Министерство строительства Новосибирской области

МИНСТРОЙ НСО

Государственное бюджетное учреждение Новосибирской области

«Фонд пространственных данных Новосибирской области»

**ГБУ НСО «Геофонд НСО»**

****

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 54:19:062301:30 В ГРАНИЦАХ ПОСЕЛКА ТУЛИНСКИЙ ВЕРХ-ТУЛИНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ЕГО СОСТАВЕ**

**Основная часть проекта планировки территории**

**Новосибирск 2021**

Министерство строительства Новосибирской области

МИНСТРОЙ НСО

Государственное бюджетное учреждение Новосибирской области

«Фонд пространственных данных Новосибирской области»

**ГБУ НСО «Геофонд НСО»**

**Шифр проекта: ПП-002-Г/21**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 54:19:062301:30 В ГРАНИЦАХ ПОСЕЛКА ТУЛИНСКИЙ ВЕРХ-ТУЛИНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ЕГО СОСТАВЕ**

**Основная часть проекта планировки территории**

Заказчик: Министерство строительства Новосибирской области

**Директор А. И. Дяков**

**Начальник технического отдела Н. А. Щетникова**

Новосибирск 2021

Содержание

[Введение 4](#_Toc45004667)

[РАЗДЕЛ 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. 5](#_Toc45004668)

[1. Размещение объектов федерального значения 5](#_Toc45004669)

[2. Размещение объектов регионального значения 6](#_Toc45004670)

[3. Размещение объектов местного значения 6](#_Toc45004671)

[4. Характеристика планируемого развития территории, в том числе плотности и параметров застройки территории 7](#_Toc45004672)

[5. Характеристика развития системы транспортного обслуживания территории 284](#_Toc45004673)

[6. Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения территории 285](#_Toc45004674)

[7. Особо охраняемые природные территории 285](#_Toc45004675)

[8. Объекты культурного наследия 287](#_Toc45004676)

[РАЗДЕЛ 2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры. 287](#_Toc45004677)

# Введение

Проект планировки в границах Верх-Тулинского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, в границах квартала с кадастровым номером 54:19:000000, разработан в целях реализации положений генерального плана Верх-Тулинского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, утвержденного приказом министерства строительства Новосибирской области от 17.11.2018 № 593 (далее – генеральный план).

Основанием для разработки предложений по подготовке документации по планировке территории в границах Верх-Тулинского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области является государственное заданием № 11, утвержденное приказом министерства строительства Новосибирской области от 30.12.2020 № 707 на разработку проекта планировки территории змельного участка с кадастровым номером 54:19:062301:30 в границах поселка Тулинский Верх-Тулинского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, а также приказ министерства строительства Новосибирской области от 25.11.2020 № 621 «О подготовке проекта планировки территории земельного участка с кадастровым номером 54:19:062301:30 в границах поселка Тулинский Верх-Тулинского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области и проекта межевания территории в его составе» (далее – приказ о разработке).

Целью подготовки документации по планировке территории, в соответствии со статьей 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации, является обеспечение устойчивого развития территорий, в том числе выделение элементов планировочной структуры, установление границ земельных участков, установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

# РАЗДЕЛ 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

# 1. Размещение объектов федерального значения

Схемой территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (железнодорожного, воздушного, морского, внутреннего водного транспорта) и автомобильных дорог федерального значения, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 19.03.2013 № 384-р, размещение объектов федерального значения в области железнодорожного, воздушного, морского, внутреннего водного федерального транспорта и автомобильных дорог федерального значения в границах проекта планировки территории не запланировано.

Схемой территориального планирования Российской Федерации в области энергетики, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 01.08.2016 № 1634-р, размещение объектов федерального значения в области энергетики, в границах проекта планировки территории не запланировано.

Схемой территориального планирования Российской Федерации в области здравоохранения, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 28.12.2012 № 2607-р, размещение объектов федерального значения в области здравоохранения в границах проекта планировки территории не запланировано.

Схемой территориального планирования Российской Федерации в области высшего профессионального образования, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 26.02.2013 № 247-р, размещение объектов федерального значения в области высшего профессионального образования в границах проекта планировки территории не запланировано.

Схемой территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (в части трубопроводного транспорта), утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 06.05.2015 № 816-р, размещение объектов федерального значения в части трубопроводного транспорта в границах проекта планировки территории не запланировано.

# 2. Размещение объектов регионального значения

Схемой территориального планирования Новосибирской области, утвержденной постановлением Правительства Новосибирской области от 07.09.2009 № 339-па «Об утверждении схемы территориального планирования Новосибирской области», размещение объектов регионального значения в границах проекта планировки территории не запланировано.

# 3. Размещение объектов местного значения

Таблица № 1

Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых

для размещения объектов местного значения.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Вид объекта** | **Назначение, наименование, местоположение** | **Характеристика** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1 | Объект образования | Дошкольная образовательная организация | 400 мест |
| 2 | Объект образования | Дошкольная образовательная организация | 400 мест |
| 3 | Объект образования | Общеобразовательная организация | 1100 мест |
| 4 | Объект образования | Общеобразовательная организация | 1200 мест |
|  | Объект образования | Организация дополнительного образования | 800 мест (встроенный) |
| 5 | Объект физической культуры и массового спорта | Спортивное сооружение | 4,2 га |
| 6 | Объект физической культуры и массового спорта | Спортивные залы общего пользования | 1284 кв.м |
| 7 | Объект культуры | Филиал общедоступной библиотеки с детским отделением | 1 объект  (встроенный) |
| 9 | Объект теплоснабжения | Источник тепловой энергии (модульная котельная на газовом топливе) | 11,54 Гкал/час |
| 10 | Объект электроснабжения | Трансформаторная подстанция 10/0,4 кВ | 4 объекта |
| 11 | Объект водоотведения | Канализационная насосная станция (КНС) | 1 объект |
| 12 | Объект водоотведения | Очистные сооружения дождевой канализации | 1 объект |

# 

# 4. Характеристика планируемого развития территории, в том числе плотности и параметров застройки территории

Территория разработки документации по планировке территории установлена приказом о разработке.

Территория граничит на севере с городом Новосибирском. С западной стороны в 1 километре от проектируемой территории проходит автомобильная дорога общего пользования межмуниципального значения –50 ОП МЗ 50Н-2128 «Новосибирск – Тулинский». Площадь территории разработки документации по планировке территории составляет100,3 га.

## **Плотность и параметры**[[1]](#footnote-1) **застройки территории**

* плотность застройки территории – 10,0 тыс. кв.м /га;
* плотность населения – 420 чел./га.

Территории многоэтажной жилой застройки:

* минимальный размер земельного участка – 0,25 га;
* максимальный размер земельного участка – 250,0 га;
* минимальная этажность – 9;
* максимальная этажность – 25;
* минимальный процент застройки – 5%;
* максимальный процент застройки – 30%.

В границах территории проектирования расположены земельные участки их принадлежность в составе территории проектирования к определенной функциональной зоне согласно генеральному плану, и территориальной зоне в соответствии с Правилами землепользования и застройки Верх-Тулинского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, утвержденными приказом министерства строительства Новосибирской области от 06.08.2020 года № 436 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Верх-Тулинского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области» (далее – правила землепользования и застройки, ПЗЗ), отраженные в Таблице № 2.

Таблица № 2

Земельные участки и их принадлежность к функциональным зонам и

территориальным зонам в границах территории проектирования

| **№ п/п** | **Кадастровый номер земельного участка** | **Площадь земельного участка, кв.м** | **Категория земель** | **Вид разрешенного использования** | **Функциональная зона по генеральному плану** | **Территориальная зона по ПЗЗ** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
|  | 54:19:062301:30 | 1 003 360 | Земли населенных пунктов | Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов | Зона смешанной и общественно-деловой застройки | Зона смешанной и общественно-деловой застройки в границах земель населенных пунктов (нЖсод) |

Документация по планировке территории включает в себя описание основных направлений градостроительного развития территории, а также решения по выделению элементов планировочной структуры, установлению границ земельных участков, установлению границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах проектируемой территории в соответствии с правилами землепользования и застройки, представлены в Таблице № 4.

Градостроительное развитие территории связано с формированием инфраструктуры для обслуживания и эксплуатации планируемых общественных объектов, посредством:

- формирования новых элементов улично-дорожной сети, имеющих выходы на существующие дороги;

- инженерной подготовки территории, ее защиты от паводковых вод и проведения вертикальной планировки;

- размещения инженерных объектов.

Красные линии установлены и закоординированны в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости в границах проекта планировки территории с учетом существующих земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости. Красные линии проекта планировки территории представлены на Схеме № 1.

Система координат местная Новосибирской области действует на территории Новосибирской области на основании постановления Правительства Новосибирской области от 28.12.2011 № 608-п «О введении в действие местной системы координат Новосибирской области» (далее – местная система координат Новосибирской области – МСК НСО).

Таблица № 3

Перечень координат характерных точек красных линий

(местная система координат Новосибирской области – МСК НСО)

| **Номер точки** | **Координаты** | |
| --- | --- | --- |
| **Х, м** | **Y, м** |
| **Номер точки** | | |
| 1 | 476757,45 | 4194348,40 |
| 2 | 476741,57 | 4194392,48 |
| 3 | 476705,97 | 4194410,60 |
| 4 | 476697,15 | 4194518,01 |
| 5 | 476695,71 | 4194535,46 |
| 6 | 476659,19 | 4194539,68 |
| 7 | 476627,09 | 4194579,09 |
| 8 | 476628,56 | 4194626,69 |
| 9 | 476581,87 | 4194625,13 |
| 10 | 476431,29 | 4194600,54 |
| 11 | 476336,76 | 4194238,81 |
| 01:02 | | |
| 12 | 476314,44 | 4194252,21 |
| 13 | 476097,48 | 4194308,84 |
| 14 | 476053,25 | 4194164,95 |
| 15 | 476309,04 | 4194231,58 |
| 01:03 | | |
| 16 | 476405,90 | 4194602,24 |
| 17 | 476196,04 | 4194655,77 |
| 18 | 476159,84 | 4194515,88 |
| 19 | 476152,96 | 4194489,35 |
| 20 | 476104,72 | 4194332,41 |
| 21 | 476213,07 | 4194304,10 |
| 22 | 476320,64 | 4194275,98 |
| 01:04 | | |
| 23 | 476419,01 | 4194623,91 |
| 24 | 476417,82 | 4194631,25 |
| 25 | 476415,26 | 4194651,62 |
| 26 | 476410,42 | 4194675,71 |
| 27 | 476407,66 | 4194695,85 |
| 28 | 476405,51 | 4194710,77 |
| 29 | 476402,67 | 4194732,42 |
| 30 | 476399,72 | 4194752,21 |
| 31 | 476397,70 | 4194772,13 |
| 32 | 476395,68 | 4194792,07 |
| 33 | 476393,81 | 4194810,47 |
| 34 | 476392,54 | 4194822,98 |
| 35 | 476386,76 | 4194821,94 |
| 36 | 476354,82 | 4195101,09 |
| 37 | 476354,80 | 4195112,62 |
| 38 | 476355,02 | 4195137,61 |
| 39 | 476355,03 | 4195139,24 |
| 40 | 476353,22 | 4195171,22 |
| 41 | 476349,65 | 4195170,82 |
| 42 | 476345,48 | 4195233,38 |
| 43 | 476202,30 | 4194679,98 |
| 01:05 | | |
| 44 | 476440,96 | 4195355,69 |
| 45 | 476374,34 | 4195338,70 |
| 42 | 476345,48 | 4195233,38 |
| 46 | 476348,96 | 4195233,63 |
| 47 | 476369,54 | 4195235,66 |
| 48 | 476368,10 | 4195246,58 |
| 49 | 476400,63 | 4195252,06 |
| 50 | 476424,51 | 4195290,21 |
| 51 | 476438,00 | 4195344,20 |
| 01:06 | | |
| 52 | 476067,46 | 4194316,65 |
| 53 | 475804,93 | 4194381,07 |
| 54 | 475756,54 | 4194184,36 |
| 55 | 475781,23 | 4194094,07 |
| 56 | 476018,00 | 4194155,76 |
| 01:07 | | |
| 57 | 475780,79 | 4194387,02 |
| 58 | 475507,37 | 4194454,46 |
| 59 | 475480,70 | 4194348,47 |
| 60 | 475565,60 | 4194037,90 |
| 61 | 475757,03 | 4194087,77 |
| 62 | 475730,71 | 4194184,04 |
| 01:08 | | |
| 63 | 475534,50 | 4194669,88 |
| 64 | 475488,32 | 4194681,20 |
| 65 | 475287,97 | 4194603,68 |
| 66 | 475307,18 | 4194529,94 |
| 67 | 475462,20 | 4194375,36 |
| 01:09 | | |
| 68 | 475832,51 | 4194596,71 |
| 69 | 475558,78 | 4194663,92 |
| 70 | 475513,34 | 4194478,79 |
| 71 | 475786,78 | 4194411,31 |
| 01:10 | | |
| 72 | 476129,92 | 4194523,70 |
| 73 | 475963,34 | 4194564,52 |
| 74 | 475856,53 | 4194590,81 |
| 75 | 475810,90 | 4194405,36 |
| 76 | 475917,72 | 4194379,07 |
| 77 | 476074,71 | 4194340,25 |
| 78 | 476123,36 | 4194498,54 |
| 01:11 | | |
| 79 | 476167,84 | 4194668,98 |
| 80 | 476046,78 | 4194700,10 |
| 81 | 476102,28 | 4194566,04 |
| 82 | 476090,09 | 4194559,23 |
| 83 | 476136,25 | 4194547,89 |
| 01:12 | | |
| 84 | 476254,30 | 4195000,17 |
| 85 | 476115,41 | 4195035,86 |
| 86 | 476031,55 | 4194776,13 |
| 87 | 476057,77 | 4194712,77 |
| 88 | 476171,59 | 4194683,51 |
| 01:13 | | |
| 89 | 476313,56 | 4195227,20 |
| 90 | 476190,03 | 4195266,92 |
| 91 | 476119,98 | 4195049,97 |
| 92 | 476257,98 | 4195014,28 |
| 01:14 | | |
| 93 | 476347,46 | 4195357,10 |
| 94 | 476184,87 | 4195299,71 |
| 95 | 476180,37 | 4195285,79 |
| 96 | 476317,30 | 4195241,59 |

Схема № 1

Красные линии проекта планировки территории

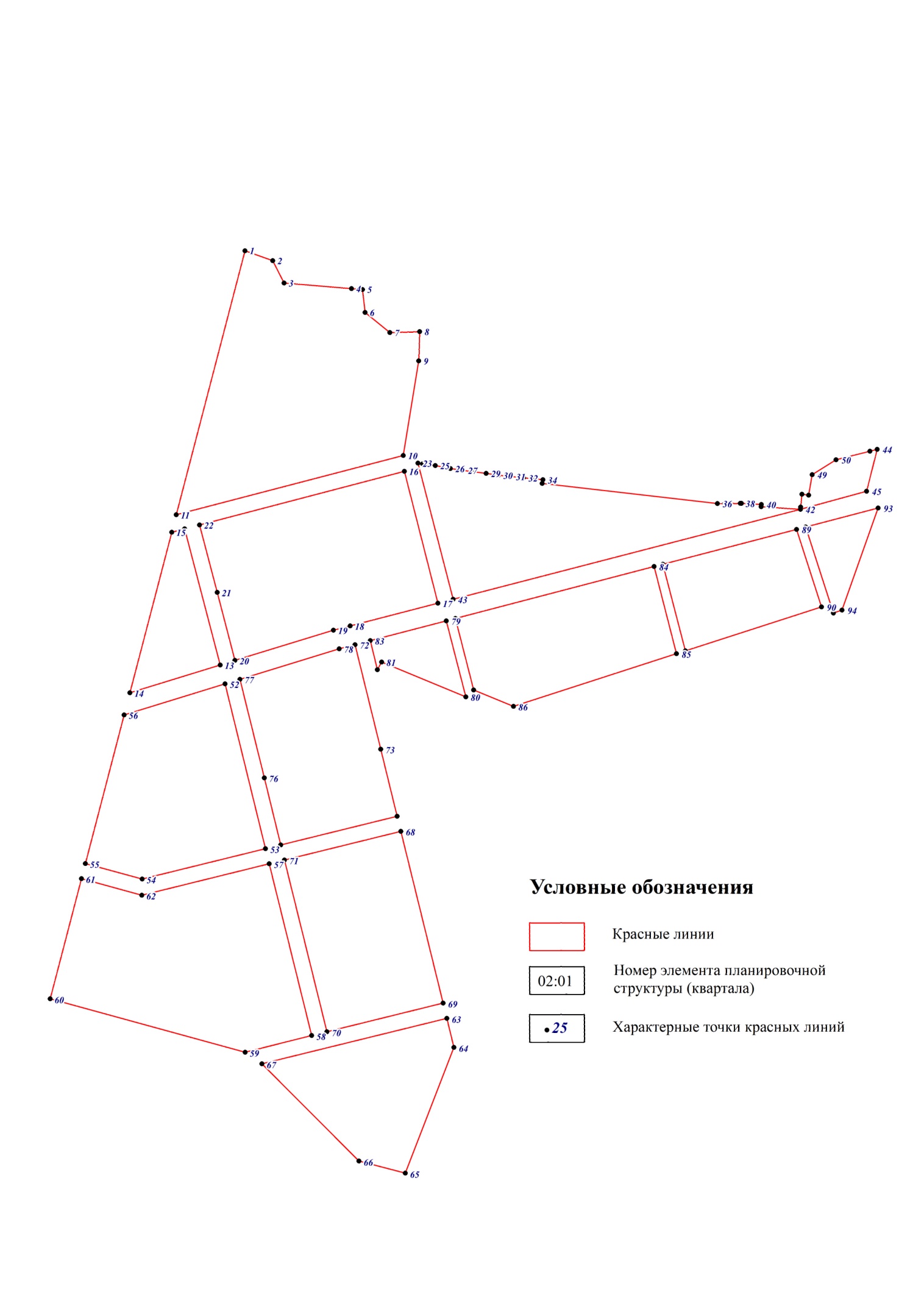


Таблица № 4

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

(Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальных зон, код вида РИ в соответствии с правилами землепользования и застройки Верх-Тулинского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, утвержденным приказом Министерства строительства

Новосибирской области от 06.08.2020 № 436)

| **№ п.п.** | **Наименование зоны размещения объекта капитального строительства** | **Основные виды разрешенного использования** | **Условно разрешенные виды** | **Вспомогательные виды** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
|  | Жилые зоны | | | |
|  | Зона застройки многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и выше) | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)  Здравоохранение (3.4)  Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)  Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)  Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1)  Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)  Улично-дорожная сеть (12.0.1)  Благоустройство территории (12.0.2) | Среднеэтажная жилая застройка (2.5)  Хранение автотранспорта (2.7.1)  Коммунальное обслуживание (3.1)  Социальное обслуживание (3.2)  Бытовое обслуживание (3.3)  Культурное развитие (3.6)  Религиозное использование (3.7)  Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)  Деловое управление (4.1)  Рынки (4.3)  Магазины (4.4)  Общественное питание (4.6)  Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)  Площадки для занятий спортом (5.1.3) | Служебные гаражи (4.9) |
|  | Общественно-деловые зоны | | | | |
|  | Зона дошкольных  образовательных организаций | Дошкольное, начальное и среднее  общее образование (3.5.1) | Не устанавливается |  |
|  | Зона  общеобразовательных  организаций | Дошкольное, начальное и среднее  общееобразование (3.5.1) | Не устанавливается |  |
|  | Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур | | | | |
|  | Зона объектов  коммунального  обслуживания | Коммунальное обслуживание (3.1)  Предоставление коммунальных услуг  (3.1.1)  Административные здания  организаций, обеспечивающих  предоставление коммунальных услуг  (3.1.2)) | Общежития (3.2.4) | Служебные гаражи (4.9)  Связь (6.8)  Железнодорожные пути  (7.1.1)  Размещение  автомобильных дорог  (7.2.1) |
|  | Зона уличной и дорожной  сети | Размещение автомобильных дорог  (7.2.1)  Обслуживание перевозок пассажиров  (7.2.2)  Стоянки транспорта общего  пользования (7.2.3)  Трубопроводный транспорт (7.5)  Внеуличный транспорт (7.6)  Улично-дорожная сеть (12.0.1)  Благоустройство территории (12.0.2) | Не устанавливается | Коммунальное  обслуживание (3.1) |

Схема № 2

Схема характерных точек границ зон планируемого

размещения объектов капитального строительства

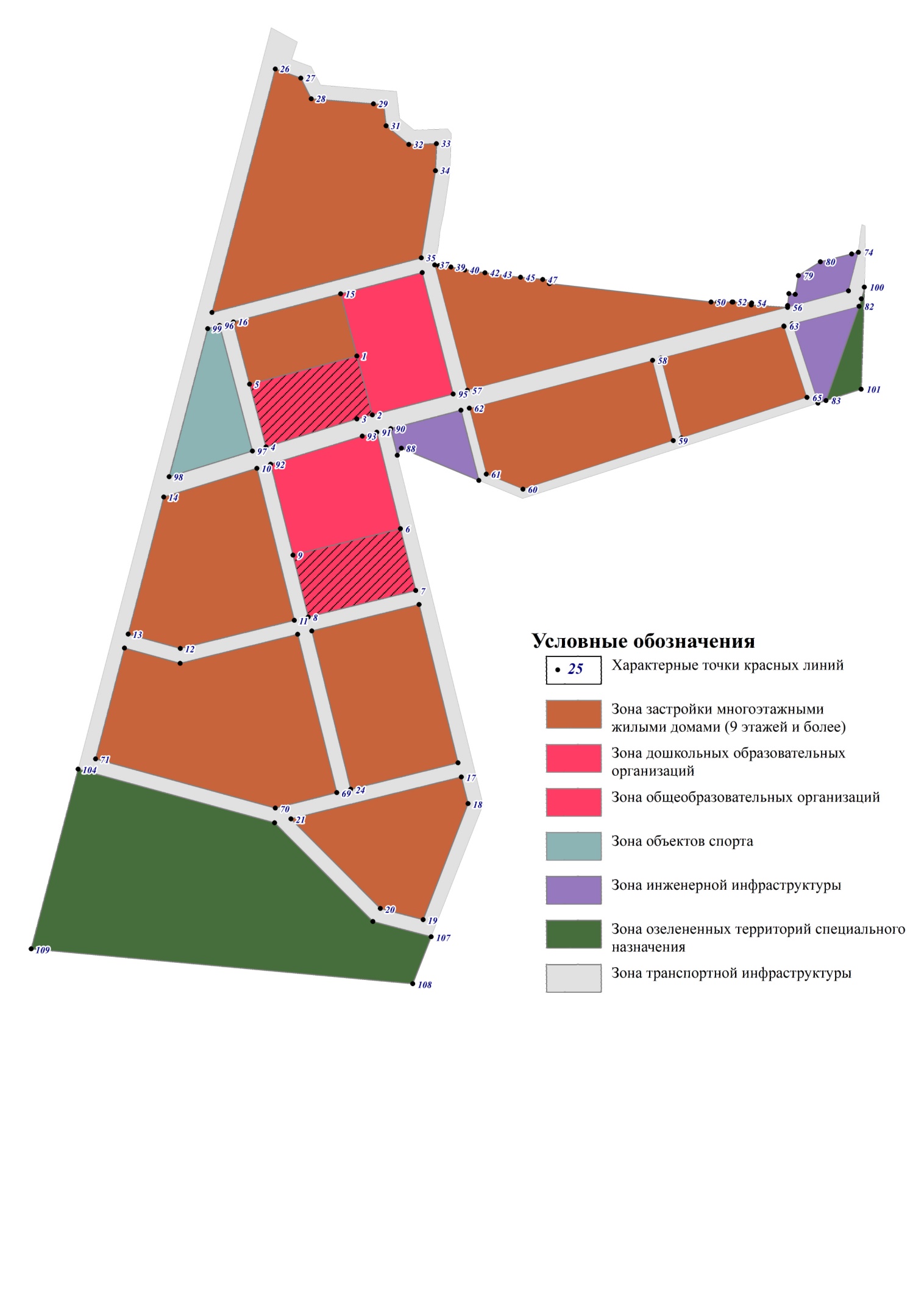


Таблица № 5

Перечень координат характерных точек границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

(местная система координат Новосибирской области – МСК НСО)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Номер точки | Координаты | |
| Х, м | Х, м |
| Зона дошкольных образовательных организаций | | |
| 1 | 476262 | 4194489 |
| 2 | 476160 | 4194516 |
| 3 | 476153 | 4194489 |
| 4 | 476105 | 4194332 |
| 5 | 476213 | 4194304 |
| Зона дошкольных образовательных организаций | | |
| 6 | 475963 | 4194565 |
| 7 | 475857 | 4194591 |
| 8 | 475811 | 4194405 |
| 9 | 475918 | 4194379 |
| Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) | | |
| 10 | 476068 | 4194317 |
| 11 | 475805 | 4194381 |
| 12 | 475757 | 4194184 |
| 13 | 475781 | 4194094 |
| 14 | 476018 | 4194156 |
| Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) | | |
| 15 | 476369 | 4194461 |
| 1 | 476262 | 4194489 |
| 5 | 476213 | 4194304 |
| 16 | 476321 | 4194276 |
| Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) | | |
| 17 | 475535 | 4194670 |
| 18 | 475488 | 4194681 |
| 19 | 475288 | 4194604 |
| 20 | 475307 | 4194530 |
| 21 | 475462 | 4194375 |
| Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) | | |
| 22 | 475833 | 4194597 |
| 23 | 475559 | 4194664 |
| 24 | 475513 | 4194479 |
| 25 | 475787 | 4194411 |
| Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) | | |
| 26 | 476758 | 4194348 |
| 27 | 476742 | 4194392 |
| 28 | 476706 | 4194411 |
| 29 | 476697 | 4194518 |
| 30 | 476696 | 4194535 |
| 31 | 476659 | 4194540 |
| 32 | 476627 | 4194579 |
| 33 | 476629 | 4194627 |
| 34 | 476582 | 4194625 |
| 35 | 476431 | 4194601 |
| 36 | 476337 | 4194239 |
| Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) | | |
| 37 | 476419 | 4194624 |
| 38 | 476418 | 4194631 |
| 39 | 476415 | 4194652 |
| 40 | 476410 | 4194676 |
| 41 | 476408 | 4194696 |
| 42 | 476406 | 4194711 |
| 43 | 476403 | 4194732 |
| 44 | 476400 | 4194752 |
| 45 | 476398 | 4194772 |
| 46 | 476396 | 4194792 |
| 47 | 476394 | 4194810 |
| 48 | 476393 | 4194823 |
| 49 | 476387 | 4194822 |
| 50 | 476355 | 4195101 |
| 51 | 476355 | 4195113 |
| 52 | 476355 | 4195138 |
| 53 | 476355 | 4195139 |
| 54 | 476353 | 4195171 |
| 55 | 476350 | 4195171 |
| 56 | 476346 | 4195233 |
| 57 | 476202 | 4194680 |
| Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) | | |
| 58 | 476254 | 4195000 |
| 59 | 476115 | 4195036 |
| 60 | 476032 | 4194776 |
| 61 | 476058 | 4194713 |
| 62 | 476172 | 4194684 |
| Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) | | |
| 63 | 476314 | 4195227 |
| 64 | 476313 | 4195227 |
| 65 | 476190 | 4195267 |
| 66 | 476120 | 4195050 |
| 67 | 476258 | 4195014 |
| Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) | | |
| 68 | 475781 | 4194387 |
| 69 | 475507 | 4194454 |
| 70 | 475481 | 4194348 |
| 71 | 475566 | 4194038 |
| 72 | 475757 | 4194088 |
| 73 | 475731 | 4194184 |
| Зона инженерной инфраструктуры | | |
| 74 | 476441 | 4195356 |
| 75 | 476374 | 4195339 |
| 56 | 476346 | 4195233 |
| 76 | 476349 | 4195234 |
| 77 | 476370 | 4195236 |
| 78 | 476368 | 4195247 |
| 79 | 476401 | 4195252 |
| 80 | 476425 | 4195290 |
| 81 | 476438 | 4195344 |
| Зона инженерной инфраструктуры | | |
| 82 | 476348 | 4195357 |
| 83 | 476185 | 4195300 |
| 84 | 476180 | 4195286 |
| 85 | 476317 | 4195242 |
| Зона инженерной инфраструктуры | | |
| 86 | 476168 | 4194669 |
| 87 | 476047 | 4194700 |
| 88 | 476102 | 4194566 |
| 89 | 476090 | 4194559 |
| 90 | 476136 | 4194548 |
| Зона общеобразовательных организаций | | |
| 91 | 476130 | 4194524 |
| 6 | 475963 | 4194565 |
| 9 | 475918 | 4194379 |
| 92 | 476075 | 4194340 |
| 93 | 476123 | 4194499 |
| Зона общеобразовательных организаций | | |
| 94 | 476406 | 4194602 |
| 95 | 476196 | 4194656 |
| 2 | 476160 | 4194516 |
| 15 | 476369 | 4194461 |
| Зона объектов спорта | | |
| 96 | 476314 | 4194252 |
| 97 | 476098 | 4194309 |
| 98 | 476053 | 4194165 |
| 99 | 476309 | 4194232 |
| Зона озелененных территорий специального назначения | | |
| 100 | 476381 | 4195366 |
| 101 | 476205 | 4195360 |
| 83 | 476185 | 4195300 |
| 102 | 476348 | 4195357 |
| 103 | 476360 | 4195361 |
| Зона озелененных территорий специального назначения | | |
| 104 | 475548 | 4194007 |
| 105 | 475455 | 4194347 |
| 106 | 475285 | 4194517 |
| 107 | 475259 | 4194618 |
| 108 | 475178 | 4194586 |
| 109 | 475237 | 4193927 |

# 5. Характеристика развития системы транспортного обслуживания территории

На основании решений генерального плана и программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, утвержденную Решением 38-ой сессии Совета депутатов Верх-Тулинского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области от 15.11.2018 №  6 «Об утверждении программы комплексного развития систем транспортной инфраструктуры Верх-Тулинского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области на 2019-2030 годы» в границах проекта планировки территории предусматриваются следующие мероприятия:

строительство улиц в границах проекта планировки территории, общей протяженностью 17,7 км, в том числе, основных улиц в жилой застройке – 1,5 км, второстепенных улиц в жилой застройке – 17,2 км;

- организация маршрута общественного транспорта, общей протяженностью в границах проектирования – 4,2 км;

- размещение трех остановочных пунктов общественного транспорта с радиусом пешеходной доступности – 500 м;

Согласно местным нормативам градостроительного проектирования Верх-Тулинского сельсовета, утвержденным Решением 26-ой сессии Совета депутатов Новосибирского района Новосибирской области от 28.06.2018 года № 16 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Верх-Тулинского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области» на селитебных территориях и на прилегающих к ним производственных территориях следует предусматривать гаражи и открытые стоянки для постоянного хранения не менее 90 % расчетного числа индивидуальных легковых автомобилей.

В соответствии с обеспеченностью жителей индивидуальными легковыми автомобилями и с учетом численности населения, проживающего в многоквартирных малоэтажных жилых домах без приквартирных участков, составляет 1820 машино-мест.

# 6. Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения территории

При развитии поселков проектом планируется развитие многоэтажной застройки. Строительство объектов соцкультбыта.

Для обеспечения требуемых расходов воды на хозяйственно-питьевые, производственные нужды и противопожарное водоснабжение проектом предусматривается строительство кольцевого водопровода.

Планируемый источник водоснабжения муниципальный водопровод г. Новосибирска, эксплуатируемый МУП г. Новосибирска «Горводоканал».

Материл труб полиэтилен ПЭ 100 ГОСТ 18599-2001. (должен быть уточнен по гидравлическому расчету на следующем этапе проектирования).

Трубопроводы укладываются подземно в траншеи на песчаную подготовку. Возможна прокладка методом горизонтально-направленного бурения. При пересечении с автомобильными дорогами трубопроводы укладываются в футлярах.

Водопроводная сеть оборудована пожарными гидрантами и запорно-регулирующей арматурой. В высших точках водопровода устанавливаются в вантузы. В низших – спускная арматура. Вся водопроводная арматура устанавливается в колодцах из сборного железобетона с гидроизоляцией. Конструкция колодцев согласно ТПР 901-09-11.84 «Колодцы водопроводные». Опорожнение трубопроводов предусматривается в низших точках в мокрые колодцы с последующим вывозом в согласованные места.

В развитие водоотведения планируется строительство сетей самотечной бытовой канализации. Отвод бытовых стоков от выпусков зданий предусматривается самотеком в планируемую КНС в восточной части проектируемой территории. С помощью проектируемой канализационной насосной станции стоки предлагается отвести по проектируемому напорному трубопроводу в проектируемый напорный коллектор, располагаемый вдоль ул. Николая Грицюка в 1 км от проектируемой территории. Напорный коллектор разрабатывается проектом «Централизованная система водоотведения с. Верх-Тула Верх-Тулинского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области» на основании инвестиционной программы МУП г. Новосибирска «Горводоканал».

Для самотечной бытовой канализации предусматриваются полимерные трубы со структурированной стенкой по ГОСТ Р 54475-2011. Диаметр условного прохода трубопроводов - 150, 200, 300 мм.

Отвод стоков дождевых и талых вод согласно СП42.13330.2016 планируется с помощью систем открытой и закрытой дождевой канализации. Поверхностные стоки с площадей кварталов, перехватываемые лотками, канавами и дождеприемниками самотеком поступают в закрытый коллектор, по которому транспортируются на проектируемые очистные сооружения дождевых стоков.

Для самотечной дождевой канализации предусматриваются полимерные трубы со структурированной стенкой по ГОСТ Р 54475-2011. Диаметр условного прохода трубопроводов не менее 300 мм.

Трубопроводы укладываются в траншеях на спланированное уплотненное основание по слою песчаной подготовки.

На сетях канализации при поворотах трассы и изменениях уклона, а также на прямых участках на расстоянии согласно СП 32.13330.2018 предусматривается установка смотровых колодцев.

В связи с принятым размещением на планируемой территории кварталов с многоэтажными жилыми домами, а также общественных зданий (садик, школа) требуется организация сети централизованного теплоснабжения. Строительство нового источника теплоснабжения.

Проектом предусматривается двухтрубная закрытая сеть теплоснабжения.

Способ прокладки трубопроводов - подземно в непроходных каналах.

Материал трубопроводов – сталь ГОСТ 10705-80. Диаметр магистралей подающего и обратного трубопроводов тепловых сетей должен быть пределен гидравлическим расчетом на следующих этапах проектирования.

Подключение потребителей предусматривается по независимой схеме.

Теплоноситель – вода. Температурный график 95/70 (уточняется на следующем этапе проектирования).

В развитии газоснабжения предусматривается строительство участка газопровода для подключения проектируемой газовой котельной. Материал труб ПЭ 100 ГОСТ 18599-2001 (уточняется на следующем этапе проектирования).

Расчетная потребность в газоснабжении для работы котельной 13064 м3/ч (уточняется на следующем этапе проектирования).

В развитии электроснабжения предусматривается:

- подключение планируемых объектов капитального строительства к существующим сетям электроснабжения 10 кВ;

- строительство дополнительной трансформаторной подстанции ТП 10/0,4 кВ;

- прокладка линий Вл 10 и 0,4 кВ;

- организация освещения улиц.

Развитие связи на проектируемой территории увязано с программами развития связи организаций эксплуатирующих сети электросвязи на территории Верх-Тулинского сельсовета.

Доступ услугам связи ip телефония, проводной интернет должен быть предоставлен местным провайдерами связи на основании заявок.

# 7. Особо охраняемые природные территории

В границах проекта планировки территории не установлены особо охраняемые природные территории.

# 8. Объекты культурного наследия

В границах проекта планировки территории объекты культурного наследия не отображены вследствие отсутствия в перечне объектов культурного наследия, расположенных в районах Новосибирской области по состоянию на 2020 год. Распоряжение Правительства Российской Федерации от 9 февраля 2017 № 232-р «О перечне находящихся в распоряжении органов государственной власти и органов местного самоуправления сведений, подлежащих представлению с использованием координат».

# РАЗДЕЛ 2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

Проект планировки территории в границах Верх-Тулинского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, предполагает реализацию проектных мероприятий в один этап. Развитие планируемой территории предусматривается на срок до 2041 года.

Основные задачи, решаемые в проекте планировки, следующие:

- композиционно-пространственное развитие территории;

- проектирование и строительство улично-дорожной сети, в границах проекта планировки территории;

- проектирование и строительство отдельных новых участков озеленения (бульваров в составе улично-дорожной сети);

- проектирование и строительство на планировочной территории всех необходимых для эксплуатации проектируемых объектов инженерных сооружений и коммуникаций;

- проектирование и застройка объектами капитального строительства общественно-деловых и коммунально-складских зон.

Развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, предлагаемых проектом планировки территории будет осуществляться посредством реализации мероприятий программ комплексного развития:

- программа комплексного развития социальной инфраструктуры Верх-Тулинского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области на 2019-2030 годы, утвержденная решением 38-й сессии Совета Депутатов Верх-Тулинского сельсовета № 5 от 15.11.2018;

- программа комплексного развития системы коммунальной инфраструктуры муниципального образования Верх-Тулинского сельсовета на 2012-2022 годы, утвержденная решением 22-й сессии Совета Депутатов Верх-Тулинского сельсовета № 8 от 28.02.2012;

- программа комплексного развития транспортной инфраструктуры Верх-Тулинского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области на 2019-2030 годы, утвержденная решением 38-й сессии Совета Депутатов Верх-Тулинского сельсовета № 6 от 15.11.2018.

Основные предложения проекта планировки, планируемые на период после 2041 года, включают в себя строительство новых объектов и сооружений капитального строительства и инженерных сетей, необходимых для эксплуатации смежных территорий с планируемой.

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства указаны в соответствии с правилами землепользования и застройки Верх-Тулинского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, утвержденные приказом министерства строительства Новосибирской области от 06.08.2020 года № 436 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Верх-Тулинского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области» [↑](#footnote-ref-1)