|  |
| --- |
| 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 2

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

ТОМ 2

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 | страница |
|  |  |  |
| 1 | Область применения | 1 |
| 2 | Нормативные ссылки | 1 |
| 3 | Термины и определения | 1 |
| 4 | Цель и задачи, территориальные границы | 4 |
| 5 | Жилые зоны | 4 |
| 6 | Общественно-деловые и смешанные зоны | 5 |
| 7 | Методика расчета | 6 |
| 8 | Ограничения высотности зданий (сооружений) | 11 |
| 9 | Выводы | 12 |
|  |  |  |
|  | ПРИЛОЖЕНИЯ |  |
| А | Нормативные показатели плотности застройки территориальных зон |  |
| Б | Нормативы площадок жилой застройки в границах квартала / земельного участка |  |
| В | Предельные минимальные высоты зданий в пределах жилых, общественно-деловых и смешанных зон |  |
| Г | Высотные зоны центральной части города Новосибирска |  |
| Д | Фрагменты схем высотного и градостроительного зонирования центральной части города Новосибирска. Кварталы с земельными участками, предполагаемыми к реконструкции. |  |

**Область применения**

Градостроительный регламент высотного зонирования застройки центральной части города Новосибирска предполагает дополнение Правил землепользования и застройки и Местных нормативов градостроительного проектирования города Новосибирска в части установления ограничений по высотности объектов капитального строительства на сформированных или подлежащих формированию земельных участках центральной части города Новосибирска в новом строительстве и реконструкции.

**Нормативные ссылки**

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (ГК РФ);

Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» - (далее - ТРБЗиС);

Федеральный закон от 25.06.2002 N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

СП 42.13330.2011. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.(ред. СНиП 2.07.01-89\*) - (далее - СП град);

Правила землепользования и застройки города Новосибирска (в ред. решений Совета депутатов г. Новосибирска (в ред. решений Совета депутатов г. Новосибирска от 26.05.2010 N 69, 28.09.2010 N 139, от 28.04.2011 № 360, от 27.06.2012 № 642, от 19.09.2012 № 674, от 27.02.2013 № 797, от 26.06.2013 № 898) - (далее - ПЗиЗ г. Новосибирска);

Местные нормативы градостроительного проектирования (в ред. [постановления](consultantplus://offline/ref=4366399680D1F0D3B0F4628887F49F2035BF467CA7C2C78EC5C9AF42EDA1029ECC592B21C171AFC8070FFD63gEJ) мэра г. Новосибирска от 07.10.2008 N 668, постановлений мэрии г. Новосибирска от 31.12.2010 [N 6920](consultantplus://offline/ref=4366399680D1F0D3B0F4628887F49F2035BF467CA1C8C089C2C9AF42EDA1029ECC592B21C171AFC8070FFD63gEJ), от 21.06.2013 [N 5779](consultantplus://offline/ref=4366399680D1F0D3B0F4628887F49F2035BF467CA3C8CE88C0C9AF42EDA1029ECC592B21C171AFC8070FFD63gEJ)) - (далее - МНГП г. Новосибирска);

Правила благоустройства территории города Новосибирска. Приложение к решению Совета депутатов города Новосибирска от 27.06.2012 №640;

СП 118.13330.2012 Общественные здания и сооружения(ред.СНиП 31-06-2009);

СП 54.13330.2011 Здания жилые многоквартирные (ред. СНиП 31-01-2003);

СП 56.13330.2011 Производственные здания (ред. СНиП 31-03-2001);

СП 113.13330.2012 Стоянки автомобилей (ред. СНиП 21-02-99\*);

СП 2.13130.2012 Обеспечение огнестойкости объектов защиты ГОСТ 28329-89 «Озеленение городов. Термины и определения»;

Закон Новосибирской области от 25.12.2006 N 79-ОЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Новосибирской области»;

Постановление Администрации Новосибирской области от 15 февраля 2010 г. № 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»;

**Термины и определения**

**Методика:** алгоритм, процедура для проведения каких-либо нацеленных действий с конкретизациейприемов и задач.

**Высотное зонирование**: установление градостроительных регламентов (ограничений) по высоте здания в существующей застройке для ОКС в новом строительстве и реконструкции.

**Высота здания (пожарно-техническая**): Расстояние между отметкой поверхности проезда для пожарных машин и нижней границей открывающегося проема (окна) в наружной стене верхнего этажа;

полусуммой отметок пола и потолка помещений верхнего этажа при не открывающихся окнах (проемах); верхней границей ограждения эксплуатируемой кровли здания.(СП 118.13330.2012)

Высота здания определяется разностью отметок поверхности проезда для пожарных машин и нижней границы открывающегося проема (окна) в наружной стене верхнего этажа, в том числе мансардного. При этом верхний технический этаж не учитывается (СП 54.13330.2011)

**Этажность:** Число этажей здания, включая все надземные этажи, технический и цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. (СП 54.13330.2011, СП 118.13330.2012, СП 56.13330.2011)

**Количество этажей:** При определении количества этажей учитываются все этажи, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный и другие.

Подполье под зданием независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в число надземных этажей не включаются.

При различном числе этажей в разных частях здания, а также при размещении здания на участке с уклоном, когда за счет уклона увеличивается число этажей, этажность определяется отдельно для каждой части здания. (СП 54.13330.2011)

**Площадь застройки здания** определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания по цоколю, включая выступающие части (входные площадки и ступени, веранды, террасы, приямки, входы в подвал). Площадь под зданием, расположенным на столбах, проезды под зданием, а также выступающие части здания, консольно выступающие за плоскость стены на высоте менее 4,5 м включаются в площадь застройки.

Дополнительно указывается площадьзастройки подземной автостоянки, выходящая за абрис проекции здания. (СП 118.13330.2012)

Площадь застройки здания определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне цоколя, включая выступающие части, в том числе крыльца и террасы. Площадь под зданием, расположенным на опорах, а также проезды под ним включаются в площадьзастройки (СП 54.13330.2011)

**Процент (коэффициент) застройки:** отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала) (*СП град*)

**Коэффициент плотности застройки:** отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала) (*СП град*)

**Плотность застройки:** характеристика уплотненности застройки земельного участка, выраженная в показателях процента и коэффициента плотности застройки (*СП град*)

**Объект капитального строительства (ОКС):** здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (ГК РФ)

**Здание:** результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных (ТРБЗиС)

**Сооружение**: результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов (ТР БЗиС)

**Строительство ОКС:**создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых ОКС) (ГК РФ);

**Реконструкция ОКС:** изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов(ГК РФ)

**Градостроительное зонирование:** зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов(ГК РФ)

**Градостроительный регламент:** устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства(ГК РФ)

Установление границ территориальных зон с регламентами их использования по функциональному назначению, параметрам застройки и ландшафтной организации.(*СП град*)

СП 42.13330.2011 выделяет следующие зоны: жилые, общественно-деловые, смешанные, производственные, зоны транспортной и инженерной инфраструктур, рекреационные**,** зоны с особыми условиями использования территорий.

**Земельный участок**: часть поверхности земли, имеющая фиксированные границы, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в земельном кадастре и документах государственной регистрации(*СП град*)

**Квартал**: планировочная единица застройки в границах красных линий, ограниченная магистральными или жилыми улицами

**Микрорайон** - функциональный элемент жилой застройки с учреждениями повседневного обслуживания

**Район** - формируется как группа кварталов (микрорайонов), как правило, в пределах территории, ограниченной городскими магистралями, линиями железных дорог, естественными рубежами (река, лес и др.). Площадь территории района не должна превышать 250 га.

**Зоны с особыми условиями использования территорий**: охранные; санитарно-защитные зоны; зоны охраны объектов природно-культурного наследия (памятников истории и культуры); объекты культурного наследия народов Российской Федерации; водоохранные зоны; зоны охраны источников питьевого водоснабжения; зоны охраняемых объектов; иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации и инструкций

**Парковка (парковочное место):** специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети, зданий, строений или сооружений и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка либо собственника соответствующей части здания, строения или сооружения

**Территория общего пользования:** В составе территориальных зон могут выделяться земельные участки общегопользования, занятые площадями, улицами, проездами, дорогами, набережными, скверами, бульварами, водоемами и другими объектами, предназначенными для удовлетворения общественных интересов населения (*СП град*).

**Норма озеленения:** Площадь озелененных **территорий общего пользования**,приходящаяся на одного жителя (ГОСТ 28329-89)

**Озелененная территория общего пользования:** Озелененная территория, предназначенная для различных форм отдыха. К озелененной территории общего пользования относятся лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса(ГОСТ 28329-89)

**Озелененнаятерритория ограниченного пользования:** Озелененная территория лечебных, детских учебных и научных учреждений, промышленных предприятий, спортивных комплексов, **жилых кварталов**(ГОСТ 28329-89)

**Озелененная территория рекреационного назначения:** Озелененная территория общего и ограниченного пользования(ГОСТ 28329-89)

**Зеленые насаждения: Совокупность древесных, кустарниковых и травянистых растений на определенной территории**(ГОСТ 28329-89)

**Зоны (территории) исторической застройки:** включают всю застройку, появившуюся до развития крупнопанельного домостроения и перехода к застройке жилыми районами и микрорайонами, т.е. до середины 50-х гг. XX века;

**Историческая среда:** городская среда, сложившаяся в районах исторической застройки;

**Целостная историческая среда:** Городская среда, сохранившаяся в историческом виде или соответствующая ей по своим характеристикам и способствующая наилучшему проявлению ценных качеств объектов культурного наследия;

**Частично нарушенная историческая среда:** Историческая среда с отдельными дисгармоничными включениями или утратой отдельных элементов;

**Нарушенная историческая среда:** Среда, характеристики которой не соответствуют исторической.

**Цель и задачи, территориальные границы**

Определить параметры расчета высотности в границах сформированных, вновь формирующихся земельных участковдля нового строительства/ реконструкции ОКС центральной части города Новосибирска.

Установить (регламентировать) высотность ОКС в кварталах центральной части города Новосибирска.

**Жилые зоны**

В качестве планировочной единицы, на которую предлагается применить регулирование, принят земельный участок.

Земельный участок – минимальная планировочная единица, которую можно отнести к территориальной зоне. То есть, к застроенной или подлежащей застройке территории, имеющей установленные градостроительной документацией границы и режим целевого функционального назначения.

В действующем своде правил «Градостроительство.Планировка и застройка городских и сельских поселений» минимальной планировочной единицей, на которую обращено нормирование, является квартал (микрорайон), определяемый как межуличная территория, ограниченная красными линиями улично-дорожной сети. Однако, содержание нормирования позволяет предположить, что в своде правил речь идёт не о формальном планировочном элементе – квартале, а о функционально-планировочном элементе – микрорайоне. То есть, об *административно-территориальной и планировочной* единице городской структуры, состоящей из элементов жилой среды и учреждений общественного обслуживания. Именно микрорайон формируется на основе достаточности и нормативной удалённости элементов повседневного обслуживания в пределах пешеходной доступности на межмагистральной территории. С этой единицейсоотносятся нормативы плотности, размеров территории, численности населения и озеленения.

В территории центральной части города Новосибирска, для которой разрабатываются предложения по высотному зонированию, микрорайонная структура присутствует лишь частично и не в законченном виде (жилой массив, жилые группы). Преобладающим элементом является квартал и укрупнённый квартал. Полный набор нормируемых элементов повседневного обслуживания, при такой планировочной структуре, обеспечивают, чаще всего, несколько планировочных единиц (смежных кварталов).

Для трансляции действующих нормативных показателей на более мелкий планировочный элемент, необходимо ввести в них поправочные коэффициенты, учитывающие неполноту функциональной структуры этого элемента и масштабные ограничения. Для определения коэффициентов приведения использованы две методики. Первая заключается в соотнесении нормируемых показателей с «единицей-посредником» - квадратным метром общей площади. Вторая использует условную «планировочную единицу-посредник» - квартал (микрорайон) с полным набором функциональных элементов. В обеих методиках получаются нормативы плотности застройки участка, коэффициента плотности застройки участка, минимальной территории участка и производные от них показатели. Приложения А, Б.

В обоих случаях при расчёте использовалась территория жилой зоны в пределах каждого планировочного элемента. На основе полученных показателей произведён анализ жилых зон планировочных элементов рассматриваемой территории (сначала – выборочно – для наиболее характерных типов кварталов). Результатом анализа стали градостроительные карты с выявленными возможностью и резервами уплотнения территории зоны в каждом квартале центральной части города Новосибирска. Приложение Г.

**Общественно-деловые и смешанные зоны**

*Для зон специализированной общественной застройки и делового, общественного и коммерческого назначения* предлагается не превышать в пределах участка установленный федеральными нормативами для квартала коэффициент плотности застройки, ограничив коэффициент (процент) застройки участка в соответствии с действующими местными нормативами, правилами землепользования и застройки г. Новосибирска.

При назначении коэффициента плотности в зоне делового, общественного и коммерческого назначения учитывались градации по допустимому (по ранее принятым плотностям для жилых и специализированных зон) соотношению жилой и общественной части зданий (по площади). Как правило, первые один (два) этажа составляют нежилой фонд в ОКС в новом строительстве, один в существующем фонде ОКС. Коэффициент плотности застройки в смешанных зонах жилого фонда должен соответствовать коэффициенту плотности застройки в жилой зоне соответствующей этажности.

Для определения минимальной высоты ОКС в приложении В приведены характеристики ОКС для каждой территориальной зоны, носящие рекомендательный характер.

**Методика расчета**

**Приложение А**

В Местных градостроительных нормативах и Правилах землепользования и застройки допускается устанавливать дополнительные показатели, в т.ч. допустимую высоту зданий и сооружений в конкретных зонах, а также другие ограничения, учитывающие местные градостроительные особенности *(приложение Г, СП град)*. Расчетный базисом для всех регламентированных правилами землепользования и застройки территорий принят земельный участок.

Исходя из размеров земельного участка,можно определить плотность застройки.

Основными показателями плотности застройки являются:

коэффициент (процент) застройки;

коэффициент плотности застройки.

В приложении Г СП град приведены коэффициенты застройки, плотности застройки, применимые к земельным участкам территориальных зон. Уточняем показатели коэффициентов застройки с учетом ПЗиЗ г. Новосибирска. Приложение А.

Этажность и высота зданий определяется из нормативных требований по жилым, общественным и производственным зданиям.

Для общественных зданий определяется исходя из требований СП 118.13330.2012 и СП 2.13/130.2012не более 50 метров, для жилых зданий - не более 75 метров (СП 54.13330.2011).

Для определения общей площади здания применяется формула:

Sокс=SзухKпз, где

Sокс – общая площадь здания

Sзу– площадь земельного участка

Kпз– коэффициент плотности застройки

Для определения этажности зданий применяется формула:

Hокс=Sокс/(КзхSзу), где

Hокс – этажность здания

Sокс – общая площадь здания

Кз– коэффициент застройки

или

Hокс=Kпз/Кз

На примере территориальной зоны специализированной общественной застройки средней этажности (ОД-4-2): на 1 га земельного участка возможно построить ОКС общей площадью 13-24 тыс. кв. м, в 4 этажа в пятне застройки 8 тыс. кв. м 8 этажей в пятне застройки 4 тыс. кв. м.

**Приложение Б**

Для трансляции действующих нормативных показателей на более мелкий планировочный элемент определяем потребность в элементах благоустройства на 1 кв. м общей площади квартиры по приложению 1 к МНГП г. Новосибирска:

Таблица 1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| N  п. | Площадка | Удельный размер кв. м/чел. | На 1 кв. м общей площади  квартиры/ кв.м. элементов  благоустройства |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Норма жилищной обеспеченности от общей площади квартир на 1 чел./ 24 кв. м | | | |
| 1 | Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста | 0,7 | 0,03 |
| 2 | Для отдыха взрослого населения | 0,1 | 0,004 |
| 3 | Для занятий физкультурой | 2,0 | 0,08 |
| 4 | Для хозяйственных целей (в том числе для выгула собак) | 0,3 | 0,01 |
| 5 | Для стоянки автомобилей1:  наземной отрытого типа  одноэтажной закрытого типа  двухэтажной  трехэтажной  четырехэтажной  пятиэтажных | 10  12  8  5,6  4,8  4 | 0,42  0,5  0,33  0,23  0,2  0,17 |
| 6 | Озеленение2 | 1,1 | 0,05 |
| ИТОГО 1-6 | | 14,23 | 0,593 |

Примечание:

1. Автомобилизация принята 400 машин/1000 жителей (п.7.1.МНГП).Размер земельных участков гаражей и стоянок легковых автомобилей в зависимости от их этажности приняты на одно машиноместо, кв. м (п. 11.22 СП град):

|  |  |
| --- | --- |
| для гаражей: |  |
| одноэтажных | 30 |
| двухэтажных | 20 |
| трехэтажных | 14 |
| четырехэтажных | 12 |
| пятиэтажных | 10 |
| наземных стоянок | 25 |

2. Определяем размер земельного участка на 1 человека при расчетной плотности населения в микрорайоне 420 чел/га (п.2.16 МНГП):

1 чел. х 10000 кв. м/420 чел=24 кв. м.

Далее определяем процент озеленения на 1 человека, исходя из нормы озеленения 5 м2/чел в микрорайоне: 5м2Х100%/24м2=21%. На 1 жильца приходиться 1,1 м2 озелененной территории в границах земельного участка. Для реконструируемых территорий расчетом установлено на 1 жильца 1,15 м2 озеленения.

3. При условии организацииназемных стоянок автомобилей открытого типа

С учетом необходимых объектов социального обслуживания (приложение 3 МНГП г. Новосибирска):

Таблица 2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| N  п. | Площадка | Удельный размер кв. м/чел. | На 1 кв. м общей площади квартиры/ кв.м. элементов благоустройства |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Норма жилищной обеспеченности от общей площади квартир на 1 чел./ 24 кв. м | | | |
| 1 | Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста | 0,7 | 0,03 |
| 2 | Для отдыха взрослого  населения | 0,1 | 0,004 |
| 3 | Для занятий физкультурой | 2,0 | 0,08 |
| 4 | Для хозяйственных целей (в том  числе для выгула собак) | 0,3 | 0,01 |
| 5 | Для стоянки автомобилей:  наземной отрытого типа  одноэтажной закрытого типа  двухэтажной  трехэтажной  четырехэтажной  пятиэтажных | 10  12  8  5,6  4,8  4 | 0,42  0,5  0,33  0,23  0,2  0,17 |
| 6 | Озеленение | 1,1 | 0,05 |
| 7 | Объекты детских дошкольных организаций (35мест/1000 чел.):  для пристроенных  для отдельно стоящих свыше 100 мест  для отдельно стоящих до 100 мест | 0,8  1,225  1,4 | 0,03  0,05  0,06 |
| 8 | Школы (115 мест/1000 чел.):  900-1000 мест  700-800 мест  600 мест  500 мест  400 мест  300 мест | 2,3  2,875  3,45  4,025  4,6  5,8 | 0,1  0,12  0,14  0,17  0,19  0,24 |
| ИТОГО 1-8 | | 17,71 | 0,741 |

1. При условии организации наземных стоянок автомобилей открытого типа, отдельно стоящих в квартале детского сада свыше 100 мест и школы на 1000 мест.

Ст. 27.2. ПЗиЗ г. Новосибирска определен градостроительный регламент для зоны объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего (полного) общего образования (ОД-5), предусматривающий параметры отдельных от жилых зон земельных участков ОКС специализированной застройки.

Для расчета достаточности благоустраиваемой территории следует принимать данные таблицы 1, если в территорию жилой зоны не включены земельные участки детских садов и школ (Ж-1)

Для определения баланса застраиваемой (реконструируемой) территории в таблице 3 приведена усредненная площадь застройки на 1 кв. м площади квартир в жилых домах для разных конструктивных схем.

Таблица 3

**Площадь застройки на 1 кв. м площади квартир в жилых домах разной этажности (усредненная для разных конструктивных схем)**

|  |  |
| --- | --- |
| Этажность | Sзастр, м2 |
| Малоэтажные (1 – 4) | |
| 1 | 1,6 |
| 2 | 0,8 |
| 3 | 0,5 |
| 4 | 0,4 |
| Средней этажности (5 – 8) | |
| 5 | 0,3 |
| 6 |
| 7 | 0,2 |
| 8 |
| Многоэтажные (9 и более) | |
| 9 | 0,2 |
| 10 |
| 11 |
| 12 |
| 13 | 0,1 |
| 14 |
| 15 |
| 16 |
| 17 |
| 18 |
| 19 |
| 20 |
| 21 |
| 22 |
| 23 |
| 24 |
| 25 |

**Приложение В**

Для определения минимально установленной этажности в приложении дана характеристика ОКС для территориальных зон жилой, общественно-деловой и смешанной застройки. Минимальная высота установлена из условий для жилых зданий наличия совмещенной плоской кровли со сквозным парапетом и устройством лифта без машинного отделения. В общественно-деловых и смешенных зонах учитывалось, кроме того, наличие цокольного этажа, одного верхнего технического этажа высотой помещения не более 1,8 метров. Минимальная высота помещений жилых и общественных зданий принята на основании действующих федеральных норм (СП118.13330.2012, СП 54.13330.2011, СП 56.13330.2011, СП 113.13330.2012).

**Приложение Г**

Высотные зоны центральной части города Новосибирска.

Данная схема показывает диапазон установленных высот ОКС с учетом нового строительства/ реконструкции на вновь формируемых/ сформированных земельных участках центральной части города Новосибирска. Диапазон задан в шести высотных зонах до 90 метров, предусматривающих проектирование ОКС без разработки специальных инженерных и пожарно-технических мероприятий в рамках действующих федеральных норм.

высотная зона до 15 м охватывает существующую квартальную застройку исторического центра города, предусматривающую сохранение попадающих в высотный диапазон зданий и сооружений (1-4 этажа), в т. ч. объектов культурного наследия, а также новое строительство/ реконструкцию ОКС;

высотная зона от 15 до 30 м предусматривает сохранение попадающих в высотный диапазон зданий (4-10 этажей), в т. ч. объектов культурного наследия и новое строительство/ реконструкцию ОКС.

высотная зона от 30 до 45 м предусматривает сохранение попадающих в высотный диапазон зданий (9-13 этажей), в т. ч. объектов культурного наследия и новое строительство/ реконструкцию ОКС.

высотная зона от 45 до 60 м предусматривает сохранение попадающих в высотный диапазон зданий (13-18 этажей), в т. ч. объектов культурного наследия и новое строительство/ реконструкцию ОКС.

высотная зона от 60 до 75 м предусматривает сохранение попадающих в высотный диапазон зданий (18-24 этажей) и новое строительство/ реконструкцию ОКС.

высотная зона до от 75 до 90 м предусматривает сохранение попадающих в высотный диапазон зданий (24-29 этажей) и новое строительство/ реконструкцию ОКС.

Кроме того, в предложенной методике допускается определять высоту проектируемого/ реконструируемого ОКС исходя из данных по высотам существующих ОКС на смежных земельных участках, а также по линии застройки на магистральных улицах с повышением высоты до 20%.

Фактическая высота существующих ОКС определяется по техническим данным (технический паспорт здания) или по данным геодезических изысканий (инструментальное фиксирование высоты).

**Приложение Д**

Схемы высотного и градостроительного зонирования кварталов центральной части города Новосибирска.

Обоснование этажности в установленной территориальной зоне земельных участков, предполагаемых к развитию застроенных территорий и реконструкции застройки частного сектора в кварталах центральной части города Новосибирска, основывается на следующих данных квартальной застройки: площади жилого квартала (Sкв, га), расчетной численности квартала (Nр, чел.), при расчетной плотности населения в реконструируемой территории 462 чел/га и средней жилищной обеспеченности 24 кв.м., фактической численности жилого квартала (Nф, чел) и установленного резерва по численности в квартале (Nрезерв, чел).

1. Расчетная численность квартала определяется по формуле:

Nр =Sкв\*462

Фактическая численность устанавливается по данным квартала, резерв по численности определяется разницей расчетной и фактической численности квартала:

Nрезерв=Nр-Nф, при отрицательном или нулевом показателе численности уплотнение квартала жилой застройкой невозможно.

Но при условии постоянно меняющейся демографической составляющей мегаполиса в расчете целесообразно использовать данные фактического жилого фонда квартала, который определяется по формуле:

Sрасчет=Sкв\*462\*24/10000 или Sрасчет= Sкв\*1,1088 (реконструкция), Sрасчет= Sкв\*1.008 (новое строительство). при отрицательном или нулевом показателе площадей уплотнение квартала жилой застройкой невозможно.

Фактический жилой фонд устанавливается по данным квартала, резерв по жилому фонду определяется разницей расчетного и фактического жилого фонда квартала:

Sрезерв=Sрасчет-Sфакт,

При отрицательном или нулевом показателе резервных жилых площадей уплотнение квартала жилой застройкой невозможно.

2. Исходя из данных резерва численности населения (жилых площадей) квартала определяем площадь элементов благоустройства территории земельного участка (Sблаг, м2) и площадь застройки земельного участка (Sз, м2):

Sблаг=Nрезерв х 14,2 м2 или Sблаг=Sрезерв х 0,59 м2 (см. таб.1)

Sзастр=Sзу - Sблаг,

где Sзу–площадь земельного участка, предполагаемого к комплексной многоэтажной жилой застройке.

3. Определяем коэффициент (процент) застройки:

Кз=Sзастр

Sзу

4. Определяем коэффициент плотности застройки жилой зоны (нетто):

Kпз=Sрасчет/Sзу,

5. Полученные коэффициенты застройки (Кз) и плотности застройки (Kпз) сравниваем с данными нормативных показателей плотности застройки территориальных зон в *приложении А* и определяем этажность (высотность) застройки.

6. Для уточнения высотности застройки определяются нормативные или установленные на территории по отношению к окружающей застройке ограничения:

пожарно-технические и бытовые разрывы;

санитарно-гигиенические требования соблюдения инсоляции, КЕО;

инженерно-технические ГО (определение зон возможного распространения завалов от зданий);

зоны охраны памятников и регулирования застройки в историческомцентре города Новосибирска в каждом конкретном случае.

**Ограничения высотности зданий (сооружений)**

При установлении высотного регламента предлагается нормирование общей высоты здания в метрах. При этом **за общую высоту здания принята вертикаль от спланированной поверхности до конька кровли (при скатных кровлях) или верха глухого парапета плоской кровли**. Антенны, трубы, вентиляционные и лифтовые шахты, технические сооружения в уровне кровли, слуховые окна, в расчет не приняты.

Высота зданий, сооружений, предполагаемых к новому строительству (реконструкции) в центральной части города Новосибирска в условиях существующей застройки кварталов, а также по линии застройки на магистральных улицах не должна превышать высоту существующих ОКС на смежных земельных участках с допустимым повышением до 20%.

При назначении регламентированной общей высоты здания учитывается нормативная допустимость пожарно-технической высоты (СП118.13330.2012, СП 54.13330.2011), расчётной высоты противостоящего здания (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01), высоты по линии застройки (СНиП 2.01.51-90; постановление №46-па).

В тех случаях, когда застройщик имеет намерение к реализации проектов реконструкции или нового строительства отклоняющихся от высотного регламента, отклонения принимаются или не принимаются через процедуру публичных слушаний, с привлечением всех заинтересованных сторон.

**Выводы**

В действующие правила землепользования и застройки города Новосибирска предлагается ввести коэффициент плотности застройки по территориальным зонам, учитывающий для жилых зон нетто – общую площадь квартир, для общественно-деловой и смешанной застройки брутто - общую площадь зданий (сооружений).

Заданы параметры максимальной и минимальной (рекомендуемой) высоты зданий (сооружений) в территориальных зонах жилой, общественно-деловой и смешанной застройки.

В местные нормативы градостроительного проектирования предлагается привести нормативы расчета элементов благоустройства территории жилой застройки к земельному участку (территориальной зоне)

Составлена схема высотного зонирования центральной части города Новосибирска и схема градостроительногозонирования кварталов центральной части города Новосибирска с обоснованием (расчетом) допустимой этажности на территориях, предполагаемых к комплексной застройке (развитие застроенных территорий, реконструкция застройки частного сектора)

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