11	Зона застройки жилыми домами смешанной этажности	га	6,61	14,99
1.1.12	Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)	га	1,48	–
1.1.13	Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 – 13 этажей)	га	9,22	9,24

1	2	3	4	5
1.1.14	Зона застройки жилыми домами повышенной этажности (14 и более этажей)	га	2,34	2,34
1.1.15	Зона сооружений и коммуникаций автомобильного, речного, воздушного транспорта, метрополитена	га	0,27	0,13
1.1.16	Зона объектов инженерной инфраструктуры	га	2,54	4,23
1.1.17	Зона стоянок для легковых автомобилей	га	1,51	–
1.1.18	Зона производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду	га	4,02	4,02
1.1.19	Зона коммунальных и складских объектов	га	20,30	–
1.1.20	Зона улично-дорожной сети	га	14,98	15,90
1.1.21	Иные зоны	га	4,61	–
<b>2. Население</b>				
2.1	Численность населения	тыс. человек	12,51	22,29
2.2	Средняя жилищная обеспеченность	кв. м/человека	23,5	27,7
2.3	Общая площадь жилищного фонда	тыс. кв. м	294,0	616,7
2.4	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. кв. м	–	279,3
2.5	Убыль жилищного фонда	тыс. кв. м	–	14,7
2.6	Новое жилищное строительство	тыс. кв. м	–	337,4
<b>3. Транспортная инфраструктура</b>				
3.1	Протяженность улично-дорожной сети, в том числе:	км	5,5	6,6
3.1.1	Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения	км	0,9	1,4
3.1.2	Магистральные улицы районного значения	км	0,5	0,6
3.1.3	Улицы местного значения в жилой застройке	км	4,1	4,6
3.2	Плотность улично-дорожной сети	км/кв. км	5,5	6,6
3.3	Протяженность линий наземного общественного пассажирского транспорта, в том числе:	км	2,3	3,4
3.3.1	Автобуса	км	1,4	1,4
3.3.2	Троллейбуса	км	0,9	0,9
3.3.3	Трамвая	км	–	1,1

1	2	3	4	5
4. Планируемые объекты социального и культурно-бытового обслуживания				
4.1	Дошкольные образовательные организации	мест	610	780
4.2	Общеобразовательные организации	мест	800	3175
4.3	Амбулаторно-поликлинические учреждения	посещений в смену	170	170

---

## **ПОЛОЖЕНИЯ**

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

Очередность планируемого развития территории, ограниченной улицами Стасова, Плановой, Дуси Ковальчук, Сухарной и границей городских лесов, в Заельцовском районе, состоит из двух этапов.

Первый этап включает следующее.

Объекты социальной инфраструктуры:

проектирование и строительство встроенно-пристроенного дошкольного образовательного учреждения (детского сада) на 50 мест в квартале 304.01.02.02;

проектирование и реконструкция муниципального бюджетного общеобразовательного учреждения города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 131» с увеличением проектной наполняемости с 800 до 1250 мест (строительство дополнительного корпуса на 450 мест) в квартале 304.01.01.01;

проектирование и строительство объекта физкультурно-спортивного назначения в квартале 304.01.01.01.

Объекты транспортной инфраструктуры: проектирование и строительство улицы местного значения с проектным обозначением ж. у. 1.

Объекты благоустройства и озеленения:

проектирование и реконструкция бульвара по ул. Холодильной;

проектирование и реконструкция озелененной территории вдоль ул. Плановой;

проектирование и реконструкция озелененной территории на стадионе «Красное знамя» в квартале 304.01.02.05.

Проектирование и строительство объектов инженерной инфраструктуры (сетей водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, ливневой канализации) осуществляется на протяжении реализации всего проекта планировки до 2030 года.

Жилищное строительство.

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

Проектирование и 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, ограниченной улицами Стасова, Плановой, Дуси Ковальчук, Сухарной и границей городских лесов, в Заельцовском районе.

Проектирование и строительство иных объектов, размещение которых предусмотрено приложениями 1, 2 к проекту планировки территории, ограниченной улицами Стасова, Плановой, Дуси Ковальчук, Сухарной и границей городских лесов, в Заельцовском районе, возможно осуществлять на протяжении реализации всего проекта планировки до 2030 года.

Срок реализации первого этапа – до 2030 года.

Второй этап включает следующее.

Объекты транспортной инфраструктуры – проектирование и строительство трамвайной линии по ул. Сухарной и ул. Дуси Ковальчук.

Объекты социальной инфраструктуры:

проектирование и строительство дошкольной образовательной организации (детского сада) на 120 мест в квартале 304.01.02.02;

проектирование и строительство общеобразовательной организации (общеобразовательной школы) на 825 мест в квартале 304.01.02.03;

проектирование и строительство общеобразовательной организации (общеобразовательной школы) на 1100 мест в квартале 304.01.02.04.

Срок реализации второго этапа – после 2030 года.

---