|  |
| --- |
| 630005, г. Новосибирск, ул. Ломоносова 55 |
| тел/факс (383) 2461469, [lanterna2008@rambler.ru](mailto:lanterna2008@rambler.ru) |



|  |  |
| --- | --- |
| **Заказчик:**  **ДСА мэрии города Новосибирска** | **Муниципальный контракт:**  **№ 21-13 от 14.05.2013 г.** |

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ**

**по установлению регламентов высотного**

**зонирования застройки центральной**

**части города Новосибирска.**

ТОМ 1

Схемы и чертежи

**МК-21-13**

**Новосибирск, 2013**

|  |
| --- |
| 630005, г. Новосибирск, ул. Ломоносова 55 |
| тел/факс (383) 2461469, [lanterna2008@rambler.ru](mailto:lanterna2008@rambler.ru) |



|  |  |
| --- | --- |
| **Заказчик:**  **ДСА мэрии города Новосибирска** | **Муниципальный контракт:**  **№ 21-13 от 14.05.2013 г.** |

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ**

**по установлению регламентов высотного**

**зонирования застройки центральной**

**части города Новосибирска. I этап**

ТОМ 1

Схемы и чертежи

**МК-21-13**

|  |  |
| --- | --- |
| **Генеральный директор** | **Л.А. Ющук** |
|  |  |
| **Главный архитектор проекта** | **А.Ю. Баранов** |

**Новосибирск, 2013**

**Авторский коллектив ООО ТАМ «Лантерна», г. Новосибирск**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Должность** | **Ф.И.О.** | **Подпись** |
| 1 | Координатор проекта, ГАП, канд. ар-ры | Ющук Л.А. |  |
| 2 | ГАП | Баранов А.Ю. |  |
| 3 | Архитектор II кат., канд. ар-ры | Калугина Е.М. |  |
| 4 | Ведущий архитектор | Ощепков Д.К. |  |
| 5 | Архитектор | Гурко И.А. |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| п/п | СОДЕРЖАНИЕ | формат |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Опорный план кварталов центральной части города Новосибирска | А1 |
| 2 | Картограмма существующей плотности застройки земельных участков в кварталах центральной части города Новосибирска. Коэффициент застройки | А2 |
| 3 | Картограмма существующей плотности застройки земельных участков в кварталах центральной части города Новосибирска, Коэффициент плотности застройки | А2 |
| 4 | Схема существующего высотного зонирования земельных участков в кварталах центральной части города Новосибирска | А2 |
| 5 | Схема высотного зонирования (этажности застройки) земельных участков в кварталах центральной части города Новосибирска по материалам утвержденного проекта планировки | А2 |
| 6 | Схема высотного зонирования территории центральной части города Новосибирска | А1 |
| 7 | Схема градостроительного зонирования территории центральной части города Новосибирска | А1 |

**ВВЕДЕНИЕ**

Определение высотного регламента для земельных участков кварталов центральной части города Новосибирска предпринято для существующей и перспективной застройки, подходящей под нормирование действующими градостроительными регламентами. Уникальные здания и сооружения, призванные к формированию неповторимых пространственных и эстетических характеристик центра города, не попадают под действие высотного регламента. Их параметры устанавливаются, предусмотренными местным, региональным и федеральным законодательством публичными процедурами.

Для целей предварительного определения допустимой высоты застройки незастроенного земельного участка был принят «контекстуальный» принцип, т.е. увязки высотных параметров существующих и проектных объектов на смежных земельных участках, а также по линии магистральных улиц с повышением высоты в пределах 20%.Такие параметры высоты позволют исключить видимые проявления переуплотнения застройки. Фактическое проявление переуплотнения проверяется коэффициентами застройки и плотности застройки.

В разделе 2 *Правил землепользования и застройки города Новосибирска* установлены градостроительные регламенты для территориальных зон (и подзон), определяющие разрешённую высоту в пределах территориальной зоны (и подзоны) *этажностью*. Для зданий одного функционального назначения соответствующими сводами правил установлены различные высоты этажей, разрешённые конструктивные исполнения и положение относительно уровня дневной поверхности. Из этого следует, что для зданий, разрешённых к строительству разделом 2 Правил землепользования и застройки города Новосибирска (по функциональному назначению и этажности), регламент не устанавливает высоту здания.

Кроме того, в сложившейся застройке центра города Новосибирска большая часть зданий запроектирована и построена в соответствии с не действующими ныне нормативными документами. Это обстоятельство увеличивает степень неопределённости регламентации высоты здания параметром «этажность».

**Опорный план кварталов центральной части города Новосибирска. Схема существующего высотного зонирования земельных участков в кварталах центральной части города Новосибирска. Схема высотного зонирования (этажности застройки) земельных участков в кварталах центральной части города Новосибирска по материалам утвержденного проекта планировки**

Данные об этажности и о высоте зданий, составляющих застройку кварталов центральной части города Новосибирска, отражены на *опорном плане кварталов центральной части города Новосибирска* и на *схеме существующей высоты застройки на земельных участках в Центральной части города Новосибирска*.

На опорном плане дана фактическая этажность. На схеме существующей высоты фактические высоты отнесены к следующим шести диапазонам: до 15 м, от 15 до 30 м, от 30 до 45 м, от 45 до 60 м, от 60 до 75 м, от 75 до 90 м.

Для целей анализа были приняты высотные диапазоны, на соответствие которым была рассмотрена существующая и перспективная, по утверждённому проекту планировки Центральной части города Новосибирска, застройка. Результаты этой работы отражены также на *схеме высотного зонирования земельных участков в кварталах Центральной части города Новосибирска по материалам утверждённого проекта планировки*.

На схеме высотного зонирования по проекту планировки приведена предельная *этажность*, установленная территориальной зоной: до 4, до 7, до 10, до13, до 16, до18, до 25, до 50, до 70 (этажей).

В большей части кварталов на схеме высотного зонирования по материалам проекта планировки в рамках существующих зон этажность задана с большим диапазоном разрешённых высот. Так, например, в 42 из 124 кварталах допустимо строительство зданий не выше 70 этажей, в 110 кварталах из 124 – не выше 50 этажей, что составляет 33,9% и 88,7%, соответственно. То есть, практически вся территория находится в зоне разрешённого высотного строительства.

При подготовке методических рекомендаций был проведён анализ застройки центральной части города Новосибирска с целью определения граничных параметров зданий различного функционального назначения, конструктивного исполнения и времени возведения. Данные анализа позволили установить связь между этажностью и высотой зданий в пределах регламентируемого диапазона в территориальных зонах (и подзонах) жилой, общественно-деловой и смешанной застройки. Результат работы нашёл отражение в *нормативных показателях плотности застройки территориальных зон* (Приложение А, том 2) и *схемах высотного и градостроительного зонирования территории центральной части города Новосибирск*а.

**Картограмма существующей плотности застройки земельных участков в кварталах центральной части города Новосибирска. Коэффициент застройки, коэффициент плотности застройки.**

В разделе 2 *Правил землепользования и застройки города Новосибирска* установлены градостроительные регламенты для территориальных зон (и подзон), определяющие процент застройки в пределах зоны (подзоны). Для установления параметров использования территории этот параметр используется совместно с этажностью.

При подготовке методических рекомендаций был проведён анализ застройки центральной части города Новосибирска с целью установления коэффициента (процента в ПЗиЗ) застройки и коэффициента плотности застройки в каждой зоне (подзоне) каждого квартала. Результат работы зафиксирован на схемах *картограмма существующей плотности застройки земельных участков в кварталах центральной части города Новосибирска. Коэффициент застройки* и *Коэффициент плотности застройки*.

На картограмме коэффициента (процента) застройки использовано семь диапазонов коэффициентов (процентов) застройки: 0 – 0,2; 0,2 – 0,3; 0,3 – 0,4; 0,4 – 0,5; 0,5 – 0,6; 0,6 – 0,8; 0,8 – 1,0. На картограмме коэффициента плотности застройки использовано двенадцать диапазонов: 0 – 0,2; 0,2 – 0,4; 0,4 – 0,6; 0,6 – 0,8; 0,8 -1,0; 1,0 – 1,2; 1,2 – 1,3; 1,3 – 1,4; 1,4 – 1,6; 1,6 – 2,4; 2,4 – 3, более 3.

С помощью картограмм установлено для большей части участков достижение нормативных параметров процента застройки и коэффициента плотности застройки. Выявлены отдельные участки, потенциально пригодные для застройки (резервы развития территории) соответствующие требованиям регламента для их территориальной зоны. Выявлены незастроенные участки пригодные для размещения элементов озеленения, но непригодные для капитального строительства из-за исчерпания резерва уплотнения территории или из-за недостаточного размера земельного участка.

**Схемы высотного и градостроительного зонирования территории центральной части города Новосибирска**

Интенсивность использования территории как ресурса, измеряемая коэффициентами плотности застройки, в методических рекомендациях предлагается сохранить на уровне утверждённого проекта планировки. При этом части территории, пригодные для её развития по признаку достижения нормируемых величин коэффициентов плотности застройки, но не отвечающие требованиям к земельным участкам жилых зон, предлагается перепрофилировать с учётом допустимого использования. Так, например, вместо развития в качестве жилой территории использовать участок как территорию специализированной общественной застройки или озеленения. При этом, зонированием, коэффициентом застройки и коэффициентом плотности застройки достигается плотность населения территории, соответствующая плотности населения утверждённого проекта планировки.

Баланс между коэффициентами застройки и плотности застройки, позволяющий принимать этажность застройки в пределах квартала в широком диапазоне при одинаковой интенсивности использования территории, позволяет выбирать высотные характеристики перспективной застройки, используя дополнительные параметры регулирования.

Так как высотный регламент распространяется на рядовую застройку (оставляя особый режим для выбора этажности и высоты уникальных зданий и сооружений) для назначения её характеристик принят *контекстуальный* принцип. Высота застройки каждого нового участка назначается исходя из высоты застройки соседних участков в пределах той же интенсивности использования территории с возможностью повышения до 20%.

Таким образом, при развитии территории не нарушается сложившийся характер застройки даже без включения особых процедур согласования проектов. Жилищным строительством в этом случае охватываются только участки, позволяющие размещение всех планировочных элементов, нормативно необходимых для обслуживания жилых домов.

По схеме высотного зонирования построенной по методическим рекомендациям в 13 из 124 кварталов максимальную высоту строений предлагается ограничить 90 метрами, в 11 из 124 кварталов – 75 метрами, в 33 из 124 кварталов – 50 метрами. Что составляет 10,1%, 8,9% и 26,6%. То есть высотное строительство предлагается разрешить менее чем на половине территории центральной части.

В схеме градостроительного зонирования, построенной на основании схемы высотного зонирования, в 16 из 124 кварталов максимальную этажность строений предлагается ограничить 50 этажами, в 5 из 124 кварталов - 28 этажами, в 16 из 124 кварталов – 25 этажами. Что составляет 12,9%, 4% и 12,9%, соответственно. То есть территориальным зонированием только на трети территории предлагается разрешить  высотное строительство.

При таком соотношении, количества высотной застройки к количеству застройки иных типов, высотные здания могут играть роль высотных акцентов и доминант.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_