



Государственное автономное учреждение Новосибирской области
**НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ЦЕНТР
ПО СОХРАНЕНИЮ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

Лицензия № МКРФ 00478 от 5 февраля 2013 г.

ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ

**объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1
завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу:
г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а**



НАУЧНО-ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел II Обоснование проекта зон охраны объекта культурного наследия.

Историко-культурные исследования.

Часть 1 Аналитическая часть.

Отчёт о проведенных историко-культурных исследованиях (архивных, историко-архитектурных, историко-градостроительных, ландшафтного анализа)

Часть 2 Фотофиксационный материал

Часть 3 Графическая часть

04-03-2024-ПЗО

Архив ГАУ НСО НПЦ

Инв. № _____

2024

Государственное автономное учреждение Новосибирской области
**НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ПО СОХРАНЕНИЮ
ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

Лицензия № МКРФ 00478 от 5 февраля 2013 г.

Заказчик: Государственная инспекция по охране объектов культурного
наследия Новосибирской области
Государственное задание ГАУ НСО НПЦ на 2024 год и плановый период 2025
и 2026 годов, утвержденное приказом № 382 от 28.12.2023 года

ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ
объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1
завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу:
г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а

НАУЧНО-ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

*Раздел II Обоснование проекта зон охраны объекта культурного наследия.
Историко-культурные исследования.*

Часть 1 Аналитическая часть.

*Отчёт о проведенных историко-культурных исследованиях (архивных, историко-
архитектурных, историко-градостроительных, ландшафтного анализа)*

Часть 2 Фотофиксационный материал

Часть 3 Графическая часть

04-03-2024-ПЗО

Начальник ГАУ НСО НПЦ

Ю.В. Воротникова

Начальник отдела архитектуры
и градостроительства ГАУ НСО НПЦ

И.Ю. Андрианова

ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ

*объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу:
г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а*

Шифр 04-03-2024-ПЗО**ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЯ**

| Должность, наименование Организации | Подпись | Фамилия И.О. |
|--|---------|--------------|
| | | |

ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ
объекта культурного наследия
регионального значения «Дом жилой № 1
завода им. Коминтерна на Каменском
шоссе», расположенного по адресу:
г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а

«Утверждаю»

_____/ Ю.В. Воротникова /
 (Начальник ГАУ НСО НПЦ)

«__» _____ 2024 г.

Шифр 04-03-2024-ПЗО

АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

| № п/п | Фамилия, Имя, Отчество | Должность (Место работы) | Степень участия |
|-------|---------------------------|--|---|
| 1 | Андрианова И.Ю. | Начальник отдела архитектуры и градостроительства ГАУ НСО НПЦ | Руководитель авторского коллектива Участие в Разделах I, II, III |
| 2 | Павленко Е.Б. | Ведущий архитектор отдела архитектуры и градостроительства ГАУ НСО НПЦ | Участие в Разделах I, II, III |
| 3 | Напалкова Е.В. | Архитектор отдела архитектуры и градостроительства ГАУ НСО НПЦ | Участие в Разделах I, II, III |
| 4 | Тиверев В.Б. | Ведущий инженер-геодезист сектора геодезии и картографии отдела археологии ГАУ НСО НПЦ | Участие в Разделе III |

В процессе выполнения научно-проектной документации авторский коллектив может уточняться и дополняться.

Начальник отдела архитектуры и градостроительства ГАУ НСО НПЦ _____ И.Ю. Андрианова

ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ

*объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском Шоссе», расположенного по адресу:
г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а*

Шифр 04-03-2024-ПЗО

Раздел II Обоснование проекта зон охраны объекта культурного наследия. Историко-культурные исследования

Часть 1 Аналитическая часть. Отчет о проведенных историко-культурных исследованиях (архивных, историко-градостроительных, историко-архитектурных, ландшафтного анализа)

Часть 2 Фотофиксационный материал

Часть 3 Графическая часть

СОСТАВ НАУЧНО-ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

| Номер тома | Наименование комплекта | Обозначение | Примечание |
|-------------------|--|-------------|------------|
| Раздел I | Предварительные работы | ПР | |
| Часть 1 | Исходно-разрешительная документация | – | |
| Часть 2 | Предварительные исследования | – | |
| Раздел II | Обоснование проекта зон охраны объекта культурного наследия. Историко-культурные исследования. | НИ | |
| Часть 1 | Аналитическая часть. Отчёт о проведённых историко-культурных исследованиях (архивных, историко-архитектурных, историко-градостроительных, ландшафтного анализа) | – | |
| Часть 2 | Фотофиксационный материал | – | |
| Часть 3 | Графическая часть | – | |
| Раздел III | Проект зон охраны объекта культурного наследия | П | |
| Часть 1 | Пояснительная записка | – | |

| | | | |
|---------|--|-----|----------------|
| Часть 2 | Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия (общая) | П-1 | |
| Часть 3 | Карты (схемы) границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а | – | Приложение 1-2 |
| Часть 4 | Проект требований к градостроительным регламентам и режимы использования земель и земельных участков в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а | – | Приложение 3-4 |
| Часть 5 | Карта градостроительного зонирования | П-2 | |

Начальник отдела архитектуры и градостроительства ГАУ НСО НПЦ _____ И.Ю. Андрианова

ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ

**объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском Шоссе», расположенного по адресу:
г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а**

Шифр 04-03-2024-ПЗО

Раздел II Обоснование проекта зон охраны объекта культурного наследия. Историко-культурные исследования

Часть 1 Аналитическая часть. Отчет о проведенных историко-культурных исследованиях (архивных, историко-градостроительных, историко-архитектурных, ландшафтного анализа)

Часть 2 Фотофиксационный материал

Часть 3 Графическая часть

СОДЕРЖАНИЕ

| № п/п | Наименование документации | Страница |
|------------------|--|----------|
| 1 | 2 | 3 |
| Раздел II | Обоснование проекта зон охраны объекта культурного наследия. Историко-культурные исследования. | |
| Часть 1 | Аналитическая часть. Отчёт о проведённых историко-культурных исследованиях (архивных, историко-архитектурных, историко-градостроительных, ландшафтного анализа) | 11 |
| 1.1 | Общие сведения | 12 |
| 1.2 | Сведения об объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия, установленных территориях и зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории предполагаемого проектирования зон охраны, в отношении которой проведены историко-культурные исследования | 16 |
| 1.2.1 | Сведения об объекте культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенном по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а | 17 |

| | | |
|---------|---|-----|
| 1.2.2 | Сведения о выявленных объектах культурного наследия в границах территории исследования | 23 |
| 1.2.3 | Сведения об установленных охранных зонах объекта культурного наследия и зонах регулирования застройки и хозяйственной деятельности, расположенных на территории исследования. | 23 |
| 1.3 | Материалы ранее разработанных проектов зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Новосибирска | 24 |
| 1.4 | Отчет о проведенных историко-культурных исследованиях (архивных, историко-градостроительных, историко-архитектурных, ландшафтного анализа) | 27 |
| 1.4.1 | Архивные исследования. Историческая записка. | 27 |
| 1.4.1.1 | Иллюстрации | 33 |
| 1.4.2 | Историко-градостроительные исследования | 38 |
| 1.4.3 | Градоформирующие факторы на территории квартала исследования | 42 |
| 1.4.3.1 | Градостроительные характеристики квартала (современное состояние) в границах ул. Красина, ул. Промышленная, ул. Шекспира, проспект Дзержинского | 42 |
| 1.4.3.2 | Анализ современной градостроительной документации | 43 |
| 1.4.4 | Историко-архитектурные исследования | 87 |
| 1.4.4.1 | Принципы оценки застройки | 88 |
| 1.4.4.2 | Классификация застройки на территории исследования в соответствии с системой ценностей историко-культурного наследия | 89 |
| 1.4.4.3 | Историко-культурная ценность объекта культурного наследия «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а | 103 |
| 1.4.5 | Ландшафтно-визуальный анализ | 115 |
| 1.4.5.1 | Общие сведения | 115 |
| 1.4.5.2 | Рельеф. Система градостроительных доминант. Визуально-ландшафтная характеристика территории | 115 |

| | | |
|----------------|---|--------------------|
| 1.4.5.3 | Ландшафтно-визуальный анализ территории квартала | 116 |
| 1.4.5.4 | Расчёт ограничения высотных параметров застройки из условий сохранения визуального восприятия объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе» | 118 |
| 1.4.5.5 | Расчёт ограничения высотных параметров застройки из условий сохранения визуального восприятия объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе» | 119 |
| Часть 2 | Фотофиксационный материал | 120 |
| 2.1 | Общие сведения | 121 |
| 2.2 | Фотофиксация | 122 |
| Часть 3 | Графическая часть | 158 |
| 3.1 | План (графическая схема) места расположения объекта культурного наследия в границах исследуемой территории, М 1:2000 | НИ-1 159 |
| 3.2 | Карта (схема) фотофиксации, М 1:2000 | НИ-2 160 |
| 3.3 | Историко-культурный опорный план, М 1:1000 | НИ-3 161 |
| 3.4 | Схема высотности существующей застройки и визуального восприятия объекта культурного наследия «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а, М 1:2000 | НИ-4 162 |
| 3.5 | Геометрическое ландшафтно-визуальное построение, М 1:2000 | НИ-5 163 |
| 3.6 | Карта (графическая схема) градостроительного зонирования (существующая ситуация) в границах территории исследования, М 1:2000 | НИ-6 164 |

Начальник отдела архитектуры и градостроительства ГАУ НСО НПЦ _____ И.Ю. Андрианова

Раздел II
Обоснование проекта зон охраны объекта культурного наследия.
Историко-культурные исследования.

Часть 1 Аналитическая часть.

Отчёт о проведённых историко-культурных исследованиях (архивных, историко-архитектурных, историко-градостроительных, ландшафтного анализа)

1.1 Общие сведения

Раздел II «Обоснование проекта зон охраны объекта культурного наследия. Историко-культурные исследования» разработан в составе научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а, Шифр 04-03-2024-ПЗО, на основании Государственного задания ГАУ НСО НПЦ на 2024 год и плановый период 2025 и 2026 годов, утвержденное приказом № 382 от 28.12.2023 года.

Данная работа выполнена на основании современной нормативно-правовой базы и в соответствии с действующими методическими указаниями:

– Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 № 73-ФЗ;

– Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

– Законом Новосибирской области от 25.12.2006 № 79-ОЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Новосибирской области» в редакции от 04.10.2023;

– Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 в редакции от 20.10.2021;

– Постановлением Правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3-13, 15 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости» от 31.12.2015 г. № 1532;

– Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» от 10.11.2020г. № П/0412;

– Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии № П/0393 от 23 октября 2020 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка,

требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места»;

– 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» (далее — постановление № 46-па);

– Постановлением Правительства Новосибирской области от 18.06.2012 № 293-п «Об утверждении границ и режимов использования территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории города Новосибирска» (далее — постановление № 293-п);

– Решением Совета депутатов города Новосибирска от 24 июня 2009 г. № 1288 «О правилах землепользования и застройки города Новосибирска» с Приложением № 2 Картой градостроительного зонирования в ред. решения Совета депутатов города Новосибирска №776 от 01.07.2024 г.;

– ГОСТом 59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования»;

– Методическими указаниями по проектированию зон охраны, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах зон охраны объектов культурного наследия. ГУП «Научно-исследовательский и проектный институт генерального плана города Москвы» Москва 2009 г.;

– Тренин А.Б. «Разработка историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры исторических населенных мест». Методические рекомендации. М-1990 г.;

При разработке раздела использованы материалы из архива ГАУ НСО НПЦ.

Целью данной работы по разделу ПЗО являются:

– определение исторически ценных территорий в границах территории исследования, выявление сохранившихся исторических устойчивых градостроительных элементов в планировочном каркасе исследуемой территории, выявление исторических градоформирующих элементов квартала (объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, объектов ценной и рядовой исторической застройки) с целью обеспечения сохранности

объекта культурного наследия в его исторической среде, а также возможную регенерацию историко-культурной среды квартала;

– разработка историко-культурного опорного плана с выявлением на территории исследования исторической застройки (ценной и рядовой), определением ценных элементов исторической планировки, градостроительных характеристик квартала, определение историко-культурной ценности застройки квартала исследования и параметров возможного разрешенного строительства на территории исследования, определение границ зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой № 1 завода имени Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, пр. Дзержинского, 1а.

Территория исследования (8,44 га) включает территории кадастровых участков: №

54:35:000000:515;

54:35:014010:1; 54:35:014010:6; 54:35:014010:7; 54:35:014010:8;

54:35:014010:10; 54:35:014010:11; 54:35:014010:12; 54:35:014010:13;

54:35:014010:14; 54:35:014010:15; 54:35:014010:16; 54:35:014010:18;

54:35:014010:21; 54:35:014010:22; 54:35:014010:24; 54:35:014010:26;

54:35:014010:31; 54:35:014010:34; 54:35:014010:35; 54:35:014010:507;

54:35:014010:736

и ограничена:

с запада — ул. Красина до пересечений с ул. Промышленная и пр. Дзержинского;

с юга — пр. Дзержинского до пересечений с улицами Красина и Шекспира;

с востока — ул. Шекспира до пересечений с ул. Промышленная и пр. Дзержинского;

с севера — ул. Промышленная до пересечений с улицами Красина и Шекспира.

Кадастровые планы территорий и топографическая съёмка территории исследования получены ГАУ НСО НПЦ в 2024 году.

В процессе проведения натурных исследований в 2024 г. собраны сведения об объекте культурного наследия, исторической застройке кварталов, проведена фотофиксация территории и объектов культурного наследия, объектов ценной и рядовой среды в границах территории исследования.

В границах территории исследования расположен один объект культурного наследия:

– объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенный по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а.

На исследуемой территории нет выявленных объектов культурного наследия.

В соответствии с Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 материалы по обоснованию включают аналитическую и графическую части.

В аналитическую часть включены:

- сведения об объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия, установленных территориях и зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории предполагаемого проектирования зон охраны, в отношении которой проведены историко-культурные исследования;

- материалы ранее разработанных проектов зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Новосибирска;

- отчет о проведенных историко-культурных исследованиях (архивных, историко-градостроительных, историко-архитектурных, ландшафтного анализа), включающий:

- историко-архивные и библиографические исследования, историческая записка;

- историко-архитектурные исследования, историко-культурный опорный план (текстовая часть в составе отчета о проведенных историко-культурных исследованиях);

- историко-градостроительные исследования историко-культурный опорный план (текстовая часть в составе отчета о проведенных историко-культурных исследованиях);

- ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки, ландшафтного окружения (текстовая часть в составе отчета о проведенных историко-культурных исследованиях).

В графическую часть включены:

- план (графическая схема) места расположения объекта культурного наследия (ситуационная схема);

- схема фотофиксации;

- историко-культурный опорный план (графическая часть) территории исследования;

- схема высотности существующей застройки, визуального восприятия объекта культурного наследия;

- геометрическое ландшафтно-визуальное построение;

- карта (схема) градостроительного зонирования (существующая ситуация).

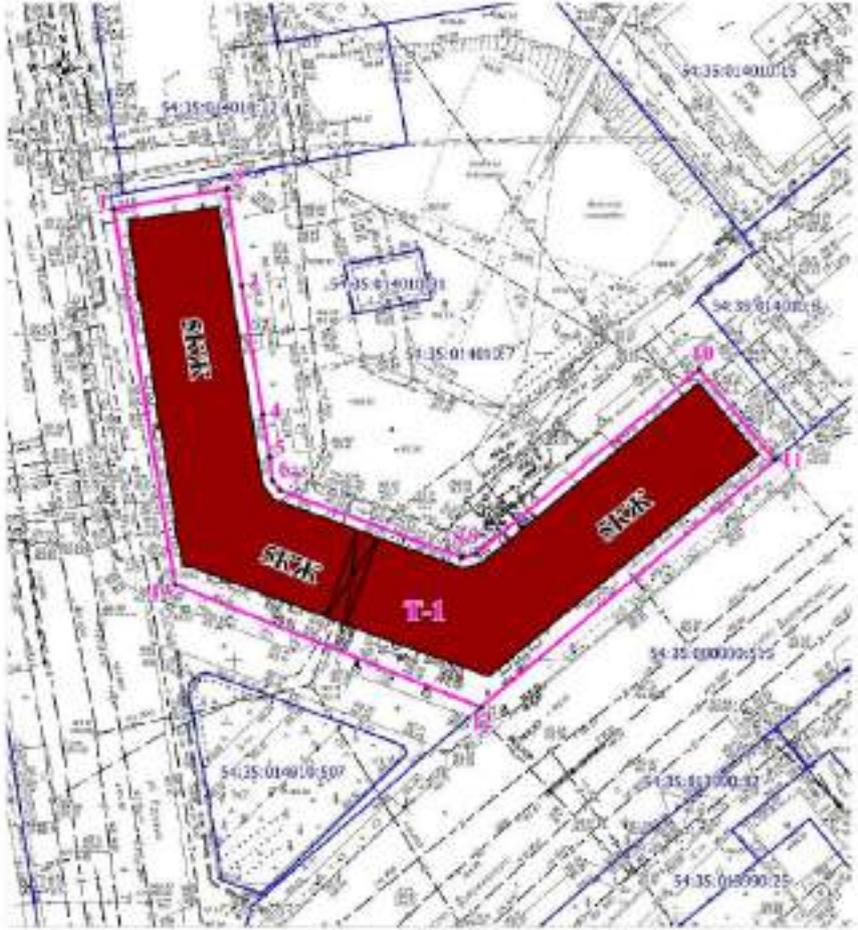
1.2. Сведения об объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия, установленных территориях и зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории предполагаемого проектирования зон охраны, в отношении которой проведены историко-культурные исследования

1.2.1 Сведения об объекте культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенном по адресу: г. Новосибирск, пр. Дзержинского, 1а

| | |
|---|--|
| <p>Фото объекта Февраль 2024</p> |  |
| <p>Время возникновения объекта или дата создания объекта, дата основных изменений (перестроек) данного объекта, дата связанного с ним исторического события</p> | <p>1952 г.</p> |
| <p>Автор, архитектор, скульптор</p> | <p>Архитектор Г.Ф. Кравцов</p> |
| <p>Адрес в соответствии с нормативным актом о постановке на государственную охрану</p> | <p>г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а</p> |
| <p>Современный адрес</p> | <p>Новосибирская область, г. Новосибирск, Дзержинский район, проспект Дзержинского, 1а</p> |
| <p>Вид объекта культурного наследия</p> | <p>Памятник</p> |
| <p>Общая видовая принадлежность объекта культурного наследия</p> | <p>Памятник архитектуры</p> |
| <p>Категория историко-культурного значения</p> | <p>Регионального значения</p> |

| | |
|---|--|
| Документ о принятии на государственную охрану | Приказ государственной инспекции по охране объектов культурного наследия Новосибирской области от 19.01.2024 № 8-НПА «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации выявленного объекта культурного наследия «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», 1952 г., расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а» |
| Вид и № документа о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ (далее реестр) | Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 18.03.2024 г. № 151323-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», 1952 г. (Новосибирская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации Регистрационный номер: 542411408970005 |
| Описание особенностей объекта, являющихся основаниями для включения его в реестр и подлежащих обязательному сохранению (предмет охраны) Приложение №1 к приказу государственной инспекции по охране объектов культурного наследия Новосибирской области от 19.01.2024г. №8-НПА | 1. Объемно-пространственное решение смешанного 5-этажного здания по состоянию на 1952 г.: 1) форма трапеции в плане; 2) высотные отметки по верхней отметке конька крыши; 2. Фасады: 1) композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов по состоянию на 1952 г., включает; — оси размещения первоначальных дверных проемов в подъезды, общественные пространства (в том числе запасные выходы со стороны дворового фасада), их расположение, габариты, форма, конфигурация проёмов; — оси размещения оконных проёмов, их расположение, габариты, форма, конфигурация проёмов; — рисунок переплетов оконных проёмов, по состоянию на 1952 г. с учетом восстановления, расположенных со 2 по 5 этаж; Рисунок переплетов оконных проёмов с арочной перемычкой, по состоянию на 1952 г. с учетом восстановления, расположенных на 1 этаже, с учетом восстановления; — декоративное оформление наружных стен вокруг оконных и дверных проёмов: профилированные наличники, лепной декор, пилястры, сандрики, рустикальные |

| | |
|--|---|
| | <p>элементы, их конфигурацию, профиль;</p> <ul style="list-style-type: none"> —перемычки брусковые и кирпичные полуциркульные арочные над оконными и дверными проёмами первого этажа; — венчающий карниз со щипцом, расположенным на центральной оси главного фасада, его профиль и расположение, декоративное оформление; — венчающий, фриз, его профиль и расположение, декоративное оформление; — межэтажный карниз, розетки, расположение, конфигурация, профиль; — балконы и кронштейны под балконными плитами, их расположение, размеры, конфигурацию площадок, включая характер ограждения, с учетом восстановления; — пилястры, конфигурация, расположение, декоративное оформление; — штукатурка наружных стен: с 1-го по 3-й этаж под «руст», 4-й и 5-й этажи «под шубу»; — штукатурка цоколя; — штукатурка стен под «объемный руст» вокруг арочного прохода, его рисунок, расположение, размер; — лоджии, их оформление, расположение, включая арочные перемычки, с учетом восстановления; — декоративные элементы, расположенные на центральной оси главного уличного фасада: ложное окно с рельефным наличником, сандрики, рельефные цифры, ограждение лоджий, пилястры и колонны с композитными капителями, рельефный пояс, профилированные пояски, объемный руст, их расположение, габариты, декоративное оформление; — сквозной арочный проход его расположение, габариты, декоративное оформление; — акротерий, его расположение, размеры, оформление; — фиалы, их расположение, размеры, оформление; <p>3. Крыша, по состоянию на 1952 г.</p> <p>1) объёмное и конструктивное решение включает в себя:</p> <ul style="list-style-type: none"> — ломаная форма трапеции, трехчастная, вальмовая; — материал (дерево) и конструкция стропил; — кровельный материал (кровельная жесь) и способ крепления (фальцевое); <p>4. Фундаменты и цоколь по состоянию на 1952 г.:</p> <p>1) конструктивное решение включает в себя:</p> <ul style="list-style-type: none"> — ломаная форма трапеции; — ленточные с существующей толщиной стен и глубиной |
|--|---|

| | |
|--|--|
| | <p>заложения; – материал (железобетон).</p> |
| <p>Сведения о границах территории окн, включая текстовое и графическое описание местоположения этих границ, перечень координат характерных точек этих границ, утвержденные приказом государственной инспекция по охране объектов культурного наследия Новосибирской области "О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации выявленного объекта культурного наследия "Дом жилой №1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе" данным за № 8-НПА от 19.01.2024 г</p> | <p>ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИИ объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском Шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Держинского, 1а</p>  <p>Масштаб 1:700</p> <p>Привнесенные обозначения:</p> <ul style="list-style-type: none"> — граница территории выявленного объекта культурного наследия; • 1 — характерная (поворотная) точка границы территории выявленного объекта культурного наследия; T-1 — индекс территории выявленного объекта культурного наследия; ■ — выявленный объект культурного наследия; □ — границы земельных участков, входящих в единый государственный реестр недвижимости, сведения о которых достаточны для определения их местоположения; <p>54:35:014010:7 — кадастровый номер земельного участка.</p> |

1. Текстовое описание границы территории объекта культурного наследия местного значения – памятника «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а, (далее – объект культурного наследия):

| Прохождение границы | | Описание прохождения границы |
|---------------------|----------|--|
| от точки | до точки | |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | 2 | вдоль выявленного объекта культурного наследия |
| 2 | 3 | вдоль выявленного объекта культурного наследия |
| 3 | 4 | вдоль выявленного объекта культурного наследия |
| 4 | 5 | вдоль выявленного объекта культурного наследия |
| 5 | 6 | вдоль выявленного объекта культурного наследия |
| 6 | 7 | вдоль выявленного объекта культурного наследия |
| 7 | 8 | вдоль выявленного объекта культурного наследия |
| 8 | 9 | вдоль выявленного объекта культурного наследия |
| 9 | 10 | вдоль выявленного объекта культурного наследия |
| 10 | 11 | вдоль выявленного объекта культурного наследия |
| 11 | 12 | вдоль проезжей части проспекта Дзержинского |
| 12 | 13 | вдоль выявленного объекта культурного наследия |
| 13 | 1 | вдоль проезжей части ул. Красина |

| Сведения о местоположении границ объекта | | | | | |
|--|---------------|------------|---|---|---|
| 1. Система координат <u>местная система координат (МСК НСО 4 зона)</u> | | | | | |
| 2. Сведения о характерных (поворотных) точках границ объекта | | | | | |
| Обозначение характерных (поворотных) точек границ | Координаты, м | | Метод определения координат характерной (поворотной) точки | Средняя квадратиче- ская погрешно- сть положени- я характерн- ой точки (Mt), м | Описание обозначения точки на местности (при наличии) |
| | X | Y | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | 490257.84 | 4200636.95 | Картометрический метод | 0,10 | — |
| 2 | 490260.84 | 4200655.34 | Картометрический метод | 0,10 | — |
| 3 | 490245.06 | 4200657.66 | Картометрический метод | 0,10 | — |
| 4 | 490224.10 | 4200660.84 | Картометрический метод | 0,10 | — |
| 5 | 490217.13 | 4200661.89 | Картометрический метод | 0,10 | — |
| 6 | 490213.31 | 4200662.32 | Картометрический метод | 0,10 | — |
| 7 | 490211.71 | 4200663.54 | Картометрический метод | 0,10 | — |
| 8 | 490200.55 | 4200692.79 | Картометрический метод | 0,10 | — |
| 9 | 490201.02 | 4200694.99 | Картометрический метод | 0,10 | — |
| 10 | 490230.68 | 4200731.50 | Картометрический метод | 0,10 | — |
| 11 | 490215.82 | 4200743.63 | Картометрический метод | 0,10 | — |
| 12 | 490176.09 | 4200695.50 | Картометрический метод | 0,10 | — |
| 13 | 490196.56 | 4200646.38 | Картометрический метод | 0,10 | — |

1.2.2 Сведения о выявленных объектах культурного наследия в границах территории исследования.

В границах территории исследования, на сегодняшний день вновь выявленных объектов культурного наследия и объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, нет.

1.2.3 Сведения об установленных охранных зонах объекта культурного наследия и зонах регулирования застройки и хозяйственной деятельности, расположенных на территории исследования.

Согласно приказа государственной инспекция по охране объектов культурного наследия Новосибирской области "О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации выявленного объекта культурного наследия "Дом жилой №1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе" данном за № 8-НПА от 19.01.2024 г., в границах территории исследования были установлены границы территории объекта культурного наследия **Т-1**.

Границы зон охраны ранее установлены не были, разрабатываются в данной научно-проектной документации.

1.3 Материалы ранее разработанных проектов зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Новосибирска

Для сохранения исторической застройки и объектов культурного наследия города Новосибирска до сегодняшнего дня было разработано четыре масштабных проекта зон охраны, для всех объектов культурного наследия, расположенных на территории города Новосибирска (далее — ОКН).

1) Первый проект зон охраны памятников истории и культуры для 52 зданий по г. Новосибирску в 1984 г. был разработан мастерской генерального плана института «Новосибгражданпроект» по инициативе производственного бюро по охране и эксплуатации памятников истории и культуры управления культуры Новосибирского облисполкома, возглавляемого Л.В. Тимяшевской, на основании программного задания, выданного в июле 1982 г.. Проектная документация (№ 17–18-ОБ от 29.11.1985 г.) была согласована в Министерстве культуры Российской Федерации и утверждена решением Новосибирского облисполкома (№ 52 от 16.02.1987 г.).

Появление более тридцати лет назад этого регламентирующего документа, сыграло важную роль в сохранении и выявлении объектов историко-культурного наследия и ценных градостроительных элементов г. Новосибирска.

2) Второй проект был выполнен по заданию Научно-производственного центра по сохранению историко-культурного наследия Новосибирской области в рамках принятой в 2003 г. целевой программы по созданию генерального плана г. Новосибирска, составной частью которого и стал откорректированный проект зон охраны. Работа по корректировке научно-проектной документации была выполнена ОАО Сибирский институт «Сибспецпроектреставрация», г. Томск в 2 этапа: 1 этап — 2004–2007 гг., 2 этап — 2007–2009 гг. По итогам этой работы были приняты постановления администрации Новосибирской области от 11.08.2008 № 236-па, а затем и действующее до сих пор постановление администрации Новосибирской области от 15.02.2010 № 46-па об утверждении границ зон охраны для 188 ОКН, расположенных на территории города Новосибирска, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон охраны (далее — постановление № 46-па), а также постановление Правительства Новосибирской области от 18.06.2012 № 293-п «Об утверждении границ и режимов использования территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории города Новосибирска, действующее до настоящего времени.

3) Третий проект зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Новосибирска был выполнен в 2013 г. Государственным автономным учреждением Новосибирской области «Научно-производственным

центром по сохранению историко-культурного наследия Новосибирской области» (далее — ГАУ НСО НПЦ).

4) Четвертый проект был выполнен ГАУ НСО НПЦ в 2015–2016 гг.

Необходимость в корректировке проекта зон охраны ОКН г. Новосибирска 2013 г. возникла в связи:

1. С изменением нормативно-правовой базы в области сохранения историко-культурного наследия:

– в 2014 г. принят Федеральный закон № 315-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ» и отдельные законодательные акты РФ»;

– в 2015 г. были внесены существенные поправки в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» № 73-ФЗ;

– принято новое положение о зонах охраны объектов культурного наследия, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972;

– приказом МК РФ от 04.06.2015 № 1745 утверждены требования к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия;

– 01.07.2015 г. принята новая редакция Закона Новосибирской области от 25.12.2006 № 79-ОЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Новосибирской области».

2. С изменением градостроительной ситуации в городе.

С момента принятия постановления № 46-па — постановлениями Правительства Новосибирской области в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ были включены 21 объект.

В 2015–2016 гг. ГАУ НСО НПЦ был выполнен четвертый проект зон охраны для 191 объекта культурного наследия, расположенных на территории г. Новосибирска, включая объекты археологии, в котором материалы проекта зон охраны 2013 г. были актуализированы в соответствии с обновленной нормативно-правовой базой и изменившейся градостроительной ситуацией.

Проект зон охраны объектов культурного наследия г. Новосибирска получил положительное заключение историко-культурной экспертизы, согласован управлением по государственной охране объектов культурного наследия Новосибирской области (далее — Управление), а по федеральным объектам — согласован Министерством культуры Российской Федерации.

Для объекта «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу проспект Дзержинского, 1а, в 2023 г. была разработана научно-проектная документация по установлению историко-культурной ценности объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе» (г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а). Здание было включено в государственный реестр объектов культурного наследия в 2024 году, поэтому и не входило в границы запроектированных ранее зон охраны ни в одном из проектов.

1.4 Отчет о проведенных историко-культурных исследованиях (архивных, историко-градостроительных, историко-архитектурных, ландшафтного анализа)

1.4.1 Архивные исследования. Историческая записка

До 1927 г. территория, которую сейчас занимает Дзержинский район, представляла глухой пустырь, далекую окраину города, покрытую лесами и кустарниками, с большим количеством болот и оврагов. Эти места служили местом охоты, сбора грибов и ягод. Впоследствии, возле речки Каменки были организованы два небольших кирпичных завода (ныне № 9 и № 11), созданные в 1906 г. В 1930-е гг. принимается решение о строительстве в Новосибирске завода горного оборудования и трикотажного комбината. С ростом города Новосибирска резко возросла потребность в строительных материалах, в частности, в кирпиче, что послужило причиной развития кирпичных заводов, создания промышленных предприятий района. Рабочие этих заводов, всего около 200 человек, жили в бараках, общий жилой фонд которых составлял не более 1000 кв. метров. Никаких учреждений или предприятий торговли, медицины, культуры, бытового обслуживания не было. За продуктами и промышленными товарами рабочие были вынуждены ходить в центр города, за 3-5 км пешком. Ни трамвайного, ни автобусного транспорта тогда не существовало.

С 1931 года начинается бурный рост района, его промышленности. Главной причиной явилось начало строительства на базе завода горного оборудования авиационного завода им. В.П. Чкалова. К этому же моменту относится начало строительства трикотажного комбината (позже завод Точного машиностроения), создается артель Химпродукт, теперь завод Химпродукт, торговая база (между остановками трамвая Поселковая (Красина) и Трикотажная на южной стороне пр. Дзержинского). В эти годы строится Кирзавод № 3 (нынешний керамзито-кирпичный завод). С 1935-го г. в Дзержинском районе был пущен трамвай, что позволило трудящимся центра города поступать на работу на предприятия Дзержинского района.

К концу 1930-х гг. относится начало строительства жилого поселка завода им. В.П. Чкалова, так называемого старого соцгорода. В соцгороде завода им. В.П. Чкалова были построены первые в районе 5-ти этажные благоустроенные по тем временам дома, магазины, баня, школы, общежитие молодых рабочих и т.д.



Рис. 1. Карта г. Новосибирска, 1940 г.

Дальнейшему мирному развитию помешала Великая Отечественная война 1941–1945 гг. По решению партии и правительства в районы Сибири, Урала и Дальнего Востока, как известно, были эвакуированы сотни предприятий авиационной, радиотехнической, электротехнической, минометной промышленности и по производству боеприпасов. В Дзержинский район города Новосибирска было направлено более 20 предприятий г. Москвы, г. Ленинграда, Украины, Белоруссии. В течение короткого срока были построены временные помещения, уже к концу 1941 г. они начали выпускать нужную фронтую продукцию. Строительство новых заводов, размещение эвакуированных предприятий повлекло резкое увеличение численности проживающих в районе рабочих, ИТР и служащих создало острую потребность в жилье.

С этой целью заводами им. В.П. Чкалова, Точного машиностроения, электроагрегатов, строительных машин и ряда других было развернуто строительство более 400 засыпных бараков без элементарного благоустройства, но позволяющих как-то решить жилищную проблему. Так возникли знаменитый 10-й объект (ныне кварталы 3, 6, 7, по левой стороне проспекта Дзержинского между остановками трамвая Поселковая (Красина) и Трикотажная, 7-й объект — жилой массив между улицами Жданова (Авиастроителей) и Народная и ряд других.

В числе пяти эвакуированных в годы войны заводов, специализирующихся на радиотехнической и электронной промышленности, был Ленинградский

радиотехнический завод (он же ФГУП, завод 208, предприятие п/я 89), о котором хотелось бы сказать отдельно более подробно, так как он относится непосредственно к исследуемому дому. Завод, который по праву может считаться одним из старейших предприятий России вообще и старейшим предприятием её радиотехнической отрасли. К середине сентября 1941 г. в г. Новосибирск прибыли около двух тысяч коминтерновцев. Новосибирский завод 208 им. Коминтерна создали на базе 80 % оборудования ленинградского завода одноименного названия. Решением обкома ВКП (б) в качестве производственных площадей завод получил здание Дворца труда, корпус института соцземледелия, гараж, склад «Заготзерно» и кинотеатр в центре города, который потом будет известен под названием «Победа». Заводчане — ленинградцы трудились без отдыха день и ночь, они составили основной костяк работников завода им. Коминтерна — это квалифицированные рабочие, инженеры и техники. Рабочие завода приступили к выпуску продукции в августе 1941 г. В первом квартале 1942 г. начался выпуск основной продукции — станций радиосвязи и радиолокационной аппаратуры. После войны заводу следовало вернуть городу занятые помещения кинотеатра, института и другие сооружения. Для строительства завода выбрали площадку в Дзержинском районе, между ул. Промышленной и ул. Кропоткина. Подрядчиком строительства стал трест № 30. С 1949 по 1952 гг. велось крупное строительство, завод перебазировался на вновь выстроенные производственные площади. Состоялась окончательная «прописка» завода 208 на новосибирской земле.



Рис. 2. Карта г. Новосибирска, 1947 г.

В годы войны (в 1941 г.) был создан крупнейший в городе и первый в районе строительный трест № 7. Именно этот трест производил строительство новых заводов иных зданий и других строительных объектов.

Впервые в Сибири, в военное время, на базе филиала ЦАГИ создан Сибирский научный институт авиации (СибНИА), который в настоящее время вырос в крупное научное учреждение с уникальным оборудованием.

Таким образом, со второй половины 1940-х гг. до конца 1980-х гг. и начала 1990-х гг. завод им. Коминтерна в результате наращивания объемов выпуска основных видов продукции, в ходе процессов реконструкции и модернизации, а также освоения новых видов высокотехнологичных и наукоемких изделий, зарекомендовал себя одним из ведущих предприятий радиотехнической отрасли. Тому, что г. Новосибирск превратился в крупный центр радиотехнической и электронной промышленности в масштабах всей страны, в значительной степени способствовало становление и развитие завода 208 им. Коминтерна.

Одновременно со строительством основных производственных заводских площадей в конце 1940-х – начале 1950-х гг. ведется строительство жилья для работников завода.

В целом, развитие города Новосибирска в годы войны как промышленного и научного центра края создает социально-экономическую основу для нового этапа в градостроительстве, которое в последующие десятилетия становится важным фактором развития советского общества. В послевоенные годы исключительно важное значение приобрела жилищная проблема. Для многих промышленных предприятий города стояла задача строительства нового комфортного жилья для своих работников, так как большей частью жилой фонд военных лет состоял из каркасно-засыпных брусчатых бараков, индивидуальных деревянных жилых домов и землянок. Множество людей проживало в подвальных и чердачных помещениях. Одноэтажная жилая застройка барачного или усадебного типов занимала обширные территории, лишённые инженерного благоустройства и транспортных связей, часто находилась в оврагах, на подтопляемых территориях и т.п. Требовалось качественно-новое жилье с повышенным комфортом и этажностью, способное удовлетворить потребности послевоенного времени.

В апреле 1951 г. горком ВКП, отделение Всесоюзного научного инженерно-технического общества и отделение Союза советских архитекторов провели техническую конференцию. На ней отмечалось слабое развитие строительной индустрии города, отсутствие новых эффективных стройматериалов и конструкций. Все это сдерживало возведение многоэтажной жилой застройки. Участники конференции рекомендовали запретить строительство недостаточно благоустроенных поселков с домами в один-два этажа и предложили в первую

очередь сооружать крупные жилые многоэтажные здания на основных магистралях города.

Новый главный архитектор Новосибирска Г.Ф. Кравцов (является автором технического проекта рассматриваемого жилого дома, крупный сибирский специалист, ученый и педагог в области архитектуры и строительства, главный архитектор г. Новосибирска в 1951–1954 гг. Запроектировал более 200 жилых и общественных зданий) выступил в печати с программными проблемами градостроительства. Он отметил, что в застройке города «было немало стихийности и неорганизованности. Новосибирск раскинулся на громадной территории. В связи с этим на сооружение подземных коммуникаций — водопровода, канализации, электрокабелей, а также дорог затрачивается много лишних средств. В последние годы особенно интенсивно застраивались окраины. Здесь появилось много поселков с малоэтажными домами.

Такая практика привела к тому, что, затратив на жилищное строительство очень крупные средства, мы не имеем ни одного полностью законченного архитектурного ансамбля... Поселковое строительство из-за неудобств ни в коей мере не является пригодным для большого индустриального центра. Да и, помимо того, потребность в жилищах наших промышленных кадров нельзя обеспечить, строя маленькие дома. Задача может быть решена только путем строительства многоэтажных зданий в более короткие сроки при значительно лучшем благоустройстве и меньшей затрате средств»

Г.Ф. Кравцов подтверждал рекомендации конференции и считал приоритетной застройку городских магистралей, что в Новосибирске нет ни одного полностью законченного архитектурного ансамбля, заявлял о необходимости концентрации новых крупных жилых домов на основных улицах, площадях и магистралях, а также об обязанности архитекторов обеспечить целостное архитектурное оформление площадей, магистралей, набережных, парков.

Новые пятиэтажные дома в те времена в Новосибирске размещались беспланоно, по временно разработанным схемам, а не по проектам детальных планировок города, которых не было. Жилищное строительство на Каменском шоссе (проспекте Дзержинского) активными темпами начинается с начала 1950-х гг. При этом была попытка добиться комплексной застройки кварталов, не допущения «разностильности» в архитектуре жилых зданий. На фоне «укоренившейся» практики игнорирования типовых и повторных проектов, с основной массой ведения неорганизованных строек, низким качеством работ, с крупными недоделками весьма выгодно выделяется застройка Каменского шоссе.

В 1950 г. был создан на базе экспериментальных мастерских кузнецкого филиала Московского института Гипроугмаш опытный завод Сибгипрогормаш, который вначале помещался в бывшем польском костеле по ул. Сибирской, а в

1954 г. перебазировался на новые производственные площади в Дзержинском районе.

В послевоенные годы были созданы Чугунно-литейный завод для производства чугунного хозяйственного литья (позже — цех завода Строительных машин), Механический завод № 3 по производству посуды и электроосветительной бытовой аппаратуры — ныне завод Бытэлектроприбор, винодельческий завод, мебельная фабрика и другие.

Первоначальные названия Дзержинского района — Ипподромский, затем — Горнозаводской.

В 1980 году район разделился на два: Дзержинский и Калининский.

Массовая застройка проспекта велась в 1960-е гг., когда происходил переход на индустриальное строительство панельных 5-этажных домов. С 1970-х гг. по индивидуальным проектам был построен ряд зданий общественного и культурного назначения, возводились административные корпуса некоторых заводов.

В наши дни проспект Дзержинского — это оживленная улица с интенсивным движением общественного транспорта, многочисленными магазинами и зданиями производственных предприятий. Проспект Дзержинского — сугубо деловая магистраль.

История Дзержинского района слишком коротка, поэтому здесь практически нет исторических памятников, мало зданий, имеющих архитектурную ценность. Массовая застройка территории велась в основном по типовым строительным проектам.

1.4.1.1 Иллюстрации

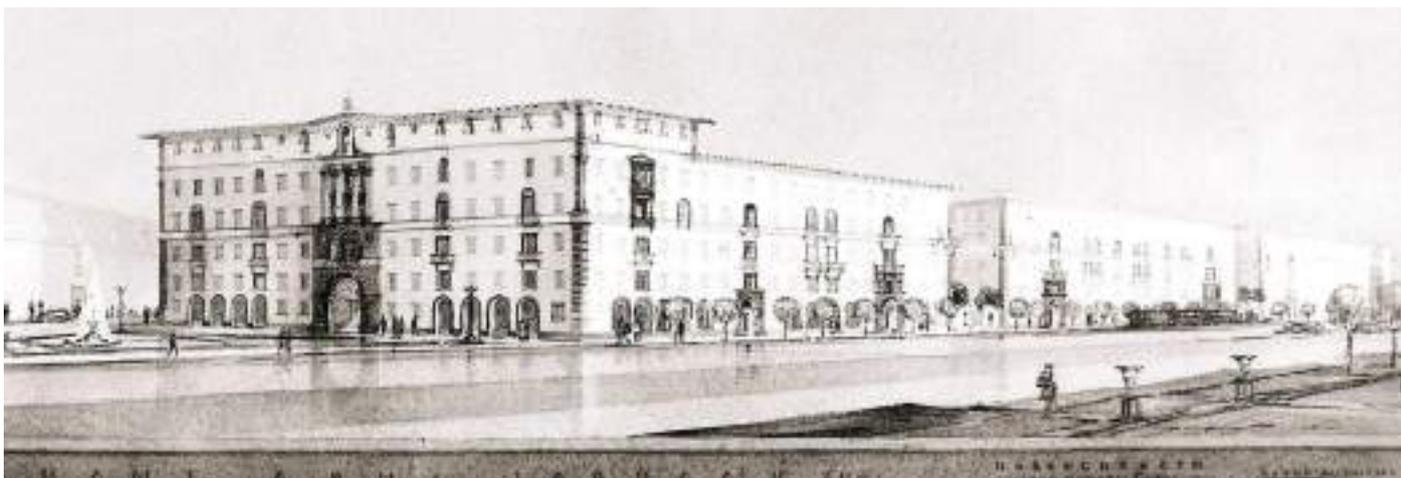


Фото 1. Детальный проект застройки жилого квартала завода 208. Из книги Советский неоклассицизм в архитектуре Новосибирска. Автор Невзгодин И.В.



Фото 2. Угловой корпус квартала №1 Дзержинского района, из архива музея Дзержинского района г. Новосибирска.

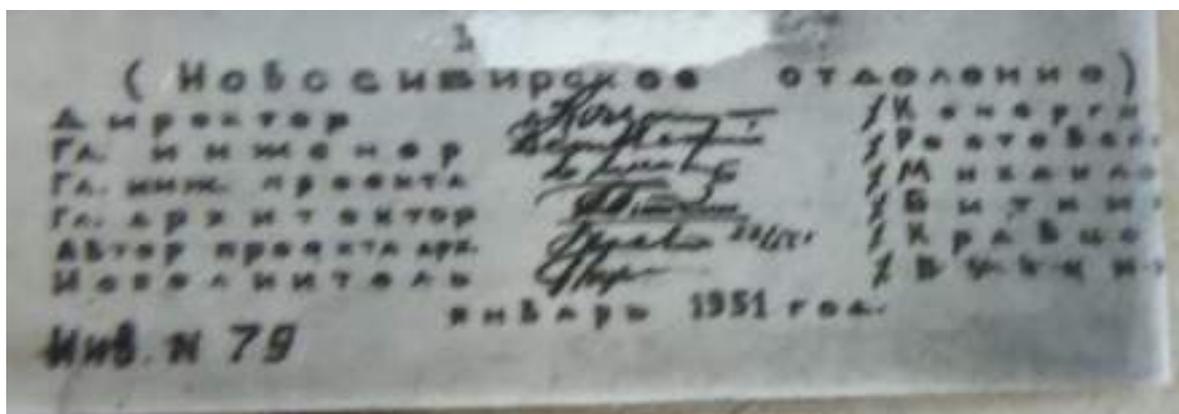


Фото 3. Угловой штамп проекта «Угловой корпус квартала №1» Дзержинского района, г. Новосибирска. Музей истории архитектуры Сибири им. С.Н. Баландина, Ф. ФНО.-5-к2 Л.-38.



Фото 4. Статья из газеты от 23 мая 1959 г. Информация с сайта <https://nsk-kraeved.ru>.



Фото 5. Проспект Дзержинского 1а, из архива музея Дзержинского района г. Новосибирска. Фото 1950-х гг. XX в.



Фото 6. Проспект Дзержинского, г. Новосибирска, из архива музея Дзержинского района г. Новосибирска. Фото 1950-х гг. XX в.



Фото 7. Проспект Дзержинского 1а, г. Новосибирска, из архива музея Дзержинского района г. Новосибирска. Фото 1959 г.



Фото 8. Проспект Дзержинского, г. Новосибирска, из архива музея Дзержинского района г. Новосибирска. Фото 1950-х гг. XX в.



Фото 9. Проспект Дзержинского 1а, г. Новосибирска, из архива музея Дзержинского района г. Новосибирска. Фото 1950-1960-х гг. XX в.



Фото 10. Фрагмент главного фасада жилого дома, расположенного по адресу проспект Дзержинского 1а, г. Новосибирска. Из книги «Новосибирск. История градостроительства 1945-1985 гг.». Автор С.Н. Баландин.



Фото 11. Проспект Дзержинского, г. Новосибирска. Фото с сайта <https://nsk-kraeved.ru>.



Фото 12. Проспект Дзержинского 1а, г. Новосибирска, из архива музея Дзержинского района г. Новосибирска. Фото 1950-х гг. XX в.

1.4.2. Историко-градостроительные исследования

Объект культурного наследия " Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском Шоссе", расположенный по адресу: г.Новосибирск, проспект Дзержинского,1а находится в Дзержинском районе города, в квартале, ограниченном улицами Красина, Промышленной, Шекспира и проспектом Дзержинского.



Рис. 3. План Новосибирска, 1975 г.

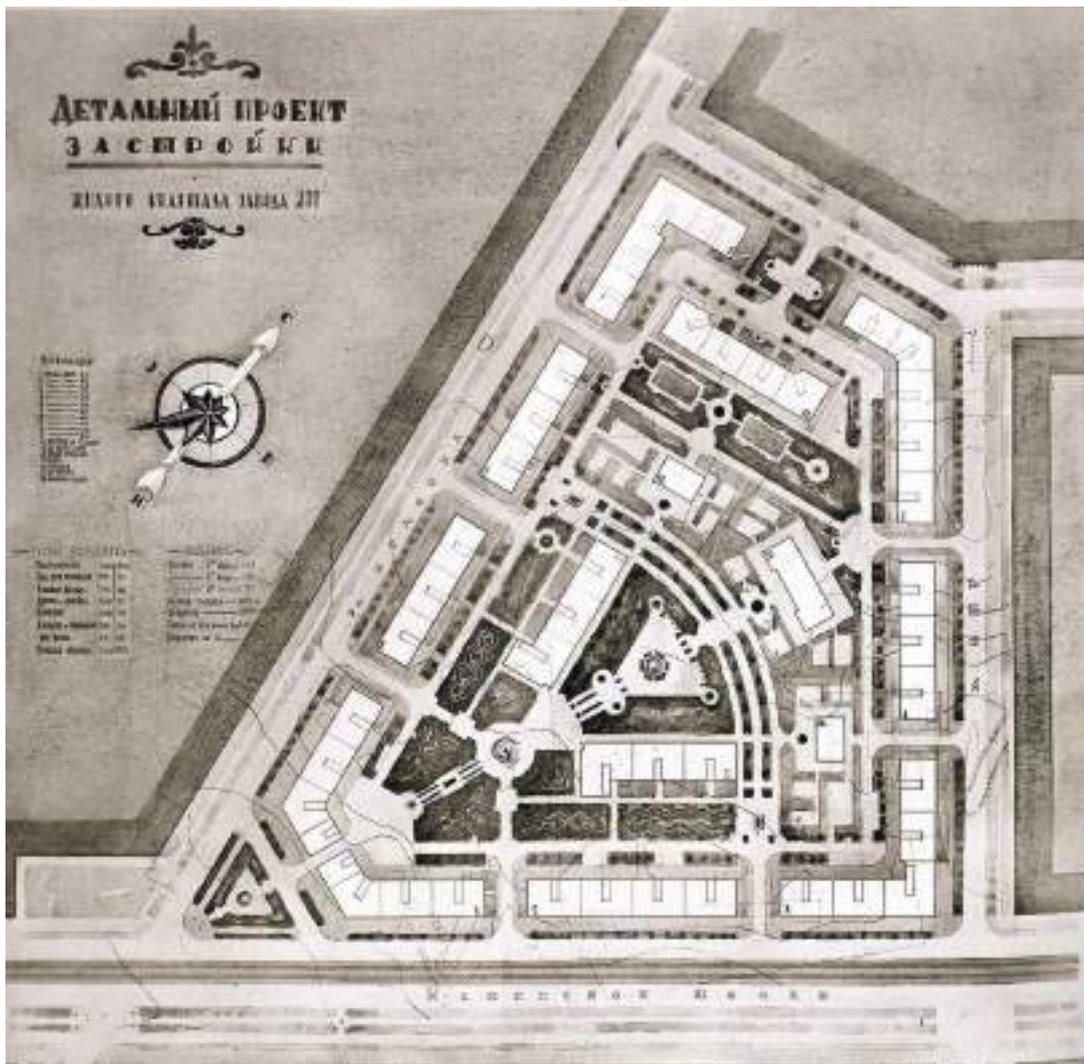


Рис. 4. Детальный проект застройки жилого квартала завода 208. Из книги Советский неоклассицизм в архитектуре Новосибирска. Автор Невзгодин И.В.

Рассматриваемый объект — жилой дом — расположен в южной части квартала № 1, на проспекте Дзержинского 1а (первоначально располагался по адресу Каменское шоссе, 1). Каменское шоссе, в настоящее время проспект Дзержинского, находится на месте одной из самых древних дорог на территории современного Новосибирска. В XVII—XIX вв. дорога, именуемая сегодня проспектом Дзержинского, была частью Калмыцкого тракта, который от Кривощёвской переправы шёл в направлении села Каменка и далее в сторону Томска. В начале XX в. это был Каменский тракт, потом ее спрямили и назвали Каменское шоссе, а в 1957-м г. переименовали в проспект Дзержинского.

Жилые кварталы проспекта задумывались с периметральной застройкой из групп домов, что и определило застройку проспекта стеной жилых домов по красной линии. Решением № 691 от 30 августа 1946 г. Исполнительного Комитета Новосибирского Городского Совета депутатов трудящихся об отводе квартала № 1 в Дзержинском районе и на основании акта от 30 декабря 1946 г. о предоставлении в бессрочное пользование земельного участка для капитального строительства и дальнейшей эксплуатации заводу № 208 был выделен участок земли в бессрочное пользование под строительство многоэтажных жилых домов и детских учреждений. Строительство планировалось с 20 мая 1951 г. до декабря 1952 г. На деле строительство происходило с 1951 г. по декабрь 1953 г. На основании дополнительного соглашения № 6 от 4 апреля 1953 г. с Управлением благоустройства и коммунальных предприятий исполнительного комитета Новосибирского городского Совета депутатов, трудящихся об устройстве второго полотна дороги Каменского шоссе, тротуаров вокруг дома № 1 и посадки многолетних деревьев вокруг дома (всего 150 шт.) до конца 1953 г. планировалось завершение благоустройства территории. Технический проект здания был разработан Новосибирским отделением ГСПИ-4 архитектором Г.Ф. Кравцовым. В основу планировки жилого дома была взята типовая секция с четырьмя квартирами на одну лестничную площадку архитектора Л.О. Бумажного. В угловой части была разработана индивидуальная секция. Первый этаж всех частей дома, выходящий на главную магистраль района, проспект Дзержинского и ул. Красина, был отдан под общественные помещения, где первоначально располагались: Сберкасса, парикмахерская, столовая, станция скорой помощи, остальные четыре этажа предполагались жилыми. В дальнейшем на месте Сберкассы возник магазин «Столичный», в наши дни музей Дзержинского района.

В одно время со строительством исследуемого дома асфальтировалось и благоустраивалось Каменское шоссе, мостилась ул. Красина, реконструировалась ул. Трикотажная, разбивался сквер у клуба завода им. В.П. Чкалова.

Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу пр. Дзержинского, 1а, секционного типа расположен на пересечении одной из основных магистралей г. Новосибирска проспекта Дзержинского и ул. Красина. Своим главным юго-западным фасадом здание ориентировано на пересечение этих двух улиц. Дом имеет особое градостроительное значение, он расположен в южной части квартала и закрепляет его угол. Жилой квартал имеет конфигурацию неправильного четырехугольника с тупым, острым и двумя прямыми углами. Квартал имеет

принципиальное осевое решение композиции по биссектрисе острого угла. Жилой дом повторяет форму угла, сглаживает самый острый угол квартала.

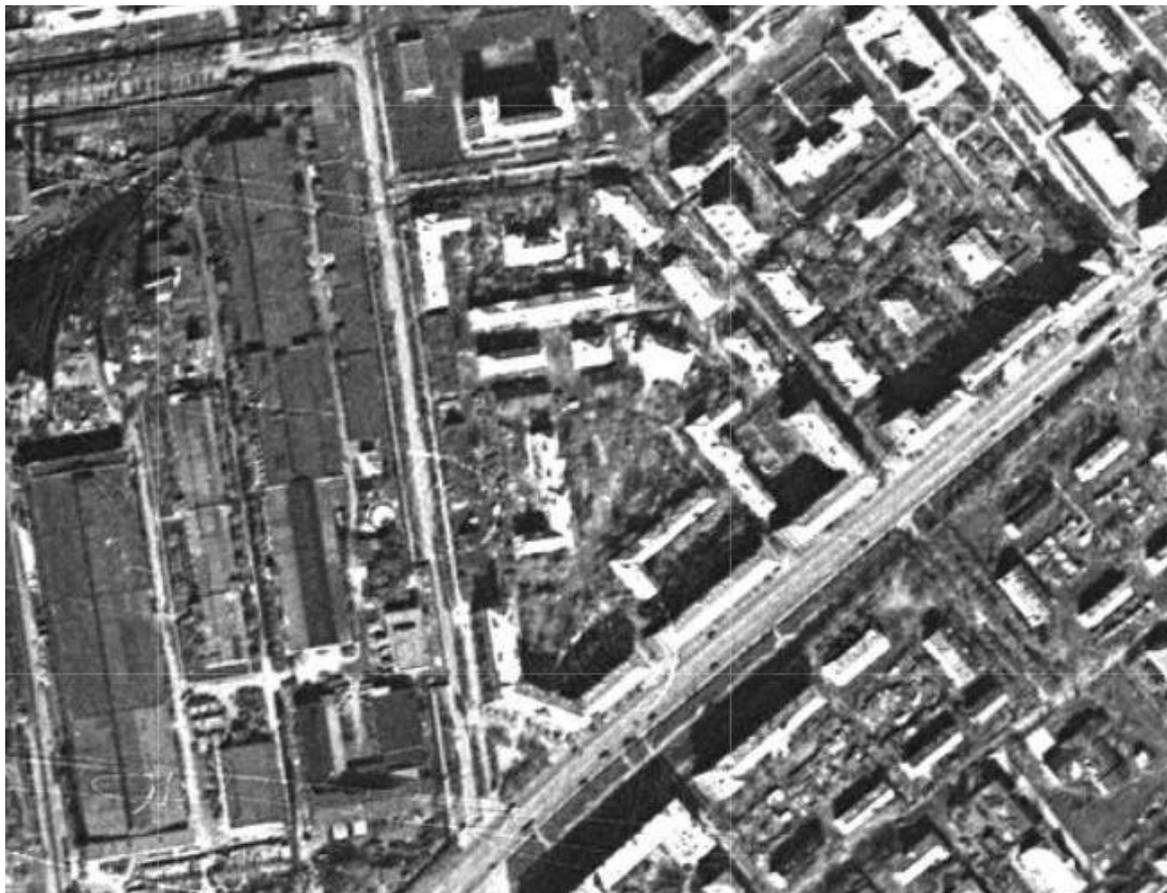


Фото 13. Фрагмент аэрофотосъемки г. Новосибирска с указанием местоположения рассматриваемого квартала и сквера, 1965 г. Источник <http://retromap.ru/>

По состоянию на 1 января 1968 г. жилой фонд Дзержинского района составил 17.40.000 кв. км. По левой стороне проспекта, за улицей Королева в 60-е годы появляется целый квартал 5-ти этажных панельных и кирпичных зданий. В 70-е и 80-е после проведения инженерной подготовки территории в том числе срезки и засыпки оврагов, разворачивается строительство жилых районов по улицам Доватора, Есенина, Толбухина, и Гусинобродскому шоссе.

1.4.3. Градоформирующие факторы на территории квартала исследования

Исследуемые кварталы систематизируются по характеру застройки в соответствии с методическими рекомендациями:

- кварталы сложившейся исторической застройки;
- кварталы смешанной современной и исторической застройки;
- кварталы современной застройки.

Квартал исследования в границах улиц Красина, Промышленной, Шекспира и проспекта Дзержинского относится к кварталам со смешанной современной и исторической застройкой.

Здания, относящиеся к сложившейся исторической застройке:

- пр. Дзержинского, 1а;
- пр. Дзержинского, 3;
- пр. Дзержинского, 3а;
- пр. Дзержинского, 3б;
- пр. Дзержинского, 5;
- ул. Шекспира, 7;
- ул. Шекспира, 9;
- ул. Шекспира, 11;
- ул. Красина, 72;
- ул. Красина, 72а;
- ул. Красина, 72г;
- ул. Красина, 72в;
- ул. Шекспира, 9б;
- ул. Красина, 70а.

Здание, относящееся к смешанной застройке: ул. Промышленная, 4а

Здания, относящиеся к современной застройке:

- ул. Красина, 74;
- ул. Красина, 74/1;
- ул. Красина, 68;
- ул. Шекспира, 9а.

1.4.3.1 Градостроительные характеристики квартала (современное состояние) в границах улиц Красина, Промышленной, Шекспира и проспекта Дзержинского (критерии градостроительной ценности территории)

Исторические границы квартала: На период исследования (2024 г.) сохранены исторические границы квартала.

Тип планировки (исторически ценная планировочная схема): Квартал в плане имеет форму вытянутой трапеции с периметральной застройкой. Границы квартала с укрупненным морфотипом застройки 1950-х гг.

Зонирование квартала по периодам освоения городской территории: Территория квартала сформирована застройкой сер. XX в., а также застройкой конца XX – нач. XXI в.

Сомасштабные, пропорциональные архитектурно-пространственные композиции в системе квартала; силуэт застройки квартала, масштабные сочетания разностилевых и разновременных строений: Квартал застроен неплотно крупномасштабными зданиями малой, средней этажности.

Вдоль проспекта Дзержинского и ул. Шекспира наблюдается жилая застройка малой и средней этажности. Вдоль северной и западной границы квартала застройка представлена жилыми домами и административными зданиями

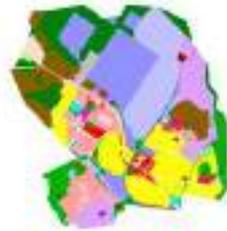
Максимальная высота существующей застройки квартала: 10 этажей (33 метра) — жилой дома по адресу: ул. Красина, 68.

1.4.3.2 Анализ современной градостроительной документации

В настоящее время на территории г. Новосибирска действуют Правила землепользования и застройки, утвержденные решением Совета депутатов города Новосибирска № 1288 от 24.06.2009 «О правилах землепользования и застройки города Новосибирска. Согласно карте градостроительного зонирования, в ред. № 501 от 22.03.2023 (*Рис. 5*) на территории квартала исследования располагаются:

- Р-2 — зона озеленения;
- Р-4 — зона объектов культуры и спорта;
- ОД-5 — зона объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования;
- Ж-1.1 — подзона застройки жилыми домами смешанной этажности различной плотности застройки;
- ИТ-3 — зона улично-дорожной сети.

Карта градостроительного зонирования территории города Новосибирска



Приложение 2
к решению Совета депутатов
города Новосибирска
от 24.06.2009 № 1288
(в редакции решения
Совета депутатов
города Новосибирска
от 01.07.2024 № 776)

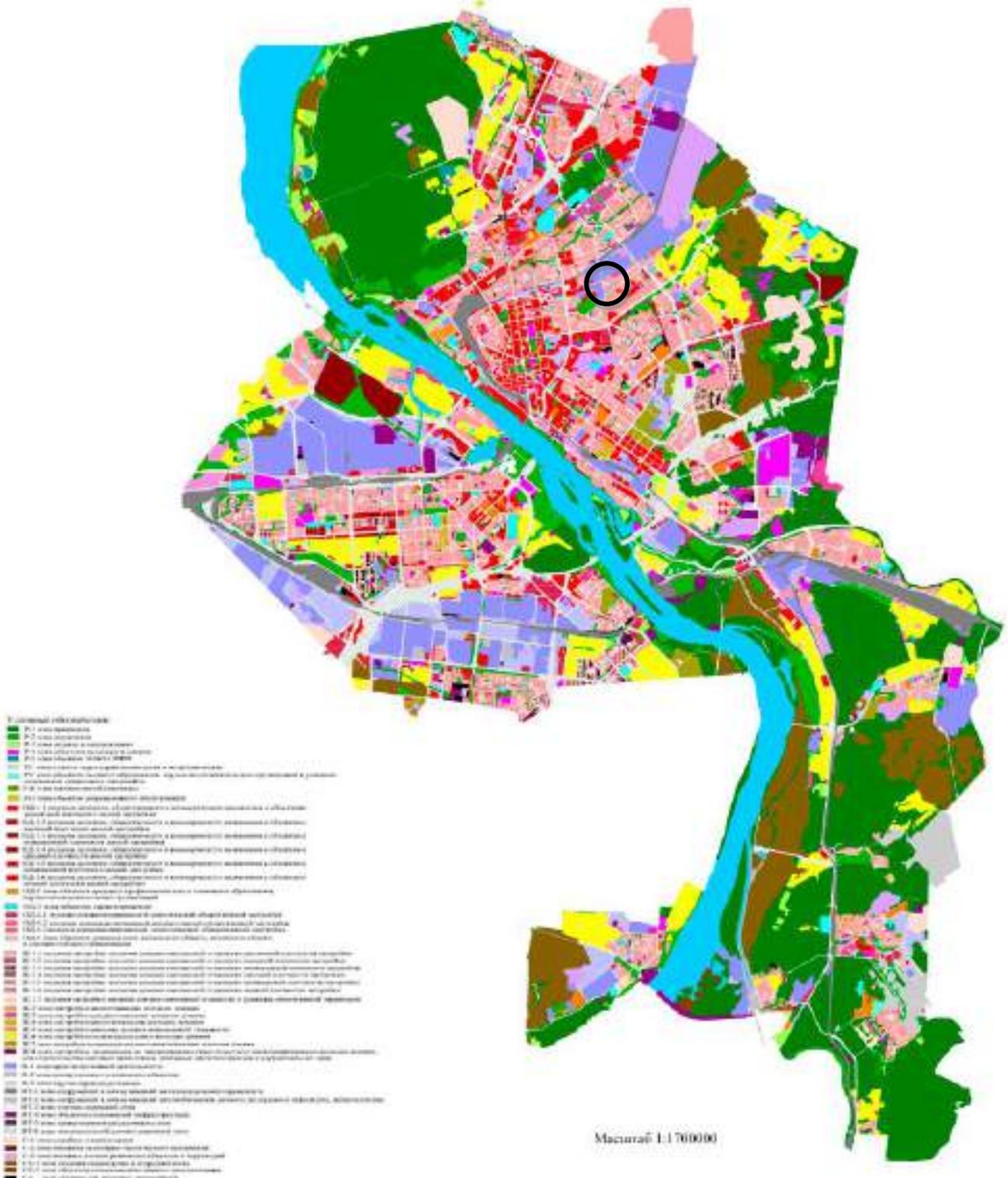


Рис. 5. Карта градостроительного зонирования г. Новосибирск

Условные обозначения:

- Р-1 зона природная
- Р-2 зона озеленения
- Р-3 зона отдыха и оздоровления
- Р-4 зона объектов культуры и спорта
- Р-5 зона объектов лесного парка
- РУ зона объектов высшего образования, научно-исследовательских организаций в условиях сохранения природного ландшафта
- РС зона отдыха территорий садоводства и огородничества
- ОД-1.1 подзона делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки
- ОД-1.2 подзона делового, общественного и коммерческого назначения с объектами высокой плотности жилой застройки
- ОД-1.3 подзона делового, общественного и коммерческого назначения с объектами повышенной плотности жилой застройки
- ОД-1.4 подзона делового, общественного и коммерческого назначения с объектами средней плотности жилой застройки
- ОД-1.5 подзона делового, общественного и коммерческого назначения с объектами пониженной плотности жилой застройки
- ОД-1.6 подзона делового, общественного и коммерческого назначения с объектами низкой плотности жилой застройки
- ОД-2 зона объектов среднего профессионального и высшего образования, научно-исследовательских организаций
- ОД-3 зона объектов здравоохранения
- ОД-4.1 подзона специализированной малоэтажной общественной застройки
- ОД-4.2 подзона специализированной среднеэтажной общественной застройки
- ОД-4.3 подзона специализированной многоэтажной общественной застройки
- ОД-5 зона объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования
- Ж-1.1 подзона застройки жилыми домами смешанной этажности различной плотности застройки
- Ж-1.2 подзона застройки жилыми домами смешанной этажности высокой плотности застройки
- ИТ-3 зона улично-дорожной сети

Рис. 6. Фрагмент карты градостроительного зонирования г. Новосибирска. Условные обозначения.



Рис. 7. Увеличенный фрагмент карты градостроительного зонирования г. Новосибирска, с территорией исследования.

Правила землепользования и застройки, утвержденные решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288. Для зоны Р-2
Статья 27. Зона озеленения (Р-2)

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| № п/п | Наименование вида разрешенного использования земельного участка (с указанием кода классификатора) | Наименование вида разрешенного использования объектов капитального строительства |
|--|---|--|
| 1 | 2 | 3 |
| 1. Основные виды разрешенного использования | | |
| 1.1 | Питомники (1.17) | Объекты для выращивания и реализации подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; сооружения, необходимые для указанных видов сельскохозяйственного производства |
| 1.2 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областей (1.9.1) | Объекты для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, измерениями ее гидрометеорологических, гидрометеорологических и геофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почвы, водных объектов, в том числе по гидрохимическим показателям, и космического пространства; объекты, используемые в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (полюсовские метеорологические радиолокаторы, гидрометрические посты и другие объекты) |
| 1.3 | Отдых (рекреация) (1.9) | Объекты для обустройства мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, тактиком, охоты, рыбалки и иной деятельности; объекты для создания и ухода за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водоемными комплексами, пляжами, а также для обустройства мест отдыха в них |
| 1.4 | Деятельность по особой охране и изучению природы (2.0) | Объекты для обеспечения деятельности, связанной с охраной и изучением природы (государственные природные заказники, выделенные и природные парки, памятники природы, ландшафтно-экологические парки, ботанические сады, оракогорки) |
| 1.5 | Историко-культурная деятельность (2.2) | Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации; объекты для сохранения и изучения объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации |
| 1.6 | Водные объекты (11.0) | Поверхностные водные объекты |
| 1.7 | Общее пользование водными объектами (11.1) | Объекты для обеспечения общего пользования водными объектами; объекты для водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд; объекты для забора (изъятия) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения; объекты для купания; объекты для использования маломощных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах |
| 1.8 | Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Объекты улично-дорожной сети; объекты благоустройства территорий |
| 1.9 | Улично-дорожная сеть (12.0.1) | Объекты улично-дорожной сети; автомобильные дороги; трамвайные пути; пешеходные тротуары; пешеходные переходы; площади; бульвары; набережные; проезды; велодорожки; объекты автомобильной инфраструктуры; объекты инженерной инфраструктуры; |

| | | |
|--|---|---|
| | | <p>объекты инженерной инфраструктуры;</p> <p>придорожные стоянки (парковки) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами "хранение автотранспорта (2.7.1)", "служебные гаражи (4.9)", "стоянки транспорта общего пользования (7.2.3)";</p> |
| 1.10 | Благоустройство территории (12.0.2) | Объекты благоустройства территории; малые архитектурные формы; общественные туалеты |
| 2. Условно разрешенные виды использования | | |
| 2.1 | Коммунальное обслуживание (3.1) | Объекты для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами (холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, водоотведения (канализации), газоснабжения (в том числе поставки на регулярной основе бытового газа в баллонах), теплоснабжения (отопления), в том числе поставки на регулярной основе твердого топлива при наличии печного отопления, сбора неопасных твердых отходов) |
| 2.2 | Предоставление коммунальных услуг (3.1.1) | Объекты, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку данных объектов |
| 2.3 | Культурное развитие (3.6) | Объекты культуры |
| 2.4 | Объекты культурно-просуговой деятельности (3.6.1) | Объекты для размещения музеев; выставочные залы; художественные галереи; дома культуры; библиотеки; кинотеатры, кинозалы; театры; филармонии; концертные залы; планетарии |
| 2.5 | Парки культуры и отдыха (3.6.2) | Парки культуры и отдыха |
| 2.6 | Цирки и зверинцы (3.6.3) | Объекты для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов; объекты для осуществления сопутствующей видов деятельности по содержанию диких животных в неволе |
| 2.7 | Общественное питание (4.6) | Кафе на более 50 посадочных мест; закусочные на более 50 посадочных мест; бары на более 50 посадочных мест |
| 2.8 | Развлечения (4.8) | Объекты для развлечения |
| 2.9 | Развлекательные мероприятия (4.8.1) | Объекты, предназначенные для организации развлекательных мероприятий, путешествий; объекты для размещения дискотек, танцевальных площадок, ночных клубов; объекты для размещения аквапарков; объекты для размещения боулинга; объекты для размещения аттракционов; объекты для размещения игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок |
| 2.10 | Спорт (5.1) | Объекты для занятия спортом: спортивные клубы в зданиях и сооружениях; спортивные залы в зданиях и сооружениях; бассейны в зданиях и сооружениях; физкультурно-оздоровительные комплексы в зданиях и сооружениях; объекты для устройства площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры); сооружения для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища); объекты для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); объекты для занятия акваланжными видами спорта (ангары, взлетно-посадочные площадки и |

| | | |
|------|--|--|
| | | иные сооружения, необходимые для организации авиационных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); спортивные базы и лагеря |
| 2.11 | Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2) | Спортивные клубы в зданиях и сооружениях; спортивные залы в зданиях и сооружениях; бассейны в зданиях и сооружениях; физкультурно-оздоровительные комплексы в зданиях и сооружениях |
| 2.12 | Площадки для занятий спортом (5.1.3) | Объекты для устройства площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) |
| 2.13 | Оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4) | Сооружения для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) |
| 2.14 | Водный спорт (5.1.5) | Объекты для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря) |
| 2.15 | Авиационный спорт (5.1.6) | Объекты для занятия авиационными видами спорта (ангары, взлетно-посадочные площадки и иные сооружения, необходимые для организации авиационных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря) |
| 2.16 | Причалы для маломерных судов (5.4) | Объекты для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов |
| 2.17 | Поля для гольфа или конных прогулок (5.5) | Места для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и вспомогательных сооружений; конноспортивные манежи, не предусматривающие устройство трибун |
| 2.18 | Водный транспорт (7.3) | Искусственно созданные для судоходства внутренние водные пути; объекты внутренних водных путей; морские порты; речные порты; причалы; пристани; гидротехнические сооружения; навигационное оборудование; другие объекты, необходимые для обеспечения судоходства и водных перевозок, заправки водного транспорта |
| 2.19 | Гидротехнические сооружения (11.3) | Гидротехнические сооружения; плотины; водосбросы, водозаборные, водовыпускные и другие гидротехнические сооружения; судопропускные сооружения; рыбозащитные и рыбопропускные сооружения; берегозащитные сооружения |

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельный минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования "коммунальное обслуживание", "предоставление коммунальных услуг", "гидротехнические сооружения" - 0,001 га;

предельный минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования "обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях" - 0,001 га; предельный максимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования "обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях" - 0,005 га;

предельный размер земельного участка с иным видом разрешенного использования: минимальный - 0,1 га, максимальный - 180 га;

2) минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "объекты для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами (холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, водоотведения (канализации), газоснабжения (в том числе поставки на регулярной основе бытового газа в баллонах), теплоснабжения (отопления), в том числе поставки на регулярной основе твердого топлива при наличии печного отопления, сбора неопасных твердых отходов)", "объекты, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку данных объектов" - 1 м;

минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования - 3 м;

3) предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений - 3 этажа;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "объекты для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами (холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, водоотведения (канализации), газоснабжения (в том числе поставки на регулярной основе бытового газа в баллонах), теплоснабжения (отопления), в том числе поставки на регулярной основе твердого топлива при наличии печного отопления, сбора неопасных твердых отходов)", "объекты, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку данных объектов" устанавливается равным всей площади земельного участка, за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка;

минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "объекты для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами (холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, водоотведения (канализации), газоснабжения (в том числе поставки на регулярной основе бытового газа в баллонах), теплоснабжения (отопления), в том числе поставки на регулярной основе твердого топлива при наличии печного отопления, сбора неопасных твердых отходов)", "объекты, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку данных объектов" - 40%;

минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования - 10%, максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования - 20%;

5) предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств:

для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "кафе не более 50 посадочных мест", "закусочные не более 50 посадочных мест", "бары не более 50 посадочных мест" - 4 машино-места на 100 кв. метров общей площади (без учета помещений, занимаемых автостоянкой, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток);

для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "спортивные клубы в зданиях и сооружениях", "спортивные залы в зданиях и сооружениях", "бассейны в зданиях и сооружениях", "физкультурно-оздоровительные комплексы в зданиях и сооружениях", "объекты для устройства площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)", "объекты для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)" - 4 машино-места на 100 кв. метров общей площади (без учета помещений, занимаемых автостоянкой, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток);

для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "выставочные залы" - 3 машино-места на 100 кв. метров общей площади (без учета помещений, занимаемых автостоянкой, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток).

(в ред. [решения](#) Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348)

(см. текст в предыдущей [редакции](#))

3. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.1. В случае если объект капитального строительства находится в границах территорий, предусматривающих требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства (приложение 11), на такой объект распространяются требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, указанные в [статье 25.1 Правил](#).

(часть 3.1 введена [решением](#) Совета депутатов г. Новосибирска от 28.06.2023 N 551)

Правила землепользования и застройки, утвержденные решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288. Для зоны Р-4
Статья 29. Зона объектов культуры и спорта (Р-4)

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| № п/п | Наименование вида разрешенного использования земельного участка (с указанием кода классификатора) | Наименование вида разрешенного использования объектов капитального строительства |
|--|---|--|
| 1 | 2 | 3 |
| I. Основные виды разрешенного использования | | |
| 1.1 | Коммунальное обслуживание (3.1) | объекты для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами (холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, водоотведения (канализация), газоснабжения (в том числе поставка на регулярной основе бытового газа в баллонах), теплоснабжения (отопления), в том числе поставки на регулярной основе твердого топлива при наличии печного отопления, сбора мусора твердых отходов) |
| 1.2 | Предоставление коммунальных услуг (3.1.1) | Объекты, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку данных объектов |
| 1.3 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование (1.5.1) | Музыкальные школы |
| 1.4 | Культурное развитие (3.6) | Объекты культуры |
| 1.5 | Объекты культурно-посутовой деятельности (3.6.1) | Объекты для размещения музеев; выставочные залы; художественные галереи; дома культуры; библиотеки; кинотеатры, анимации; театры; филармонии; концертные залы; планетарии |
| 1.6 | Парки культуры и отдыха (3.6.2) | Парки культуры и отдыха |
| 1.7 | Цирк и зверинцы (3.6.3) | Объекты для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов; объекты для осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе |
| 1.8 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областей (3.9.1) | Объекты для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гидрофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, моря, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства; объекты, используемые в области гидрометеорологии и смежных с ней областей (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие объекты) |
| 1.9 | Общественное питание (4.6) | Рестораны; кафе; столовые; закусочные; бары |
| 1.10 | Развлечения (4.8) | Объекты для развлечения |
| 1.11 | Развлекательные мероприятия (4.8.1) | Объекты, предназначенные для организации развлекательных мероприятий, хулиганств; объекты для размещения дискотек, танцевальных площадок, ночных клубов и иных объектов; объекты для размещения аквапарков; объекты для размещения боулинга; объекты для размещения аттракционов. |

| | | |
|---|---|--|
| | | объекты для размещения игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок |
| 1.12 | Отдых (рекреация) (5.0) | Объекты для обустройства мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; объекты для создания и ухода за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также для обустройства мест отдыха в них |
| (п. 1.12 в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348) (см. текст в предыдущей редакции) | | |
| 1.13 | Спорт (5.1) | Объекты для занятия спортом: спортивно-зрелищные объекты, имеющие специальные места для зрителей от 500 мест (стадионы; дворцы спорта, ледовые дворцы, ипподромы); спортивные клубы в зданиях и сооружениях; спортивные залы в зданиях и сооружениях; бассейны в зданиях и сооружениях; физкультурно-оздоровительные комплексы в зданиях и сооружениях; объекты для устройства площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры); сооружения для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища); объекты для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); объекты для занятия авиационными видами спорта (ангары, взлетно-посадочные площадки и иные сооружения, необходимые для организации авиационных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); спортивные базы и лагеря |
| 1.14 | Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий (5.1.1) | Спортивно-зрелищные объекты, имеющие специальные места для зрителей от 500 мест (стадионы; дворцы спорта, ледовые дворцы, ипподромы) |
| 1.15 | Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2) | Спортивные клубы в зданиях и сооружениях; спортивные залы в зданиях и сооружениях; бассейны в зданиях и сооружениях; физкультурно-оздоровительные комплексы в зданиях и сооружениях |
| 1.16 | Площадки для занятий спортом (5.1.3) | Объекты для устройства площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) |
| 1.17 | Оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4) | Сооружения для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) |
| 1.18 | Водный спорт (5.1.5) | Объекты для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря) |
| 1.19 | Авиационный спорт (5.1.6) | Объекты для занятия авиационными видами спорта (ангары, взлетно-посадочные площадки и иные сооружения, необходимые для организации авиационных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря) |
| 1.20 | Спортивные базы (5.1.7) | Спортивные базы и лагеря |
| (п. 1.20 в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348) (см. текст в предыдущей редакции) | | |
| 1.21 | Поля для гольфа или конных прогулок (5.5) | Места для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и вспомогательных сооружений; конноспортивные манежи, не предусматривающие устройство трибун |
| 1.22 | Воздушный транспорт (7.4) | Вертолетные площадки (вертодромы); объекты для обустройства мест для приводнения и причаливания гидросамолетов; объекты радиотехнического обеспечения полетов и другие объекты, необходимые для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов; объекты, предназначенные для технического обслуживания и ремонта воздушных судов |

| | | |
|--|---|---|
| | | <p>объекты для размещения аквапарков;</p> <p>объекты для размещения боулинга;</p> <p>объекты для размещения аттракционов;</p> <p>объекты для размещения игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок</p> |
| 1.12 | Отдых (рекреация) (5.0) | <p>Объекты для обустройства мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности;</p> <p>объекты для создания и ухода за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также для обустройства мест отдыха в них</p> |
| <p>(п. 1.12 в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348) (см. текст в предыдущей редакции)</p> | | |
| 1.13 | Спорт (5.1) | <p>Объекты для занятия спортом:</p> <p>спортивно-зрелищные объекты, имеющие специальные места для зрителей от 500 мест (стадионы; дворцы спорта, ледовые дворцы, ипподромы);</p> <p>спортивные клубы в зданиях и сооружениях;</p> <p>спортивные залы в зданиях и сооружениях;</p> <p>бассейны в зданиях и сооружениях;</p> <p>физкультурно-оздоровительные комплексы в зданиях и сооружениях;</p> <p>объекты для устройства площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры);</p> <p>сооружения для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища);</p> <p>объекты для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);</p> <p>объекты для занятия авиационными видами спорта (ангары, взлетно-посадочные площадки и иные сооружения, необходимые для организации авиационных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);</p> <p>спортивные базы и лагеря</p> |
| 1.14 | Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий (5.1.1) | <p>Спортивно-зрелищные объекты, имеющие специальные места для зрителей от 500 мест (стадионы; дворцы спорта, ледовые дворцы, ипподромы)</p> |
| 1.15 | Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2) | <p>Спортивные клубы в зданиях и сооружениях;</p> <p>спортивные залы в зданиях и сооружениях;</p> <p>бассейны в зданиях и сооружениях;</p> <p>физкультурно-оздоровительные комплексы в зданиях и сооружениях</p> |
| 1.16 | Площадки для занятий спортом (5.1.3) | <p>Объекты для устройства площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)</p> |
| 1.17 | Оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4) | <p>Сооружения для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)</p> |
| 1.18 | Водный спорт (5.1.5) | <p>Объекты для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)</p> |
| 1.19 | Авиационный спорт (5.1.6) | <p>Объекты для занятия авиационными видами спорта (ангары, взлетно-посадочные площадки и иные сооружения, необходимые для организации авиационных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)</p> |
| 1.20 | Спортивные базы (5.1.7) | <p>Спортивные базы и лагеря</p> |
| <p>(п. 1.20 в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348) (см. текст в предыдущей редакции)</p> | | |
| 1.21 | Поля для гольфа или конных прогулок (5.5) | <p>Места для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и вспомогательных сооружений;</p> <p>конноспортивные манежи, не предусматривающие устройство трибун</p> |
| 1.22 | Воздушный транспорт (7.4) | <p>Вертолетные площадки (вертодромы);</p> |

| | | |
|---|--|---|
| | | объекты радиотехнического обеспечения полетов и другие объекты, необходимые для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов; объекты, предназначенные для технического обслуживания и ремонта воздушных судов |
| 1.23 | Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3) | Объекты, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; объекты гражданской обороны (за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий) |
| 1.24 | Историко-культурная деятельность (9.3) | Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации; объекты для сохранения и изучения объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации |
| 1.25 | Водные объекты (11.0) | Поверхностные водные объекты |
| 1.26 | Общее пользование водными объектами (11.1) | Объекты для обеспечения общего пользования водными объектами: объекты для водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд; объекты для забора (изъятия) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения; объекты для купания; объекты для использования маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах |
| 1.27 | Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Объекты улично-дорожной сети; объекты благоустройства территории |
| 1.28 | Улично-дорожная сеть (12.0.1) | Объекты улично-дорожной сети; автомобильные дороги; трамвайные пути; пешеходные тротуары; пешеходные переходы; площади; бульвары; набережные; проезды; велодорожки; объекты велотранспортной инфраструктуры; объекты инженерной инфраструктуры; придорожные стоянки (парковки) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами "хранение автотранспорта (2.7.1)", "служебные гаражи (4.9)", "стоянки транспорта общего пользования (7.2.3)" |
| 1.29 | Благоустройство территории (12.0.2) | Объекты благоустройства территории; малые архитектурные формы; общественные туалеты |
| 2. Условно разрешенные виды использования | | |
| 2.1 | Хранение автотранспорта (2.7.1) | Гаражи, пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенные для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места (за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования "размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2)", "служебные гаражи (4.9)") |
| (п. 2.1 в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348) (см. текст в предыдущей редакции) | | |
| 2.1.1 | Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2) | Площадки санитарной авиации |
| (п. 2.1.1 введен решением Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348) | | |
| 2.1.2 | Государственное управление (3.8.1) | Объекты для размещения органов государственной власти, государственного пенсионного |

| | | |
|--|--|--|
| | | фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги |
| (п. 2.1.2 введен решением Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348) | | |
| 2.2 | Магазины (4.4) | Объекты для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. метров |
| 2.3 | Гостиничное обслуживание (4.7) | Гостиницы |
| (п. 2.3 в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348) (см. текст в предыдущей редакции) | | |
| 2.4 | Служебные гаражи (4.9) | Гаражи, стоянки для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренной видами разрешенного использования "общественное использование объектов капитального строительства (3.0)", "предпринимательство (4.0)"; стоянка и хранение транспортных средств общего пользования, в том числе депо |
| 2.5 | Связь (6.8) | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания (за исключением объектов связи, предусмотренных видами разрешенного использования "предоставление коммунальных услуг (3.1.1)", "оказание услуг связи (3.2.3)") |
| 2.6 | Гидротехнические сооружения (11.3) | Гидротехнические сооружения; плотины; водосбросы, водозаборные, водовыпускные и другие гидротехнические сооружения; судопропускные сооружения; рыбозащитные и рыбопропускные сооружения; берегозащитные сооружения |
| 3. Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| 3.1 | Бытовое обслуживание (3.3) | Объекты для оказания населению или организациям бытовых услуг |
| 3.2 | Здравоохранение (3.4) | Объекты для оказания гражданам медицинской помощи |

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельный минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования "коммунальное обслуживание", "предоставление коммунальных услуг", "гидротехнические сооружения" - 0,001 га;

предельный минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования "гостиничное обслуживание" для размещения:

объектов капитального строительства этажностью от четырех этажей и не выше восьми этажей - 0,2 га;

объектов капитального строительства этажностью девять этажей и выше - 0,3 га;

предельный минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования "обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях" - 0,001 га; предельный максимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования "обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях" - 0,005 га;

предельный размер земельного участка с иным видом разрешенного использования: минимальный - 0,1 га, максимальный - 120 га;

2) минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "объекты для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными

услугами (холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, водоотведения (канализации), газоснабжения (в том числе поставки на регулярной основе бытового газа в баллонах), теплоснабжения (отопления), в том числе поставки на регулярной основе твердого топлива при наличии печного отопления, сбора неопасных твердых отходов)", "объекты, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку данных объектов", "гаражи, пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенные для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места (за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования "размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2)", "служебные гаражи (4.9)"); "гаражи, стоянки для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренной видами разрешенного использования "общественное использование объектов капитального строительства (3.0)", "предпринимательство (4.0)", "стоянка и хранение транспортных средств общего пользования, в том числе депо" - 1 м;

(в ред. [решения](#) Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348)

(см. текст в предыдущей [редакции](#))

минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования - 3 м;

минимальный отступ от границ земельного участка, совпадающих с красными линиями улиц, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 0 м;

(абзац введен [решением](#) Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348)

3) предельное минимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "гостиницы" - 4 этажа;

(в ред. [решения](#) Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348)

(см. текст в предыдущей [редакции](#))

предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений - 10 этажей;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "объекты для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами (холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, водоотведения (канализации), газоснабжения (в том числе поставки на регулярной основе бытового газа в баллонах), теплоснабжения (отопления), в том числе поставки на регулярной основе твердого топлива при наличии печного отопления, сбора неопасных твердых отходов)", "объекты, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку данных объектов", "гидротехнические сооружения", "гаражи, пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенные для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места (за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования "размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2)", "служебные гаражи (4.9)"); "гаражи, стоянки для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренной видами разрешенного использования "общественное использование объектов капитального строительства (3.0)", "предпринимательство (4.0)", "стоянка и хранение транспортных средств общего пользования, в том числе депо" устанавливается равным всей площади земельного участка, за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка;

(в ред. [решения](#) Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348)

(см. текст в предыдущей [редакции](#))

минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "объекты для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами (холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, водоотведения (канализации), газоснабжения (в том числе поставки на регулярной основе бытового газа в баллонах), теплоснабжения (отопления), в том числе поставки на регулярной основе твердого топлива при наличии печного отопления, сбора неопасных твердых отходов)", "объекты, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку данных объектов" - 40%;

минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального

строительства с видом разрешенного использования "гостиницы" - 10% (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов), максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "гостиницы" - 70% (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов);

(в ред. [решения](#) Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348)

(см. текст в предыдущей [редакции](#))

минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования - 10%; максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования - 70%;

5) предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств:

для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "объекты для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами (холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, водоотведения (канализации), газоснабжения (в том числе поставки на регулярной основе бытового газа в баллонах), теплоснабжения (отопления), в том числе поставки на регулярной основе твердого топлива при наличии печного отопления, сбора неопасных твердых отходов)", "объекты, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку данных объектов" - 1 машино-место на 60 кв. метров общей площади (без учета помещений, занимаемых автостоянкой, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток);

для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "рестораны", "кафе", "столовые", "закусочные", "бары" - 4 машино-места на 100 кв. метров общей площади (без учета помещений, занимаемых автостоянкой, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток);

для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "спортивные клубы в зданиях и сооружениях", "спортивные залы в зданиях и сооружениях", "бассейны в зданиях и сооружениях", "физкультурно-оздоровительные комплексы в зданиях и сооружениях", "объекты для устройства площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)", "объекты для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)" - 4 машино-места на 100 кв. метров общей площади (без учета помещений, занимаемых автостоянкой, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток);

для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "спортивно-зрелищные объекты, имеющие специальные места для зрителей от 500 мест (стадионы, дворцы спорта, ледовые дворцы, ипподромы)", "гостиницы" - 15 машино-мест на 100 кв. метров, но не менее 2 машино-мест;

для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "объекты для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. метров":

для объектов, торговая площадь которых составляет до 400 кв. метров, - 1 машино-место на 80 кв. метров общей площади (без учета помещений, занимаемых автостоянкой, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток);

для объектов, торговая площадь которых составляет от 401 кв. метра до 1000 кв. метров, - 2 машино-места на 80 кв. метров общей площади (без учета помещений, занимаемых автостоянкой, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток);

для объектов, торговая площадь которых составляет от 1001 кв. метра до 5000 кв. метров, - 3 машино-места на 100 кв. метров общей площади (без учета помещений, занимаемых автостоянкой, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток);

для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "выставочные залы" - 3 машино-места на 100 кв. метров общей площади (без учета помещений, занимаемых автостоянкой, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток).

(в ред. [решения](#) Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348)

3. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.1. В случае если объект капитального строительства находится в границах территорий, предусматривающих требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства (приложение 11), на такой объект распространяются требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, указанные в [статье 25.1](#) Правил.

(часть 3.1 введена [решением](#) Совета депутатов г. Новосибирска от 28.06.2023 N 551)

Правила землепользования и застройки, утвержденные решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288. Для зоны ОД-5

Статья 36. Зона объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования (ОД-5)

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| N п/п | Наименование вида разрешенного использования земельного участка (с указанием кода классификатора) | Наименование вида разрешенного использования объектов капитального строительства |
|--|---|--|
| 1 | 2 | 3 |
| 1. Основные виды разрешенного использования | | |
| 1.1 | Исключен. - Решение Совета депутатов г. Новосибирска от 27.03.2024 N 670 | |
| 1.2 | Предоставление коммунальных услуг (3.1.1) | Объекты, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку данных объектов (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации) |
| (п. 1.2 в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 27.03.2024 N 670) | | |
| 1.3 | Образование и просвещение (3.5) | Объекты, предназначенные для воспитания, образования и просвещения |
| 1.4 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1) | Объекты, предназначенные для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования; детские ясли; |

| | | |
|---|---|---|
| | | детские сады; школы; лицеи; гимназии; художественные школы; музыкальные школы; образовательные кружки; иные объекты для размещения организаций, осуществляющих деятельность по воспитанию, образованию и просвещению; объекты, предназначенные для занятий обучающихся физической культурой и спортом |
| 1.5 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1) | Объекты для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства; объекты, используемые в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие объекты) |
| 1.6 | Историко-культурная деятельность (9.3) | Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации; объекты для сохранения и изучения объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации |
| 1.7 | Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Объекты улично-дорожной сети; объекты благоустройства территории |
| 1.8 | Улично-дорожная сеть (12.0.1) | Объекты улично-дорожной сети; автомобильные дороги; трамвайные пути; пешеходные тротуары; пешеходные переходы; площади; бульвары; набережные; проезды; велодорожки; объекты велотранспортной инфраструктуры; объекты инженерной инфраструктуры; придорожные стоянки (парковки) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами "хранение автотранспорта (2.7.1)", "служебные гаражи (4.9)", "стоянки транспорта общего пользования (7.2.3)" |
| 1.9 | Благоустройство территории (12.0.2) | Объекты благоустройства территории; малые архитектурные формы; общественные туалеты |
| <p>2. Условно разрешенные виды использования</p> <p>(в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348)</p> | | |

| | | |
|--|---|--|
| 2.1 | Оказание услуг связи (3.2.3) | Объекты для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи |
| 2.2 | Общежития (3.2.4) | Объекты, предназначенные для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования "гостиничное обслуживание (4.7)" |
| 2.3 | Спорт (5.1) | Объекты для занятия спортом; спортивно-зрелищные объекты, имеющие специальные места для зрителей от 500 мест (стадионы; дворцы спорта, ледовые дворцы, ипподромы); спортивные клубы в зданиях и сооружениях; спортивные залы в зданиях и сооружениях; бассейны в зданиях и сооружениях; физкультурно-оздоровительные комплексы в зданиях и сооружениях; объекты для устройства площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры); сооружения для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища); объекты для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); объекты для занятия авиационными видами спорта (ангары, взлетно-посадочные площадки и иные сооружения, необходимые для организации авиационных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); спортивные базы и лагеря |
| 2.4 | Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий (5.1.1) | Спортивно-зрелищные объекты, имеющие специальные места для зрителей от 500 мест (стадионы; дворцы спорта, ледовые дворцы, ипподромы) |
| 2.5 | Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2) | Спортивные клубы в зданиях и сооружениях; спортивные залы в зданиях и сооружениях; бассейны в зданиях и сооружениях; физкультурно-оздоровительные комплексы в зданиях и сооружениях |
| 2.6 | Площадки для занятий спортом (5.1.3) | Объекты для устройства площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) |
| 2.7 | Оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4) | Сооружения для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) |
| 3. Вспомогательные виды разрешенного использования (в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348) | | |
| 3.1 | Служебные гаражи (4.9) | Гаражи, стоянки для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, |

| | | |
|-----|----------------------------|---|
| | | предусмотренной видами разрешенного использования "общественное использование объектов капитального строительства (3.0)", "предпринимательство (4.0)": стоянка и хранение транспортных средств общего пользования, в том числе депо |
| 3.2 | Склады (6.9) | Склады; продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов |
| 3.3 | Складские площадки (6.9.1) | Складские площадки |

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельный минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования "предоставление коммунальных услуг" - 0,001 га;
(в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 27.03.2024 N 670)

предельный минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования "обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях" - 0,001 га;
предельный максимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования "обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях" - 0,005 га;

предельный минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования "общежития" для размещения:
(в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348)

объектов капитального строительства этажностью до трех этажей - 0,1 га;
(абзац введен решением Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348)

объектов капитального строительства этажностью четыре этажа и выше - 0,2 га;
(абзац введен решением Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348)

предельный размер земельного участка с иным видом разрешенного использования: минимальный - 0,1 га, максимальный - 10 га;
(абзац введен решением Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348)

2) минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "объекты, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку данных объектов (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации)", "гаражи, стоянки для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренной видами разрешенного использования "общественное использование объектов капитального строительства (3.0)", "предпринимательство (4.0)", "стоянка и хранение транспортных средств общего пользования, в том числе депо" - 1 м;
(в ред. решений Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348, от 27.03.2024 N 670)

минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования - 3 м (для проекций балконов, крылец, приямков, хозяйственных построек, подземных частей объектов - 1 м);

минимальный отступ от границ земельного участка, совпадающих с красными линиями улиц, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 0 м;

3) предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства - 5 этажей;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "объекты, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку данных объектов (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи,

трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации)", "гаражи, стоянки для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренной видами разрешенного использования "общественное использование объектов капитального строительства (3.0)", "предпринимательство (4.0)", "стоянка и хранение транспортных средств общего пользования, в том числе депо" устанавливается равным всей площади земельного участка, за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка;

(в ред. решений Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348, от 27.03.2024 N 670)

минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "объекты для воспитания, образования и просвещения", "объекты для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования", "детские ясли", "детские сады", "школы", "лицеи", "гимназии", "художественные школы", "музыкальные школы", "образовательные кружки", "иные объекты для размещения организаций, осуществляющих деятельность по воспитанию, образованию и просвещению", "объекты, предназначенные для занятий обучающихся физической культурой и спортом" - 10%;

(в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348)

минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "объекты, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку данных объектов (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации)" - 40%;

(в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 27.03.2024 N 670)

5) предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств:

для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "объекты, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку данных объектов (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации)", "объекты для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг", - 1 машино-место на 60 кв. метров общей площади (без учета помещений, занимаемых автостоянкой, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток);

(в ред. решений Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348, от 27.03.2024 N 670)

для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "объекты, предназначенные для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования "гостиничное обслуживание (4.7)" - 15 машино-мест на 100 мест;

(абзац введен решением Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348)

6) предельный минимальный размер площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и озеленения для объектов капитального строительства в границах земельного участка с видом разрешенного использования "общежития" - 10 кв. метров на 100 кв. метров общей площади жилых помещений, за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров.

(п. 6 введен решением Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348; в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 27.03.2024 N 670)

3. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.1. В случае если объект капитального строительства находится в границах территорий, предусматривающих требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства (приложение 11), на такой объект распространяются требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, указанные в статье 25.1 Правил.

(часть 3.1 введена решением Совета депутатов г. Новосибирска от 28.06.2023 N 551)

Правила землепользования и застройки, утвержденные решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288. Для зоны Ж-1.1

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| N п/п | Наименование вида разрешенного использования земельного участка (с указанием кода классификатора) | Наименование вида разрешенного использования объектов капитального строительства |
|--|---|--|
| 1 | 2 | 3 |
| 1. Основные виды разрешенного использования | | |
| 1.1 | Среднеэтажная жилая застройка (2.5) | Многоквартирные среднеэтажные дома; подземные гаражи и автостоянки; объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного среднеэтажного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома |
| 1.2 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) | Многоквартирные многоэтажные дома; подземные гаражи и автостоянки; объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного многоэтажного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома |
| 1.3 | Коммунальное обслуживание (3.1) | Объекты для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами (холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, водоотведения (канализации), газоснабжения (в том числе поставки на регулярной основе бытового газа в баллонах), теплоснабжения (отопления), в том числе поставки на регулярной основе твердого топлива при наличии печного отопления, сбора неопасных твердых отходов) |
| 1.4 | Предоставление коммунальных услуг (3.1.1) | Объекты, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку данных объектов |
| 1.5 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2) | Объекты для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг |
| 1.6 | Социальное обслуживание (3.2) | Объекты для оказания гражданам социальной помощи |
| 1.7 | Дома социального обслуживания (3.2.1) | Объекты для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; объекты для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами |
| 1.8 | Оказание социальной помощи населению (3.2.2) | Объекты для размещения служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан); объекты для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам |
| 1.9 | Оказание услуг связи (3.2.3) | Объекты для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи |
| 1.10 | Бытовое обслуживание (3.3) | Объекты для оказания населению или организациям бытовых услуг |
| 1.11 | Здравоохранение (3.4) | Объекты для оказания гражданам медицинской помощи |

| | | |
|------|---|--|
| 1.12 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1) | Поликлиники; фельдшерские пункты; пункты здравоохранения; центры матери и ребенка; диагностические центры; молочные кухни; станции донорства крови; клинические лаборатории |
| 1.13 | Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2) | Больницы; родильные дома; диспансеры; научно-медицинские учреждения; иные объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре; станции скорой помощи; площадки санитарной авиации |
| 1.14 | Образование и просвещение (3.5) | Объекты для воспитания, образования и просвещения |
| 1.15 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1) | Объекты для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования; детские ясли; детские сады; школы; лицей; гимназии; художественные школы; музыкальные школы; образовательные кружки; иные объекты для размещения организаций, осуществляющих деятельность по воспитанию, образованию и просвещению; объекты, предназначенные для занятий обучающихся физической культурой и спортом |
| 1.16 | Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2) | Объекты для профессионального образования и просвещения; профессиональные технические училища; колледжи; художественные училища; музыкальные училища; общества знаний; институты; университеты; организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов; иные объекты для организаций, осуществляющих деятельность по образованию и просвещению; объекты, предназначенные для занятия обучающихся физической культурой и спортом |
| 1.17 | Культурное развитие (3.6) | Объекты культуры |
| 1.18 | Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1) | Объекты для размещения музеев; выставочные залы; художественные галереи; дома культуры; библиотеки; кинотеатры, кинозалы; театры; филармонии; концертные залы; планетарии |
| 1.19 | Парки культуры и отдыха (3.6.2) | Парки культуры и отдыха |
| 1.20 | Цирки и зверинцы (3.6.3) | Объекты для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов; объекты для осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе |

| | | |
|------|---|---|
| 1.21 | Общественное управление (3.8) | Объекты для размещения органов и организаций общественного управления |
| 1.22 | Государственное управление (3.8.1) | Объекты для размещения органов государственной власти, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги |
| 1.23 | Представительская деятельность (3.8.2) | Объекты для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации |
| 1.24 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1) | Объекты для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства; объекты, используемые в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие объекты) |
| 1.25 | Магазины (4.4) | Объекты для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. метров |
| 1.26 | Общественное питание (4.6) | Рестораны; кафе; столовые; закусочные; бары |
| 1.27 | Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3) | Объекты для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; объекты гражданской обороны (за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий) |
| 1.28 | Историко-культурная деятельность (9.3) | Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации; объекты для сохранения и изучения объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации |
| 1.29 | Водные объекты (11.0) | Поверхностные водные объекты |
| 1.30 | Общее пользование водными объектами (11.1) | Объекты для обеспечения общего пользования водными объектами: объекты для водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд; объекты для забора (изъятия) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения; объекты для купания; объекты для использования маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах |
| 1.31 | Гидротехнические сооружения (11.3) | Гидротехнические сооружения; плотины; водосбросы, водозаборные, водовыпускные и другие гидротехнические сооружения; судопропускные сооружения; рыбозащитные и рыбопропускные сооружения; берегозащитные сооружения |
| 1.32 | Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Объекты улично-дорожной сети; объекты благоустройства территории |

| | | |
|--|--|---|
| 1.33 | Улично-дорожная сеть (12.0.1) | Объекты улично-дорожной сети; автомобильные дороги; трамвайные пути; пешеходные тротуары; пешеходные переходы; площади; бульвары; набережные; проезды; велодорожки; объекты велотранспортной инфраструктуры; объекты инженерной инфраструктуры; придорожные стоянки (парковки) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами "хранение автотранспорта (2.7.1)", "служебные гаражи (4.9)", "стоянки транспорта общего пользования (7.2.3)" |
| 1.34 | Благоустройство территории (12.0.2) | Объекты благоустройства территории; малые архитектурные формы; общественные туалеты |
| 2. Условно разрешенные виды использования | | |
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства (2.1) | Индивидуальные жилые дома; гаражи для собственных нужд и хозяйственные постройки; объекты для выращивания сельскохозяйственных культур |
| (п. 2.1 в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348) (см. текст в предыдущей редакции) | | |
| 2.2 | Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1) | Малозэтажные многоквартирные дома; объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малозэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малозэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома |
| 2.3 | Хранение автотранспорта (2.7.1) | Гаражи, пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенные для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места (за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования "размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2)", "служебные гаражи (4.9)") |
| (п. 2.3 в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348) (см. текст в предыдущей редакции) | | |
| 2.4 | Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2) | Гаражи для собственных нужд; гаражи для собственных нужд, блокированные общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющие общие с ними крышу, фундамент и коммуникации |
| (п. 2.4 в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348) (см. текст в предыдущей редакции) | | |
| 2.5 | Общежития (3.2.4) | Объекты, предназначенные для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования "гостиничное обслуживание (4.7)" |
| 2.6 | Религиозное использование (3.7) | Объекты религиозного использования |
| 2.7 | Осуществление религиозных обрядов (3.7.1) | Объекты для совершения религиозных обрядов и церемоний (церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги и иные объекты) |

| | | |
|---|---|--|
| 2.8 | Религиозное управление и образование (3.7.2) | Объекты для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы; объекты для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища) |
| 2.9 | Ветеринарное обслуживание (3.10) | Объекты для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека |
| 2.10 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1) | Объекты для оказания ветеринарных услуг без содержания животных |
| 2.11 | Деловое управление (4.1) | Объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг; объекты для обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) |
| 2.12 | Рынки (4.3) | Объекты для организации постоянной или временной торговли; гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей рынка |
| 2.13 | Банковская и страховая деятельность (4.5) | Объекты для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги |
| 2.14 | Гостиничное обслуживание (4.7) | Гостиницы |
| (п. 2.14 в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348) (см. текст в предыдущей редакции) | | |
| 2.15 | Спорт (5.1) | Объекты для занятия спортом: спортивно-зрелищные объекты, имеющие специальные места для зрителей от 500 мест (стадионы; дворцы спорта, ледовые дворцы, ипподромы); спортивные клубы в зданиях и сооружениях; спортивные залы в зданиях и сооружениях; бассейны в зданиях и сооружениях; физкультурно-оздоровительные комплексы в зданиях и сооружениях; объекты для устройства площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры); сооружения для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища); объекты для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); объекты для занятия авиационными видами спорта (ангары, взлетно-посадочные площадки и иные сооружения, необходимые для организации авиационных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); спортивные базы и лагеря |
| 2.16 | Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий (5.1.1) | Спортивно-зрелищные объекты, имеющие специальные места для зрителей от 500 мест (стадионы; дворцы спорта, ледовые дворцы, ипподромы) |
| 2.17 | Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2) | Спортивные клубы в зданиях и сооружениях; спортивные залы в зданиях и сооружениях; бассейны в зданиях и сооружениях; физкультурно-оздоровительные комплексы в зданиях и сооружениях |
| 2.18 | Площадки для занятий спортом (5.1.3) | Объекты для устройства площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) |
| 2.19 | Оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4) | Сооружения для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) |
| 2.20 | Водный спорт (5.1.5) | Объекты для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря) |

| | | |
|------|--|--|
| 2.21 | Связь (6.8) | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, кабельные и подземные кабельные линии связи, линии радиотелефонии, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания (за исключением объектов связи, предусмотренных видами разрешенного использования "предоставление коммунальных услуг (3.1.1)", "оказание услуг связи (3.2.3)") |
| 2.22 | Железнодорожный транспорт (7.1) | Объекты железнодорожного транспорта |
| 2.23 | Железнодорожные пути (7.1.1) | Железнодорожные пути |
| 2.24 | Обслуживание железнодорожных перевозок (7.1.2) | Объекты обслуживания железнодорожных перевозок; железнодорожные вокзалы; железнодорожные станции; объекты, необходимые для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; погрузочно-разгрузочные площадки; прирельсовые склады (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок); иные объекты железнодорожного транспорта при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами |
| 2.25 | Автомобильный транспорт (7.2) | Объекты автомобильного транспорта |
| 2.26 | Размещение автомобильных дорог (7.2.1) | Автомобильные дороги за пределами населенных пунктов и технически связанные с ними сооружения; придорожные стоянки (парковки) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования "хранение автотранспорта (2.7.1)", "служебные гаражи (4.9)", "стоянки транспорта общего пользования (7.2.3)"; объекты, предназначенные для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения |
| 2.27 | Обслуживание перевозок пассажиров (7.2.2) | Объекты для обслуживания пассажиров, за исключением объектов, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования "авиационный транспорт (7.6)" |
| 2.28 | Воздушный транспорт (7.6) | Сооружения, необходимые для эксплуатации метрополитена, в том числе взлетные пути метрополитена, посадочные станции, межстанционные переходы для пассажиров, электродороги, вентиляционные шахты; наземные сооружения для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров) |
| 2.29 | Земельные участки общего назначения (13.0) | Объекты, относящиеся к имуществу общего пользования, предназначенному для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территорий ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд |
| 2.30 | Ведение огородничества (13.1) | Коллективные постройки, предназначенные для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур; объекты для выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур |
| 2.31 | Ведение садоводства (13.2) | Садовые дома; жилые дома; хозяйственные постройки и гаражи для собственных нужд; объекты для выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур |

(п. 2.31 в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирск от 25.05.2022 N 148)
(см. текст в предыдущей редакции)

2. В пределах территориальной зоны застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1) установлены подзоны застройки жилыми домами смешанной этажности различной плотности застройки (Ж-1.1), застройки

жилими домами смешанной этажности высокой плотности застройки (Ж-1.2), застройки жилыми домами смешанной этажности повышенной плотности застройки (Ж-1.3), застройки жилыми домами смешанной этажности средней плотности застройки (Ж-1.4), застройки жилыми домами смешанной этажности пониженной плотности застройки (Ж-1.5), застройки жилыми домами смешанной этажности низкой плотности застройки (Ж-1.6) с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренных частью 1 настоящей статьи, но с различными предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2.1. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подзоны застройки жилыми домами смешанной этажности различной плотности застройки (Ж-1.1):

1) предельный минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования "коммунальное обслуживание", "предоставление коммунальных услуг", "гидротехнические сооружения", "железнодорожный транспорт", "железнодорожные пути" - 0,001 га;

предельный размер земельного участка с видом разрешенного использования "для индивидуального жилищного строительства": минимальный - 0,045 га, максимальный - 0,1 га, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации;

предельный размер земельного участка с видом разрешенного использования "земельные участки общего назначения": минимальный - 0,1 га, максимальный - 50 га;

предельный размер земельного участка с видом разрешенного использования "ведение садоводства", "ведение огородничества": минимальный - 0,04 га, максимальный - 0,12 га;

предельный минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования "малозэтажная многоквартирная жилая застройка" - 0,1 га;

абзац утратил силу. - [Решение](#) Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348;
(см. текст в предыдущей [редакции](#))

предельный минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования "среднеэтажная жилая застройка" - 0,2 га;

предельный минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования "гостиничное обслуживание" для размещения:

объектов капитального строительства этажностью от четырех этажей и не выше восьми этажей - 0,2 га;

объектов капитального строительства этажностью девять этажей и выше - 0,3 га;

предельный минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования "общежития" для размещения:

объектов капитального строительства этажностью от пяти этажей и не выше восьми этажей - 0,2 га;

объектов капитального строительства этажностью девять этажей и выше - 0,3 га;

предельный минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования "многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)" - 0,35 га;

предельный минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования "религиозное использование", "осуществление религиозных обрядов" - 0,01 га;

предельный минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования "религиозное управление и образование" - 0,1 га;

предельный минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования "обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях" - 0,001 га; предельный максимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования "обеспечение деятельности в

области гидрометеорологии и смежных с ней областях" - 0,005 га;

предельный размер земельного участка с иным видом разрешенного использования для размещения нестационарных объектов: минимальный - 0,0002 га, максимальный - 0,09 га;

предельный размер земельного участка с иным видом разрешенного использования: минимальный - 0,1 га, максимальный - 80 га;

2) минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "объекты для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами (холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, водоотведения (канализации), газоснабжения (в том числе поставки на регулярной основе бытового газа в баллонах), теплоснабжения (отопления), в том числе поставки на регулярной основе твердого топлива при наличии печного отопления, сбора неопасных твердых отходов)", "объекты, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку данных объектов", "гаражи, пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенные для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места (за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования "размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2)", "служебные гаражи (4.9)\"", "гаражи для собственных нужд", "гаражи для собственных нужд, блокированные общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющие общие с ними крышу, фундамент и коммуникации", "подземные гаражи и автостоянки, определенные видами разрешенного использования "многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)", "среднеэтажная жилая застройка (2.5)" - 1 м;

(в ред. [решения](#) Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348)

(см. текст в предыдущей [редакции](#))

абзац утратил силу. - [Решение](#) Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348;

(см. текст в предыдущей [редакции](#))

минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования - 3 м (для проекций балконов, крылец, прямков, хозяйственных построек, подземных частей объектов - 1 м);

минимальный отступ от границ земельного участка, совпадающих с красными линиями улиц, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 0 м;

3) предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "многоквартирные многоэтажные дома": минимальное - 9 этажей, максимальное - 30 этажей;

(в ред. [решения](#) Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348)

(см. текст в предыдущей [редакции](#))

предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "многоквартирные среднеэтажные дома": минимальное - 5 этажей, максимальное - 8 этажей;

(в ред. [решения](#) Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348)

(см. текст в предыдущей [редакции](#))

абзац утратил силу. - [Решение](#) Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348;

(см. текст в предыдущей [редакции](#))

предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "малозэтажные многоквартирные дома" - 4 этажа;

предельное минимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "гостиницы" - 4 этажа;

(в ред. [решения](#) Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348)

(см. текст в предыдущей [редакции](#))

предельное максимальное количество надземных этажей для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "индивидуальные жилые дома", "жилые дома", "садовые дома" - 3 этажа; (в ред. [решения](#) Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348) (см. текст в предыдущей [редакции](#))

предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования - 30 этажей;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "объекты для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами (холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, водоотведения (канализации), газоснабжения (в том числе поставки на регулярной основе бытового газа в баллонах), теплоснабжения (отопления), в том числе поставки на регулярной основе твердого топлива при наличии печного отопления, сбора неопасных твердых отходов)", "объекты, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку данных объектов", "гидротехнические сооружения", "гаражи, пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенные для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места (за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования "размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2)", "служебные гаражи (4.9)"), "гаражи для собственных нужд", "гаражи для собственных нужд, блокированные общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющие общие с ними крышу, фундамент и коммуникации" устанавливается равным всей площади земельного участка, за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка;

(в ред. [решения](#) Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348) (см. текст в предыдущей [редакции](#))

минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "многоквартирные среднеэтажные дома", "многоквартирные многоэтажные дома" - 10% (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов), максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "многоквартирные среднеэтажные дома" - 50% (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов), "многоквартирные многоэтажные дома", "малоэтажные многоквартирные дома" - 40% (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов);

максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "индивидуальные жилые дома" - 30%;

минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "объекты для воспитания, образования и просвещения", "объекты для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования", "детские ясли", "детские сады", "школы", "лицеи", "гимназии", "художественные школы", "музыкальные школы", "образовательные кружки", "иные объекты для размещения организаций, осуществляющих деятельность по воспитанию, образованию и просвещению", "объекты, предназначенные для занятий обучающихся физической культурой и спортом", "объекты для профессионального образования и просвещения", "профессиональные технические училища", "колледжи", "художественные училища", "музыкальные училища", "общества знаний", "институты", "университеты", "организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов", "иные объекты для организаций, осуществляющих деятельность по образованию и просвещению", "объекты, предназначенные для занятия обучающихся физической культурой и спортом" - 10%;

(в ред. [решения](#) Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348) (см. текст в предыдущей [редакции](#))

минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "малоэтажные многоквартирные дома" - 20% (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов);

минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "гостиницы" - 10% (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов), максимальный процент застройки в границах земельного

участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "гостиницы" - 70% (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов);

(в ред. [решения](#) Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348)

(см. текст в предыдущей [редакции](#))

минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "объекты, предназначенные для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования "гостиничное обслуживание (4.7)" - 10% (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов), максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "объекты, предназначенные для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования "гостиничное обслуживание (4.7)" - 70% (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов);

минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "объекты для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами (холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, водоотведения (канализации), газоснабжения (в том числе поставки на регулярной основе бытового газа в баллонах), теплоснабжения (отопления), в том числе поставки на регулярной основе твердого топлива при наличии печного отопления, сбора неопасных твердых отходов)", "объекты, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку данных объектов" - 40%;

минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "индивидуальные жилые дома", "жилые дома", "садовые дома" - 7%;

(в ред. [решения](#) Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348)

(см. текст в предыдущей [редакции](#))

минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования - 25% (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов), максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования - 70% (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов);

(абзац введен [решением](#) Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348)

5) предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств:

для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "объекты для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами (холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, водоотведения (канализации), газоснабжения (в том числе поставки на регулярной основе бытового газа в баллонах), теплоснабжения (отопления), в том числе поставки на регулярной основе твердого топлива при наличии печного отопления, сбора неопасных твердых отходов)", "объекты, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку данных объектов", "объекты для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг", "объекты для оказания населению или организациям бытовых услуг", "объекты для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба", "объекты гражданской обороны (за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий)", "объекты для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека", "объекты для оказания ветеринарных услуг без содержания животных", "объекты для размещения органов и организаций общественного управления", "объекты для размещения органов государственной власти, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги", "объекты

для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации", "объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг", "объекты для обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)", "объекты для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги" - 1 машино-место на 60 кв. метров общей площади (без учета помещений, занимаемых автостоянкой, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток);

для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "многоквартирные среднетажные дома", "многоквартирные многоэтажные дома" - 1 машино-место на 105 кв. метров площади квартир (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров), но не менее 0,5 машино-места на 1 квартиру, из них не более 15% гостевых машино-мест;

(в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348)

(см. текст в предыдущей редакции)

для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "рестораны", "кафе", "столовые", "закусочные", "бары" - 4 машино-места на 100 кв. метров общей площади здания или помещения (без учета помещений, занимаемых автостоянкой, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток);

для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "спортивные клубы в зданиях и сооружениях", "спортивные залы в зданиях и сооружениях", "бассейны в зданиях и сооружениях", "физкультурно-оздоровительные комплексы в зданиях и сооружениях", "объекты для устройства площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)", "объекты для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)" - 4 машино-места на 100 кв. метров общей площади (без учета помещений, занимаемых автостоянкой, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток);

для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "спортивно-зрелищные объекты, имеющие специальные места для зрителей от 500 мест (стадионы; дворцы спорта, ледовые дворцы, ипподромы)", "гостиницы" - 15 машино-мест на 100 мест, но не менее 2 машино-мест;

для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "объекты, предназначенные для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования "гостиничное обслуживание (4.7)" - 15 машино-мест на 100 мест;

для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "выставочные залы" - 3 машино-места на 100 кв. метров общей площади (без учета помещений, занимаемых автостоянкой, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток);

(в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348)

(см. текст в предыдущей редакции)

для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "объекты для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. метров":

для объектов, торговая площадь которых составляет до 400 кв. метров, - 1 машино-место на 80 кв. метров общей площади (без учета помещений, занимаемых автостоянкой, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток);

для объектов, торговая площадь которых составляет от 401 кв. метра до 1000 кв. метров, - 2 машино-места на 80 кв. метров общей площади (без учета помещений, занимаемых автостоянкой, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток);

для объектов, торговая площадь которых составляет от 1001 кв. метра до 5000 кв. метров, - 3 машино-места на 100 кв. метров общей площади (без учета помещений, занимаемых автостоянкой, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток);

для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "объекты религиозного использования", "объекты для отправления совершения религиозных обрядов и церемоний (церкви, соборы,

храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги и иные объекты)", "объекты для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы", "объекты для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)" - 4 машино-места на 100 мест вместимости объекта;

6) предельный максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "многоквартирные среднеэтажные дома", "многоквартирные многоэтажные дома" - 2,5;

7) предельный минимальный размер площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и озеленения для объектов капитального строительства в границах земельного участка с видом разрешенного использования "среднеэтажная жилая застройка", "многоэтажная жилая застройка" - 14 кв. метров на 100 кв. метров площади квартир, за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров;

(в ред. [решения](#) Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348)

(см. текст в предыдущей [редакции](#))

предельный минимальный размер площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и озеленения для объектов капитального строительства в границах земельного участка с видом разрешенного использования "общежития" - 14 кв. метров на 100 кв. метров общей площади жилых помещений, за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров.

(в ред. [решения](#) Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348)

(см. текст в предыдущей [редакции](#))

Правила землепользования и застройки, утвержденные решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288. Для зоны ИТ-3
Статья 50. Зона улично-дорожной сети (ИТ-3)

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| № п/п | Наименование вида разрешенного использования земельного участка (с указанием кода классификатора) | Наименование вида разрешенного использования объектов капитального строительства |
|---|--|--|
| 1 | 2 | 3 |
| 1. Основные виды разрешенного использования (в ред. <u>решения</u> Совета депутатов г. Новосибирска от 23.01.2022 N 348) (см. текст в предыдущей редакции) | | |
| 1.1 | Хранение автотранспорта (2.7.1) | Гаражи, пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенные для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места (за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования "размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2)", "служебные гаражи (4.9)") |
| 1.2 | Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2) | Гаражи для собственных нужд, гаражи для собственных нужд, блокированные общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющие общие с ними крышу, фундамент и коммуникации |
| 1.3 | Исключен. - <u>Решение</u> Совета депутатов г. Новосибирска от 27.03.2024 N 670 (см. текст в предыдущей редакции) | |
| 1.4 | Предоставление коммунальных услуг (3.1.1) | Объекты, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку данных объектов (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, сточники, гаражи уборочной и аварийной техники, сооружения, необходимые для сбора и плавки снега) |
| (п. 1.4 в ред. <u>решения</u> Совета депутатов г. Новосибирска от 27.03.2024 N 670) (см. текст в предыдущей редакции) | | |
| 1.5 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2) | Объекты для права физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг |
| 1.6 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областей (3.9.1) | Объекты для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гидрофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почвы, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и экологического - космического пространства; объекты, используемые в области гидрометеорологии и смежных с ней областей (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие объекты) |
| 1.7 | Служебные гаражи (4.9) | Гаражи, стоянки для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренной видами разрешенного использования "общественное использование объектов капитального строительства (3.0)", "предпринимательство (4.0)"; стоянки и хранение транспортных средств общего пользования, в том числе авто |
| 1.7.1 | Стоянка транспортных средств (4.9.2) | Стоянки (парковки) легковых автомобилей и других мотортранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотокатанок, мопедов, скутеров, за исключением ветровых, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок |
| (п. 1.7.1 введен <u>решением</u> Совета депутатов г. Новосибирска от 27.03.2024 N 670) | | |

| | | |
|-------|--|--|
| 1.7.2 | Водный спорт (5.1.5) | Объекты для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря) (п. 1.7.2 введен решением Совета депутатов г. Новосибирска от 27.03.2024 N 670) |
| 1.7.3 | Причалы для маломерных судов (5.4) | Объекты для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов (п. 1.7.3 введен решением Совета депутатов г. Новосибирска от 27.03.2024 N 670) |
| 1.8 | Железнодорожный транспорт (7.1) | Объекты железнодорожного транспорта |
| 1.9 | Железнодорожные пути (7.1.1) | Железнодорожные пути |
| 1.10 | Обслуживание железнодорожных перевозок (7.1.2) | Объекты обслуживания железнодорожных перевозок; железнодорожные вокзалы, железнодорожные станции; объекты, необходимые для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; погрузочно-разгрузочные площадки; прирельсовые склады (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок); иные объекты железнодорожного транспорта при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами |
| 1.11 | Автомобильный транспорт (7.2) | Объекты автомобильного транспорта |
| 1.12 | Размещение автомобильных дорог (7.2.1) | Автомобильные дороги за пределами населенных пунктов и технически связанные с ними сооружения; придорожные стоянки (парковки) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования "хранение автотранспорта (2.7.1)", "служебные гаражи (4.9)", "стоянки транспорта общего пользования (7.2.3)", объекты, предназначенные для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения |
| 1.13 | Обслуживание перевозок пассажиров (7.2.2) | Объекты для обслуживания пассажиров, за исключением объектов, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования "внеуличный транспорт (7.6)" |
| 1.14 | Стоянки транспорта общего пользования (7.2.3) | Стоянки транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту |
| 1.15 | Внеуличный транспорт (7.6) | Сооружения, необходимые для эксплуатации метрополитена, в том числе наземные пути метрополитена, посадочные станции, межстанционные переходы для пассажиров, электродепо, вентиляционные шахты; наземные сооружения для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров) |
| 1.16 | Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3) | Объекты для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; объекты гражданской обороны (за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий) |
| 1.17 | Историко-культурная деятельность (9.3) | Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации; объекты для сохранения и изучения объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации |

| | | |
|---|--|---|
| 1.18 | Гидротехнические сооружения (11.3) | Гидротехнические сооружения; плотины; водосбросы, водозаборные, водовыпускные и другие гидротехнические сооружения; судопропускные сооружения; рыбозащитные и рыбопропускные сооружения; берегозащитные сооружения |
| 1.19 | Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Объекты улично-дорожной сети; объекты благоустройства территории |
| 1.20 | Улично-дорожная сеть (12.0.1) | Объекты улично-дорожной сети; автомобильные дороги; трамвайные пути; пешеходные тротуары; пешеходные переходы; площади; бульвары; набережные; проезды; велодорожки; объекты велотранспортной инфраструктуры; объекты инженерной инфраструктуры; придорожные стоянки (парковки) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами "хранение автотранспорта (2.7.1)", "служебные гаражи (4.9)", "стоянки транспорта общего пользования (7.2.3)" |
| 1.21 | Благоустройство территории (12.0.2) | Объекты благоустройства территории; малые архитектурные формы; общественные туалеты |
| <p>2. Условно разрешенные виды использования</p> <p>(в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348) (см. текст в предыдущей редакции)</p> | | |
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства (2.1) | Индивидуальные жилые дома; гаражи для собственных нужд и хозяйственные постройки; объекты для выращивания сельскохозяйственных культур |
| 2.2 | Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1) | Малозэтажные многоквартирные дома; объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малозэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малозэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома |
| 2.3 | Религиозное использование (3.7) | Объекты религиозного использования |
| 2.4 | Осуществление религиозных обрядов (3.7.1) | Объекты для совершения религиозных обрядов и церемоний (церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги и иные объекты) |
| 2.5 | Религиозное управление и образование (3.7.2) | Объекты для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы; объекты для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища) |
| 2.6 | Объекты придорожного сервиса (4.9.1) | Объекты дорожного сервиса |
| 2.7 | Заправка транспортных средств (4.9.1.1) | Автозаправочные станции; магазины сопутствующей торговли; объекты для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса |

| | | |
|------|--|---|
| 2.8 | Обеспечение дорожного отдыха (4.9.1.2) | Объекты для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей); магазины сопутствующей торговли; объекты для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса |
| 2.9 | Автомобильные мойки (4.9.1.3) | Автомобильные мойки; магазины сопутствующей торговли |
| 2.10 | Ремонт автомобилей (4.9.1.4) | Мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса; магазины сопутствующей торговли |
| 2.11 | Земельные участки общего назначения (13.0) | Объекты, относящиеся к имуществу общего пользования, предназначенному для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд |
| 2.12 | Ведение садоводства (13.2) | Садовые дома; жилые дома; хозяйственные постройки и гаражи для собственных нужд; объекты для выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур |

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельный минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования "предоставление коммунальных услуг", "гидротехнические сооружения", "железнодорожный транспорт", "железнодорожные пути" - 0,001 га;

(в ред. [решения](#) Совета депутатов г. Новосибирска от 27.03.2024 N 670)

(см. текст в предыдущей [редакции](#))

предельный размер земельного участка с видом разрешенного использования "для индивидуального жилищного строительства": минимальный - 0,045 га, максимальный - 0,1 га, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации;

предельный размер земельного участка с видом разрешенного использования "земельные участки общего назначения": минимальный - 0,1 га, максимальный - 50 га;

предельный размер земельного участка с видом разрешенного использования "ведение садоводства": минимальный - 0,04 га, максимальный - 0,12 га;

предельный минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования "малозэтажная многоквартирная жилая застройка" - 0,1 га;

абзацы шестой - восьмой утратили силу. - [Решение](#) Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348;

(см. текст в предыдущей [редакции](#))

предельный минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования "обеспечение дорожного отдыха" - 0,35 га;

(в ред. [решения](#) Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348)

(см. текст в предыдущей [редакции](#))

предельный минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования "религиозное использование", "осуществление религиозных обрядов" - 0,01 га;

предельный минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования "религиозное управление и образование" - 0,1 га;

предельный минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования "обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях" - 0,001 га; предельный максимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования "обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях" - 0,005 га;

предельный размер земельного участка с видом разрешенного использования "объекты придорожного сервиса", "заправка транспортных средств", "обеспечение дорожного отдыха", "автомобильные мойки", "ремонт автомобилей", "стоянка транспортных средств" для размещения нестационарных объектов: минимальный - 0,0010 га, максимальный - 0,09 га;

(в ред. [решения](#) Совета депутатов г. Новосибирска от 27.03.2024 N 670)

(см. текст в предыдущей [редакции](#))

предельный размер земельного участка с иным видом разрешенного использования: минимальный - 0,1 га, максимальный - 100 га;

2) минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "объекты, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку данных объектов (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи уборочной и аварийной техники, сооружения, необходимые для сбора и плавки снега)", "гаражи, пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенные для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места (за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования "размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2)", "служебные гаражи (4.9)"), "гаражи для собственных нужд", "гаражи для собственных нужд, блокированные общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющие общие с ними крышу, фундамент и коммуникации", "гаражи, стоянки для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренной видами разрешенного использования "общественное использование объектов капитального строительства (3.0)", "предпринимательство (4.0)", "стоянка и хранение транспортных средств общего пользования, в том числе депо" - 1 м;

(в ред. [решений](#) Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348, от 27.03.2024 N 670)

(см. текст в предыдущей [редакции](#))

минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования - 3 м (для проекций балконов, крылец, приямков, хозяйственных построек, подземных частей объектов - 1 м);

3) абзац утратил силу. - [Решение](#) Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348;

(см. текст в предыдущей [редакции](#))

предельное максимальное количество надземных этажей для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "индивидуальные жилые дома", "жилые дома" - 3 этажа;

предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "малоэтажные многоквартирные дома" - 4 этажа;

предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "стоянки (парковки) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок" - 0 этажей;

(в ред. [решения](#) Совета депутатов г. Новосибирска от 27.03.2024 N 670)

(см. текст в предыдущей [редакции](#))

предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования - 2 этажа;
(абзац введен [решением](#) Совета депутатов г. Новосибирска от 27.03.2024 N 670)

4) минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "автозаправочные станции", "объекты религиозного использования", "объекты для совершения религиозных обрядов и церемоний (церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги и иные объекты)", "объекты для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы", "объекты для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)" - 10%;

(в ред. [решения](#) Совета депутатов г. Новосибирска от 27.03.2024 N 670)
(см. текст в предыдущей [редакции](#))

максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "объекты, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку данных объектов (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи уборочной и аварийной техники, сооружения, необходимые для сбора и плавки снега)", "гидротехнические сооружения", "гаражи, пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенные для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места (за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования "размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2)", "служебные гаражи (4.9)"), "гаражи для собственных нужд", "гаражи для собственных нужд, блокированные общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющие общие с ними крышу, фундамент и коммуникации", "гаражи, стоянки для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренной видами разрешенного использования "общественное использование объектов капитального строительства (3.0)", "предпринимательство (4.0)", "стоянка и хранение транспортных средств общего пользования, в том числе депо" устанавливается равным всей площади земельного участка, за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка;

(в ред. [решений](#) Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348, от 27.03.2024 N 670)
(см. текст в предыдущей [редакции](#))

минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "индивидуальные жилые дома", "жилые дома" - 7%; максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "индивидуальные жилые дома", "жилые дома" - 30%;

(в ред. [решения](#) Совета депутатов г. Новосибирска от 25.05.2022 N 348)
(см. текст в предыдущей [редакции](#))

минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "малозэтажные многоквартирные дома" - 20% (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов);

минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "объекты, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку данных объектов (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи уборочной и аварийной техники, сооружения, необходимые для сбора и плавки снега)" - 40%;

(в ред. [решения](#) Совета депутатов г. Новосибирска от 27.03.2024 N 670)
(см. текст в предыдущей [редакции](#))

минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "объекты для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей)" - 25%; максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "объекты для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей)" - 70%;

максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования - 50%;

5) предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств:

для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "объекты, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку данных объектов (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи уборочной и аварийной техники, сооружения, необходимые для сбора и плавки снега)", "объекты для оказания населению или организациям бытовых услуг", "объекты для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба", "объекты гражданской обороны (за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий)" - 1 машино-место на 60 кв. метров общей площади (без учета помещений, занимаемых автостоянкой, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток);

(в ред. [решения](#) Совета депутатов г. Новосибирска от 27.03.2024 N 670)

(см. текст в предыдущей [редакции](#))

для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "объекты для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей)" - 0,5 машино-места на 1 место;

для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "магазины сопутствующей торговли":

для объектов, торговая площадь которых составляет до 400 кв. метров, - 1 машино-место на 80 кв. метров общей площади (без учета помещений, занимаемых автостоянкой, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток);

для объектов, торговая площадь которых составляет от 401 кв. метра до 1000 кв. метров, - 2 машино-места на 80 кв. метров общей площади (без учета помещений, занимаемых автостоянкой, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток);

для объектов, торговая площадь которых составляет от 1001 кв. метра до 5000 кв. метров, - 3 машино-места на 100 кв. метров общей площади (без учета помещений, занимаемых автостоянкой, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток);

для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования "объекты религиозного использования", "объекты для отправления совершения религиозных обрядов и церемоний (церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги и иные объекты)", "объекты для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы", "объекты для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)" - 4 машино-места на 100 мест вместимости объекта.

3. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.1. В случае если объект капитального строительства находится в границах территорий, предусматривающих требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства (приложение 11), на такой объект распространяются требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, указанные в [статье 25.1](#) Правил.

(часть 3.1 введена [решением](#) Совета депутатов г. Новосибирска от 28.06.2023 N 551)

4. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории:

1) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения:

| № п/п | Наименование вида объекта | Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории, на 1 тыс. человек | Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности, метров |
|-------|----------------------------|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Электроснабжение | 1200 кВт/ч | 300 |
| 2 | Водоснабжение | 300 м³/сут. | - |
| 3 | Водоотведение | 300 м³/сут. | - |
| 4 | Теплоснабжение | 4 Гкал/ч | - |
| 5 | Поверхностные сточные воды | 720 м³/мес. | - |

2) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения:

| № п/п | Наименование вида объекта | Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории, км на 1 кв. км | Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности, километров |
|-------|-------------------------------------|--|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Объекты транспортной инфраструктуры | 4,0 - 5,5 | 3,0 |

3) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения:

| № п/п | Наименование вида объекта | Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории | Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности |
|---|--|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Физкультурно-спортивные залы, спортивные сооружения для занятий настольными играми, объекты физкультурно-оздоровительного назначения | 350 кв. м площади пола на 1 тыс. человек | не более 30 минут |
| 2 | Объекты физической культуры и спорта | 0,19 на 1 тыс. человек | - |
| 3 | Спортивные, тренажерные залы | 350 кв. м площади пола на 1 тыс. человек | в пределах жилого района |
| 4 | Плавательные бассейны | 20 - 25 кв. м зеркала воды на 1 тыс. человек | в пределах жилого района |
| 5 | Спортивные школы | 15 учащихся на 1 тыс. человек | в пределах жилого района |
| 6 | Дошкольные образовательные организации | 35 мест (при условии охвата 75% детей в возрасте от 0 до 3 лет; 75% детей в возрасте от 4 до 5 лет; 80% детей в возрасте от 5 до 7 лет) на 1 тыс. человек | не более 500 метров |
| (п. 6 в ред. решения Совета депутатов г. Новосибирска от 27.03.2024 N 670) (см. текст в предыдущей редакции) | | | |
| 7 | Общеобразовательные организации | 115 мест (при условии охвата 100% обучаемых в I и II ступенях и 75% обучаемых в III ступени) на 1 тыс. человек | не более 500 метров |
| 8 | Организации дополнительного образования | 80% охват от общего числа детей в возрасте от 5 - 18 лет | 750 метров (30 минут в одну сторону) |
| 9 | Лечебно-профилактические медицинские организации, оказывающие медицинскую помощь в амбулаторных условиях | 181,5 посещения в смену на 10 тыс. человек | 30 минут |
| 10 | Лечебно-профилактические медицинские организации, оказывающие медицинскую помощь в стационарных условиях | 134,7 койки на 10 тыс. человек | - |
| 11 | Медицинские организации скорой медицинской помощи | 1 автомобиль на 10 тыс. человек | - |
| 12 | Медицинские организации особого типа | по заданию на проектирование | - |

В границах исследуемой территории показаны границы территориальных зон в соответствии с действующими ПЗЗ г. Новосибирска на карте-схеме градостроительного зонирования (существующая ситуация) (*лист НИ-6*).

Карта границ территорий, предусматривающих требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства

Приложение 5
к решению Совета депутатов
города Новосибирска
от 28.06.2023 № 551

Приложение 11
к решению Совета депутатов
города Новосибирска
от 24.06.2009 № 1288

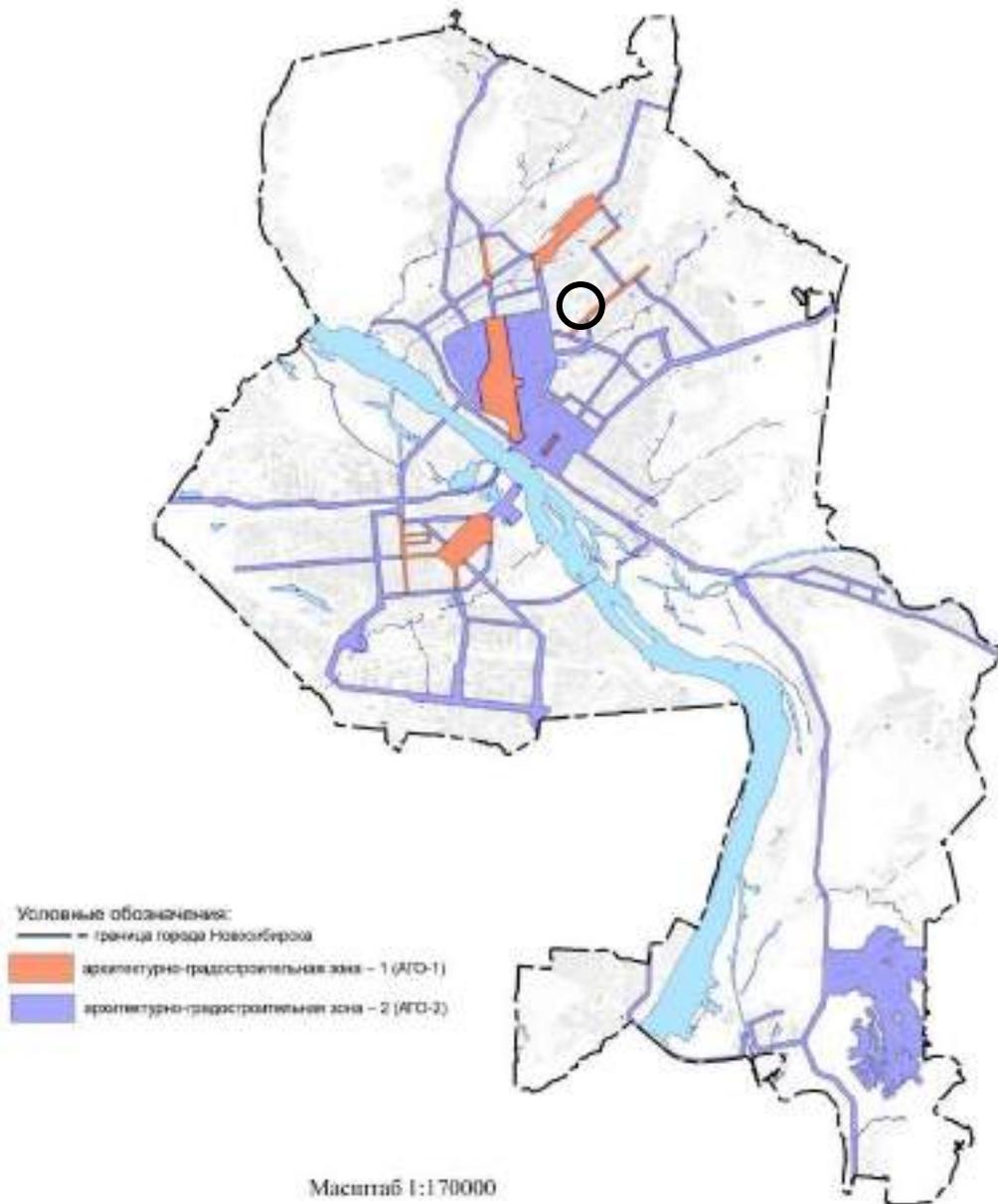


Рис. 8. Карта границ территорий, предусматривающих требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства

Территория исследования граничит с архитектурно-градостроительной зоной 1 (АГО-1).

Выводы по результатам историко-градостроительных исследований

По итогам анализа градостроительных характеристик в квартале и анализа высотности существующей застройки (см. **НИ-5. Схема высотности существующей застройки и визуального восприятия объекта культурного наследия «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: проспект Дзержинского, 1а**) необходимо выделить охранную зону ОКН и две зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности с различно предельно допустимыми параметрами высотности нового строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

1.4.4. Историко-архитектурные исследования

Историко-архитектурные исследования включают анализ исторической и современной застройки, попадающие в зону влияния объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе» по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а.

Выявляется с одной стороны градостроительная ценность застройки, с другой стороны — собственная ценность каждого сооружения. Объекты культурного наследия оцениваются с точки зрения их возраста, стилистической принадлежности, сохранности первоначальных габаритов и декора на основании натуральных исследований, с учетом материалов ранее проведенных архивных исследований (сведения из архива ГАУ НСО НПЦ).

Проектом определена историко-культурная ценность застройки исследуемой территории (*см. НИ-4. Историко-культурный опорный план*).

Проведена классификация застройки на территории исследования в соответствии с ее историко-культурной ценностью.

Выделены следующие типы застройки:

- объекты культурного наследия;
- объекты ценной исторической застройки;
- объекты рядовой исторической застройки;
- нейтральная застройка (здания и сооружения);
- дисгармоничные элементы: здания и сооружения, нарушающие целостность исторической застройки, поздние дисгармоничные пристройки к объектам.

1.4.4.1 Принципы оценки застройки

Система ценностей архитектурного наследия взята в соответствии с методическими рекомендациями О.И. Пруцына «Теоретические и методические основы реставраций исторического и архитектурного наследия», Москва 1996 г.

Критерии ценности историко-культурного наследия.

Система ценностей архитектурного наследия (памятников истории и культуры) образуется из ряда отдельных:

- историческая ценность;
- градостроительная ценность;
- архитектурно-эстетическая ценность;
- эмоционально-художественная ценность.

Историческая ценность:

- причастность сооружения к историческому событию;
- историческая достоверность, правдивость;
- место архитектурного сооружения, связанное с историческим событием;
- среда, ценимая действием, вошедшим в историю общества;
- историческая значимость архитектурных элементов сооружения.

Градостроительная ценность:

- исторически ценная планировочная схема;
- сомасштабные, пропорциональные архитектурно-пространственные композиции в системе исторического города;
- значение исторического сооружения в сохранении исторически-сложившейся среды;
- силуэт, панорама города, масштабные сочетания разностилевых и разновременных строений;
- значимость как планировочного или композиционного элемента в городской или ландшафтной среде;
- историко-культурная или природная значимость архитектурно-художественного или природно-ландшафтного комплекса или ансамбля;
- принадлежность здания к архитектурному или ландшафтному ансамблю или комплексу.

Архитектурно-эстетическая ценность:

- период строительства (возникновения);
- принадлежность к стилевой архитектурной эпохе (к определенному архитектурному стилю);
- место и значимость в мировой и отечественной истории и архитектуре;
- особые архитектурно-художественные элементы;
- особые архитектурно-строительные конструкции;

Эмоционально-художественная ценность:

- эмоциональное воздействие архитектуры на человека;

- полихромное решение объекта;
- декоративное решение объекта;
- красочные скульптурные декоративные средства художественного воздействия.

1.4.4.2 Классификация застройки на территории исследования, в соответствии с системой ценностей историко-культурного наследия

Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации — объекты недвижимого имущества (включая объекты археологического наследия) и иные объекты с исторически связанными с ними территориями, произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры. Памятники — отдельные постройки, здания и сооружения с исторически сложившимися территориями, в том числе памятники религиозного назначения, мемориальные квартиры; мавзолеи, отдельные захоронения; произведения монументального искусства; объекты науки и техники, включая военные; объекты археологического наследия.

При оценке историко-культурной ценности застройки рассматриваемой территории, ведущее значение имеют объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации. На территории исследования расположен один объект культурного наследия регионального значения:

- «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе» по адресу: проспект Дзержинского, 1а.

За счет объемно-планировочного решения, архитектурных акцентов, данное здание играет важную роль в структуре застройки и обладает историко-культурной ценностью.



Фото 14. Объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода имени Коминтерна на Каменском шоссе», расположенный по адресу: г. Новосибирск, пр. Дзержинского, 1а. Фото 2023 г.

Исторический силуэт застройки территории сохранился с 1950-х гг. В настоящее время территория вокруг памятника застроена зданиями разной высотности (от 1-ого до 10-ти этажей) жилого, общественно-административного и коммунального назначения.

Ценная историческая застройка — это здания и сооружения, которые имеют самостоятельную историко-градостроительную ценность, формируют фронт застройки, являются "фоновой" или "рядовой" застройкой, формируют окружение памятника и историческую среду. На территории проектирования к объектам ценной исторической застройки отнесены:

- пр. Дзержинского, 3 (жилой дом);
- пр. Дзержинского, 5 (жилой дом).



Фото 15. Вид на жилой дом, расположенный по адресу пр. Дзержинского, 3, вид с нечетной стороны пр. Дзержинского. Фото 2024 г.



Фото 16. Вид на жилой дом, расположенный по адресу пр. Дзержинского, 5, вид с нечетной стороны пр. Дзержинского. Фото 2024 г.



Фото 17. Вид на жилой дом, расположенный по адресу пр. Дзержинского, 5, вид с четной стороны ул. Шекспира. Фото 2024 г.

Рядовая историческая — здания и сооружения, являющиеся характерными для архитектуры определенной части города, наряду с памятниками истории и культуры, играют определяющую роль в сохранившейся исторической городской среде, фиксирует ценную планировку и своим масштабом, и архитектурным обликом не нарушает характера исторической среды. На территории проектирования к объектам ценной исторической застройки отнесены:

- ул. Шекспира, 7 (жилой дом)
- ул. Шекспира, 9 (общежитие);
- ул. Шекспира, 9б (специализированный лицей);
- ул. Шекспира, 11 (общежитие);
- основной объем здания, расположенного по адресу ул. Промышленная, 4а (административное здание);
- ул. Красина, 72 (жилой дом);
- ул. Красина, 72а (жилой дом);
- ул. Красина, 72г (жилой дом);
- ул. Красина, 72в (жилой дом);
- ул. Красина, 70а (жилой дом);
- пр. Дзержинского, 3а (жилой дом);
- пр. Дзержинского, 3Б (жилой дом).



Фото 18. Вид на жилой дом, расположенный по адресу ул. Шекспира, 7, вид с нечетной стороны ул. Шекспира. Фото 2024 г.



Фото 19. Вид на общежитие, расположенное по адресу ул. Шекспира, 9, вид с нечетной стороны ул. Шекспира. Фото 2024 г.



Фото 20. Вид на специализированный лицей, расположенный по адресу ул. Шекспира, 9б, вид со стороны внутриворотового проезда. Фото 2024 г.



Фото 21. Вид на общежитие, расположенное по адресу ул. Шекспира, 11, вид с нечетной стороны ул. Шекспира. Фото 2024 г.



Фото 22. Вид на административное здание, расположенное по адресу ул. Промышленная, 4а, вид с четной стороны ул. Промышленная. Фото 2024 г.



Фото 23. Вид на жилой дом, расположенный по адресу ул. Красина, 72, вид с четной стороны ул. Промышленная. Фото 2024 г.



Фото 24. Вид на жилой дом, расположенный по адресу ул. Красина, 72а, вид с четной стороны ул. Красина, 72. Фото 2024 г.



Фото 25. Вид на жилой дом, расположенный по адресу ул. Красина, 72г, вид со стороны внутриворотового проезда. Фото 2024 г.



Фото 23. Вид на жилой дом, расположенный по адресу ул. Красина, 72в, вид со стороны внутриворотового проезда. Фото 2024 г.



Фото 24. Вид на жилой дом, расположенный по адресу ул. Красина, 70а, вид со стороны внутриворотового проезда. Фото 2024 г.



Фото 25. Вид на жилой дом, расположенный по адресу пр. Дзержинского, 3а, вид со стороны внутриворотового проезда. Фото 2024 г.



Фото 26. Вид на жилой дом, расположенный по адресу пр. Дзержинского, 3б, вид со стороны внутриворотового проезда. Фото 2024 г.

Нейтральная застройка — это здания и сооружения, не представляющие собственной архитектурно-художественной ценности, но, благодаря своему масштабу и общему архитектурному решению, участвующие в формировании композиции исторической, современной застройки (см. л. **НИ-4 Историко-культурный опорный план**). На территории проектирования к объектам нейтральной застройки отнесены:

- ул. Промышленная, 4а (административное здание);
- ул. Красина, 74 (административное здание);
- ул. Красина, 74/1 (спортивно-оздоровительный комплекс);
- ул. Красина, 68 (жилой дом);
- тепловой пункт.



Фото 27. Вид на административное здание, расположенное по адресу ул. Промышленная, 4а, вид со стороны внутриворотового проезда. Фото 2024 г.



Фото 28. Вид на административное здание, расположенное по адресу ул. Красина, 74, вид счетной стороны ул. Красина. Фото 2024 г.



Фото 29. Вид на спортивно-оздоровительный комплекс, расположенный по адресу ул. Красина, 74-1, вид с четной стороны ул. Красина. Фото 2024 г.



Фото 30. Вид на спортивно-оздоровительный комплекс, расположенный по адресу ул. Красина, 68, вид счетной стороны ул. Красина. Фото 2024 г.



Фото 31. Вид на детскую площадку и тепловой пункт. Фото 2024 г.

Дисгармоничная застройка — застройка, нарушающая целостность восприятия исторического облика, мешающая визуальному восприятию объектов культурного наследия или нарушающая историческую планировочную структуру, а также объекты капитального строительства с высокой степенью морального и физического износа.



Фото 32. Вид на сборные металлические гаражи, расположенные напротив жилого дома по адресу ул. Красина, 70а. Фото 2024 г.

1.4.4.3 Историко-культурная ценность объекта культурного наследия «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе» по адресу: проспект Дзержинского, 1а

Многоквартирный жилой дом секционного типа расположен на пересечении одной из основных магистралей г. Новосибирска проспекта Дзержинского и ул. Красина. Своим главным юго-западным фасадом здание ориентировано на пересечение этих двух улиц. Дом имеет особое градостроительное значение расположен в южной части квартала и закрепляет его угол. Квартал ограничен проспектом Дзержинского, улицами Красина, Промышленной, Шекспира. Вместе с другими зданиями, расположенными далее вдоль квартала по проспекту Дзержинского, имеет сходные объемно-пространственные решения и декоративное оформление фасадов, образует единый эстетический и визуально-композиционный ряд. Перед главным фасадом здания располагается небольшой сквер, который первоначально был задуман симметричным, с широким тротуаром — эспланадой, разделяющей сквер на две равные части и вела через арку, расположенную на главном фасаде к подъездам и далее вглубь квартала. Во внутридворовых пространствах квартала была задумана система озелененных территорий, с ней в единую композицию был завязан сквер, объект культурного наследия и окружающие здания. Первоначально по краям центрального открытого пространства в центре сквера располагались декоративные вазоны на подставках, решенные в светлых тонах, по периметру стояли скамьи со спинками. Однако со временем территория сквера утратила первоначально задуманную авторами планировочную структуру.



Фото 33. Вид на главный фасад, Красинский сквер с нечетной стороны ул. Красина. Фото от 02.11.2023 г.

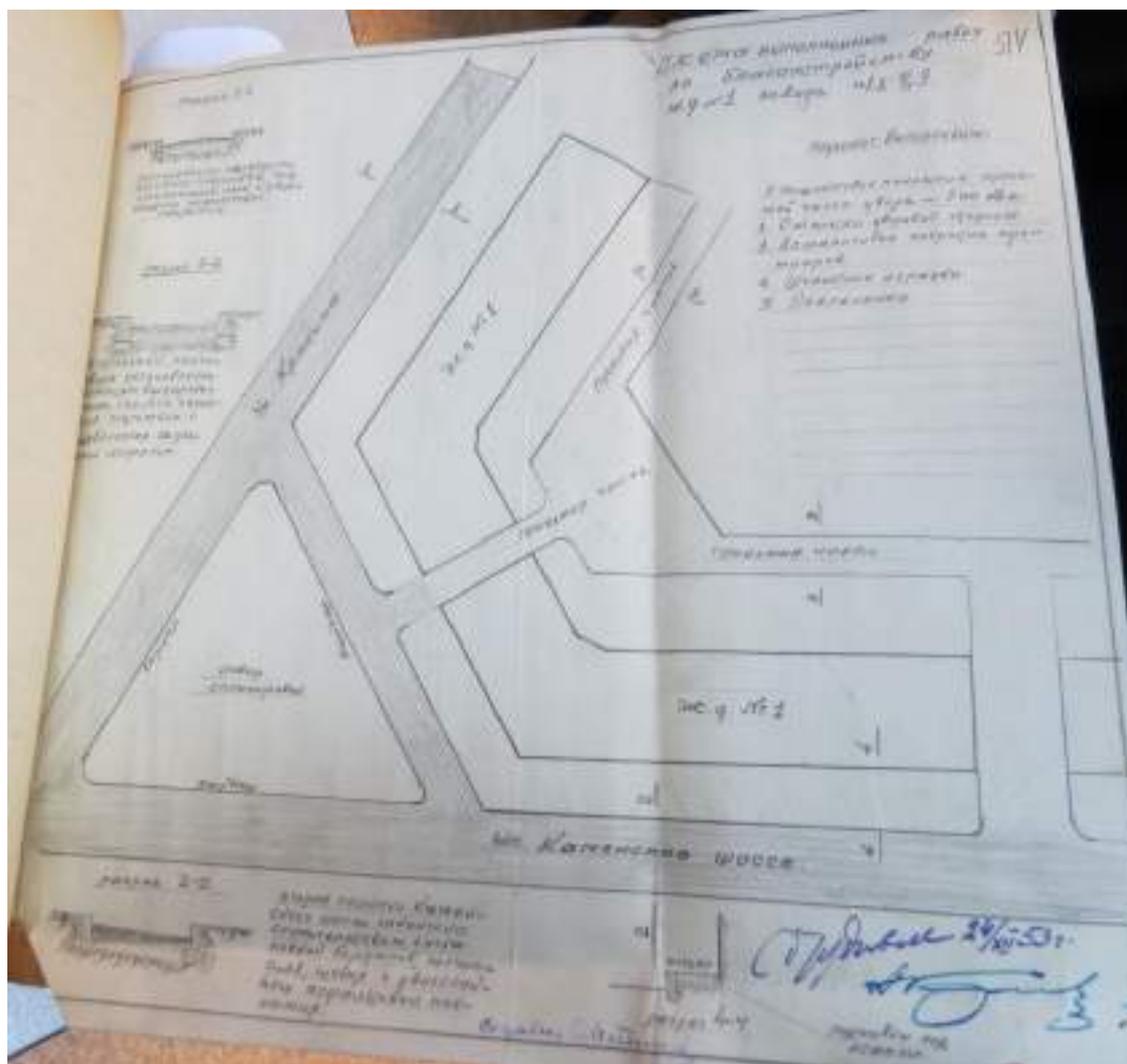


Рис. 9. Схема выполненных работ по благоустройству жилого дома 1953 г. МКУ г. Новосибирска «Новосибирский городской архив»

Здание трапециевидной формы в плане, на 108 квартир. Построено по техническому проекту архитектора Г. Ф. Кравцова. Первый этаж всех частей дома был отдан под общественные помещения, где первоначально располагались: Сберкасса, парикмахерская, столовая, станция скорой помощи. Остальные четыре этажа предполагались жилыми. В дальнейшем на месте Сберкассы возник магазин «Столичный», в наши дни музей Дзержинского района. Входы в помещения общественного назначения размещены со стороны улиц, входы в жилую часть — со стороны двора. В южной части здания расположен проход-арка. Объем здания завершен вальмовой крышей с покрытием оцинкованными листами, тип соединения — фальцы. Фасады выполнены с двухчастным членением по вертикали: нижняя часть на высоту трех этажей имеет неглубокую рустовку со стороны главного, уличных и торцевых фасадов. Двухчастное деление также подкреплено окраской фасадов в нюансных тонах, все они имеют покрытие штукатуркой «под шубу». Цоколь окрашен кирпично-терракотовым цветом и гладко оштукатурен по периметру всего здания. Карнизы, горизонтальные пояса и декор на фасадах выделены белым цветом. Балконы кирпично-терракотовым. На крыше здания

просматриваются объемы дымоходов. По периметру всей крыши устроен организованный водосток.



Фото 34. Вид на Красинский сквер. Фото от 02.11.2023 г.

Главный фасад, сориентированный на юго-запад, запад и юго-восток, имеет фронтально-симметричную композицию. Представляет собой более высокий центральный объем, с боковыми частями — «крыльями», расположенными вдоль проспекта Дзержинского и ул. Красина. Ось симметрии акцентирована арочным проемом — проходом во двор, через который можно попасть с улицы во двор. Арочный проход высотой примерно в два этажа заключен в рустованный портал. Представляет собой дублированный арками с двух сторон на фасадах проход, потолок которого разделен балками на равные части, опирающиеся, в свою очередь на лепные кронштейны. Каждая получившаяся ниша забрана профилированными широкими карнизами. Плоскость стен прохода оштукатурена и окрашена, разделена на две части по вертикали профилированными тягами, нижняя часть прохода рустована. Портал вокруг арочного прохода незначительно выступает из плоскости стены, по высоте разделен горизонтальными поясками. Над арочным проходом, на центральной оси, ритмично расположены ниши, функционально выполняющие роль лоджий, в уровне третьего этажа они имеют арочные завершения и украшены пилястрами и колоннами с имитацией коринфского ордера. Выше расположены пилястры и колонны, высотой примерно в два этажа, декорирующие прямоугольные проемы ниш-лоджий четвертого и пятого этажей. Пилястры и колонны в уровне четвертого и пятого этажей имеют базы и капители, с композитным ордером, более сложным декором, чем в уровне третьего этажа, растительными мотивами и

советской символикой. Ниши лоджий в уровне третьего и пятого этажей венчает сандрик с дентикулами. Лоджии имеют металлические ограждения с орнаментальным рисунком, были застеклены жильцами в более поздний период. Завершают всю композицию декоративных элементов, расположенную на центральной оси главного фасада, объемные цифры с годом постройки дома, ложное окно, расположенное на щипце, и установленный на крыше акротерий с растительными мотивами. Все вышеперечисленные декоративные элементы, сгруппированные на центральной оси, визуально приподнимают высоту здания, вытягивают вверх силуэт фасада, декоративно насыщают его и облегчают восприятие здания в целом. В уровне четвертого, пятого этажей фланкируют главный фасад пилястры с композитными капителями и фиалы (обелиски), расположенные на крыше. Широкий пояс с ритмично расположенными круглыми розетками растительного орнамента огибает здание по периметру и делит его по высоте на две части.

По задумке архитектора центральная часть дома предполагалась чуть выше основного здания, высотные отметки на главном фасаде максимальны относительно всего здания, на боковых уличных фасадах прослеживается понижение уровня.

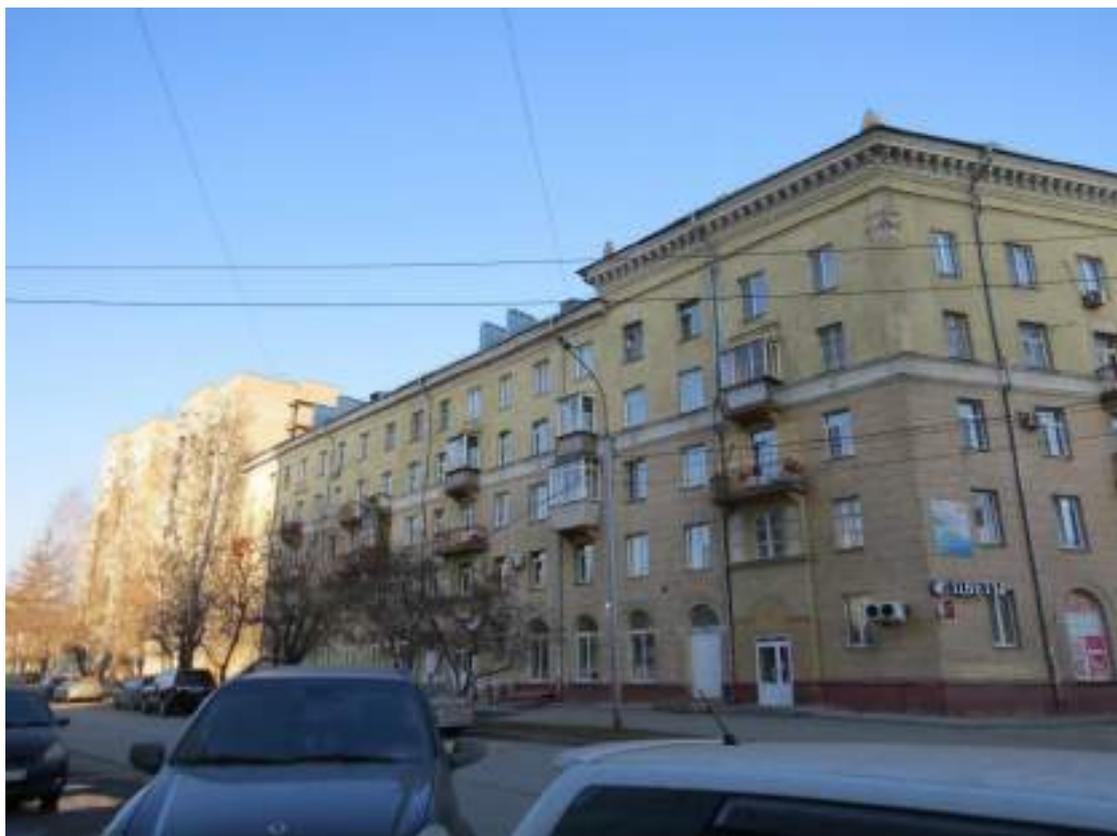


Фото 35. Вид на главный юго-западный фасад. Фото от 02.11.2023 г.

Широкий профилированный модульонный карниз и фриз венчает здание на главном фасаде. Карниз состоит из двух горизонтальных частей, в том числе нижней тяги, плафона, имеющего повторяющийся орнамент в виде цветка (акантовой розетки) с разбивкой модульонами и иониками, расположенными в нижней части карниза. Такой карниз продолжается и на фасадах, выходящих на проспект

Дзержинского и ул. Красина, прерываясь на уровне перепада высот, далее карниз меняет свою форму и декоративное оформление, имеет продолжение на боковых уличных фасадах в упрощенном декоративном виде.



Фото. 36. Фрагмент главного юго-западного фасада. Фото от 02.11.2023 г.

По обе стороны от центральной оси главного фасада, совпадая с ритмом окон, расположены небольшие балконы прямоугольной формы, находящиеся друг над другом на уровне третьего и четвертого этажей. Они представляют собой плиту, покоящуюся на кронштейнах, декорированных растительными элементами. Оси балконов в уровне четвертого этажа завершены арочными профилированными наличниками, а в образованные ими полукружья помещены рельефные растительные композиции. Балконы имеют ажурное легкое ограждение из металла простых s-образных и круглых форм с перилами. Вместе с осями окон балконы задают четкий ритм на фасаде, имеющем плоскостное решение.

Ряд больших окон-витрин первого этажа центральной части главного фасада имеет арочное завершение и более крупный масштаб, такой размер и форма функционально оправданы своим расположением на первом торговом этаже. Два входа, ведущие на территории общественных пространств первого этажа, находящихся симметрично от центральной оси фасада, своей формой повторяют окна-витрины. Над входами, в более поздний период были организованы навесные козырьки из металла полукруглой формы, закрепленные к стене и украшенные коваными элементами. И окна, и входы обрамлены порталами с полуциркульными очертаниями и украшены пилястрами с композитными капителями, состоящие из

растительных элементов, в виде завитков, зубчиков и шишек. Данный декор характерен для новосибирской архитектуры периода неоклассицизма.

На протяжении всего главного фасада между рядами балконов располагаются оси окон по всей высоте. В отличие от окон-витрин с арочными завершениями первого этажа, остальные окна имеют правильную прямоугольную форму, одинаковый размер, без декора и наличников. Первоначальные оконные переплеты на главном фасаде еще кое-где сохранились. Окна имели шестекольный рисунок переплетов. Окна-витрины первого этажа имели 13 полей остекления.

Цоколь у здания высокий, с полукруглым выступом в верхней части. Цоколь отделан аналогичной штукатуркой, что и на всем здании, выделен терракотово-коричневым цветом. На всем протяжении главного фасада организованы прямки. Прямки имеют односкатные перекрытия.

Цветовое решение главного фасада основано на сочетании двух оттенков бежевого, выделении белым декоративных элементов и контрастном терракотово-коричневом цвете цоколя и ограждений из металла.



Фото 37. Фрагмент главного юго-западного фасада. Фото от 02.11.2023 г.

Боковые части главного фасада, сориентированные на пр. Дзержинского и ул. Красина (западный и юго-восточный) идентичны. Декоративные приемы, примененные на них, имеют свое продолжение и на фасадах других домов этого квартала, расположенных вдоль пр. Дзержинского. Композиции боковых частей главного фасада асимметричны. По высоте здание имеет небольшой перепад высот, который подчеркивается ступенчатым завершением. Широкий пояс с ритмично

расположенными круглыми розетками растительного орнамента имеет свое продолжение и на этих фасадах, делит по высоте здание на две части. Принципы архитектурно-художественного решения продолжены в материале отделки стен и цветовом решении.

На боковых частях главного фасада также как и в центральной части, расположены входы в общественные пространства первого этажа. Входы акцентированы осями балконов, двери забраны в порталы, незначительно выступающие из плоскости фасада, и декорированы рустованными наличниками с замковым камнем, опирающимися на пилястры. Порталы украшены раскрепованными поясками. Выше по оси, в уровне второго этажа, окна вписаны в ниши с лучковыми завершениями, по бокам от которых на фасаде по обе стороны от окон расположен рельефный растительный декор с советской символикой. Завершают оси балконов в уровне четвертого этажа сандрики, опирающиеся на пилястры композитного ордера. Оси балконов над входами чередуются на уличных фасадах с осями балконов без декора. Фланкируются боковые части главного фасада одиночными балконами в уровне четвертого этажа.



Фото 38. Фрагмент фасада. Окна-витрины первого этажа. Фото от 02.11.2023 г.

Окна-витрины также имеют свое продолжение на первых этажах боковых частей главного фасада, это обусловлено функциональным назначением общественных пространств. Своей формой и декоративным оформлением повторяют окна центральной части главного фасада. Остальные окна, расположенные на западном и юго-восточном фасадах, простой формы, своим обликом повторяют окна центральной части главного фасада и первоначально

делились на шесть полей остекления. Окна-витрины имели тринадцать полей остекления.

Цоколь здания со стороны западного и юго-восточного фасадов формой и цветом повторяет главный фасад. На протяжении фасадов устроены организованные приямки с односкатным перекрытием.



Фото 39. Вид на северный фасад. Фото от 02.11.2023 г.

Прямоугольные вытянутые, со сбивкой боковые части главного фасада в уровне четвертого и пятого этажей фланкируют пилястры с композитным ордером, венчают продолжающиеся с главного фасада ступенчатые карнизы, переходящие в более упрощенные. Возвышающиеся части фасадов украшены фиалами (обелисками), повторяющими своими размерами и формой фиалы центральной части главного фасада.

Цветовое решение уличных фасадов аналогично решению главного, основано на сочетании двух оттенков бежевого, выделении белым декоративных элементов и контрастном терракотово–коричневом.

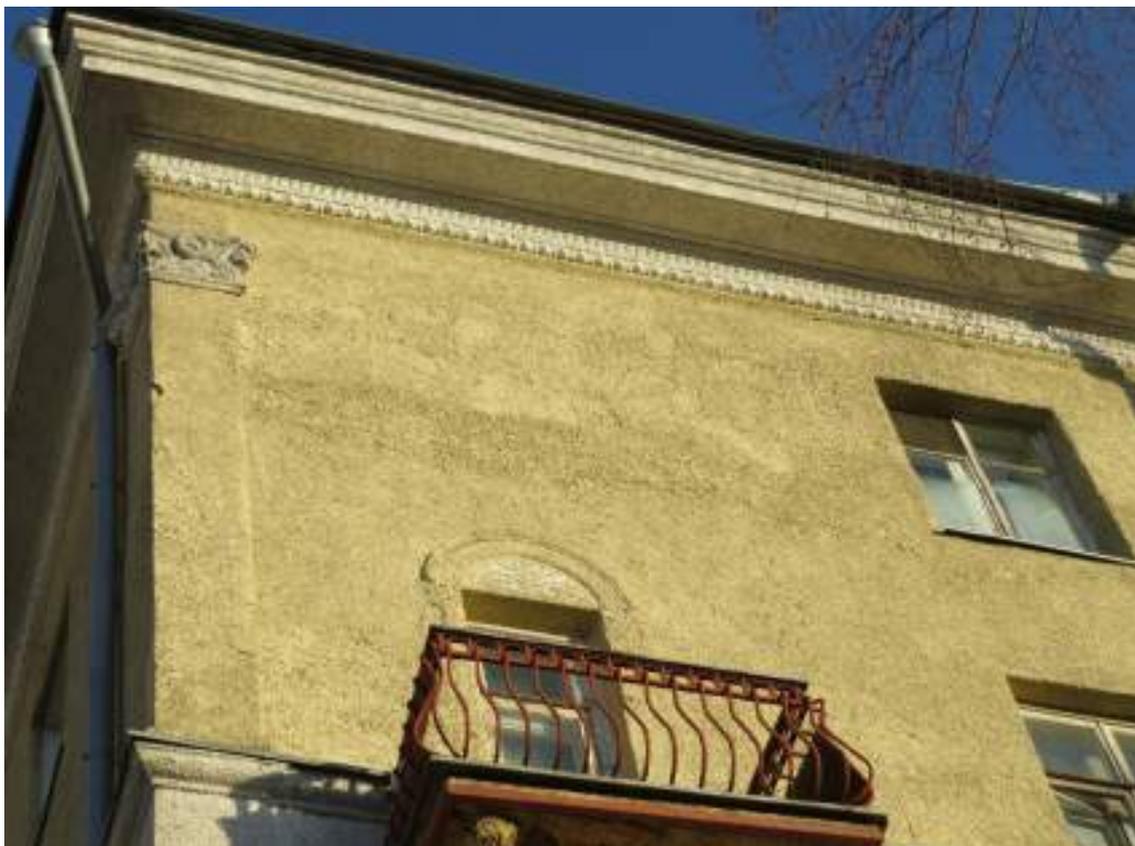


Фото 40. Фрагмент западного фасада. Фото от 02.11.2023 г.

Северный и северо-восточный торцевые фасады имеют идентичные композиционные решения. Фасады симметричны, вытянуты по вертикали. На фасадах имеет свое продолжение широкий пояс с ритмично расположенными круглыми розетками растительного орнамента, визуально разделяющий по высоте здание на две части. Нижняя часть рустована так же, как и на главном фасаде. Карниз, с более простым декоративным решением, берет свое начало с боковых частей главного фасада и имеет более упрощенную форму, чем в центральной части главного фасада. Также членение здания по высоте на торцевых фасадах поддерживается и цветом. Здесь оно представлено оттенком бежевого в верхней части и заменено на светло-терракотовый в уровне первых трех этажей.

Симметрия фасадов усилена четким расположением осей окон. Они равномерно распределены по всей плоскости северного и северо-восточного фасадов. Окна расположенные ближе к центральной оси более узкие, первоначально состоящие из трех полей остекления, скомпонованы с окнами, состоящими первоначально из шести полей остекления. В уровне четвертого и пятого этажей фасады фланкированы пилястрами с композитными ордерами с оформлением в виде растительных элементов и советской символики. На северном торцевом фасаде прослеживается небольшое смещение одного окна первого этажа относительно оси.



Фото 41. Вид на дворовый северо-восточный фасад с прилегающей территорией. Фото от 02.11.2023 г.



Фото 42. Вид на дворовый северо-западный фасад с прилегающей территорией. Фото от 02.11.2023 г.

Дворовый фасад здания сориентирован в основном на северо-восток. Общим композиционным решением он повторяет главный фасад, только с более упрощенным декоративным оформлением. Состоит аналогично главному из трех частей: центральной и двух боковых — «крыльев», однако на всем своем протяжении имеет одну высоту. Центральная часть с аркой-проходом, расположенной на центральной оси, завершена щипцом. Над арочным проходом ритмично расположены ниши, функционально выполняющие роль лоджий, в уровне третьего этажа украшены пилястрами и колоннами с имитацией коринфского ордера. Выше расположены пилястры и колонны высотой примерно в два этажа, декорирующие прямоугольные проемы ниш-лоджий четвертого и пятого этажей. Пилястры и колонны в уровне четвертого и пятого этажей имеют капители с композитным ордером, более декорированным, чем в уровне третьего этажа, растительными мотивами и советской символикой. В уровне пятого этажа лоджия имеет металлическое ажурное ограждение. Оно окрашено в цвет остальным элементам ограждений. Широкий пояс, с профилированными поясками, разделяющий здание по вертикали на две части, продолжается и на дворе фасаде, но уже без круглых розеток. Принципы архитектурно-художественного решения продолжены и на дворе фасаде, но имеют более скромные черты, чем на главном и боковых, также имеет свое продолжение в материале отделки стен и цветовом решении.

Окна на дворе фасаде создают более частый неравномерный ритмический ряд. Небольшие вертикальные окна, сгруппированные по две оси, чередуются с более крупными окнами, такими как на главном и боковых фасадах. Подъезды хорошо освещены большими окнами, сгруппированными в единую вертикальную линию. Со стороны двора, на некоторых окнах, сохранились первоначальные переплеты оконных проемов, которые были в три и шесть полей остекления. Окна над входами в подъезды размещены с небольшим смещением от общего ритма и их оси сверху акцентированы окнами восьмиугольной формы. Отдельные окна над входами имеют декоративные элементы в виде арочных профилированных наличников.

На всем протяжении дворового фасада, совпадая с осями окон, в уровне третьего и четвертого этажей, сгруппированы небольшие балконы, своей формой и декоративным оформлением повторяющие балконы главного фасада. Они представляют собой плиту, покоящуюся на кронштейнах, декорированных растительными элементами. Оси балконов в уровне четвертого этажа завершены арочными профилированными наличниками, а в образованные ими полукружья помещены рельефные растительные композиции. Балконы имеют ажурное легкое ограждение из металла простых s-образных и круглых форм с перилами.

Двери подъездов, а также сгруппированные с ними эвакуационные двери из общественных пространств первого этажа оснащены полукруглыми козырьками, установленными в более поздний период, выполненными из металла. Смонтированы козырьки на кронштейнах и окрашены в цвет металлических элементов на фасаде. Некоторые входные группы в подъезды решены с отделкой частей фасада под руст.

Высокий цоколь с полукруглым выступом в верхней части, отделанный аналогичной штукатуркой, что и на всем здании продолжается и на дворовом фасаде.

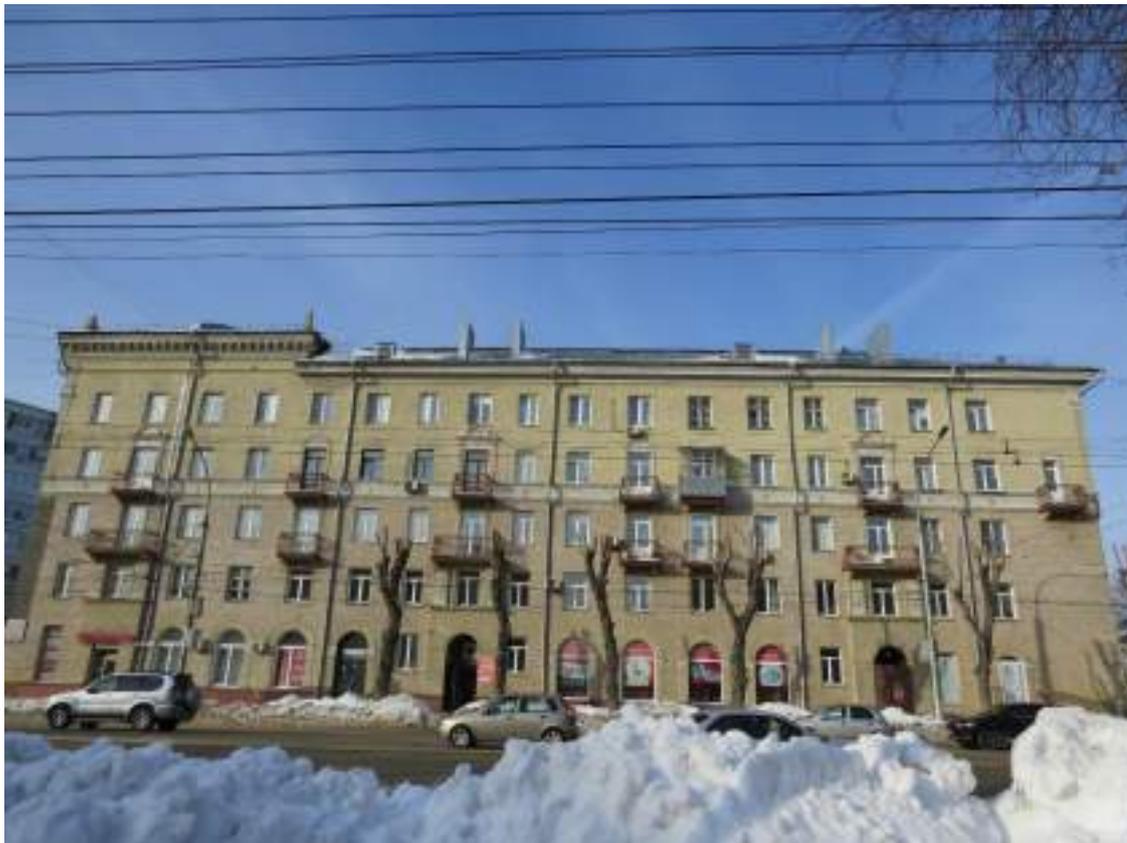


Фото 43. Вид на юго-восточный фасад. Фото от 02.11.2023 г.

В целом фасады здания имеют плоскостное решение, декоративное оформление с чертами советской символики и элементами декора, характерными для Сибири. Решение фасадов отличается сдержанностью в применении архитектурных средств, лаконичностью и простотой.

Здание является образцом многоквартирного жилого дома начала 1950-х годов, в архитектуре которого использованы элементы неоклассицизма.

1.4.5. Ландшафтный анализ

1.4.5.1. Общие сведения

Общий анализ ландшафтно-планировочной структуры исследуемой территории выполнен на основании натурных исследований, проведенных в 2024 г.

1.4.5.2. Рельеф. Система градостроительных доминант. Визуально-ландшафтная характеристика территории

Здание объекта культурного наследия расположено на территории квартала с сомасштабной застройкой общественными и жилыми зданиями. Дом расположен на участке с незначительным понижением рельефа с севера на юг. Перед восточным фасадом имеются зеленые крупноразмерные насаждения — сквер с хвойными и лиственными породами. Также имеются озелененные участки во дворе здания.



Фото 44. Вид на сквер «Красинский» и объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенный по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а.
Фото 2023 г.



Фото 45. Вид на ул. Красина со стороны северного фасада объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Дзержинского, 1а. Фото 2023 г.

1.4.5.3. Ландшафтно-визуальный анализ территории квартала

Задачей ландшафтно-визуального анализа является проверка предлагаемых высотных параметров проектируемых объектов капитального строительства и определение их допустимых масштабных-композиционных характеристик в целях успешной интеграции зданий в городском ландшафте, при условии сохранения ценных видов и панорам, а также обеспечения оптимальных условий экспонирования объекта культурного наследия.

Цели ландшафтно-визуального анализа условий восприятия объектов культурного наследия:

- обеспечение сохранности условий визуального восприятия объекта культурного наследия в его градостроительной среде;
- выявление значимых направлений и основных точек визуального восприятия, а также определение границ секторов обзора объекта культурного наследия;
- разработка обоснования системы мер по ограничению и регулированию параметров градостроительного окружения объекта культурного наследия на значимых направлениях его визуального восприятия.

Здание объекта культурного наследия находится в Дзержинском районе, в квартале, ограниченном улицами Красина, Промышленной, Шекспира и проспектом Дзержинского. Рельеф понижается с востока на запад. Территория перед главным юго-западным, западным и юго-восточным фасадами заасфальтирована. Через проезд от проспекта Дзержинского к ул. Красина расположен Красинский сквер. Территория внутриворового пространства с севера обильно озеленена лиственными породами и имеются заасфальтированные проезды.

Предложения по установлению высотных ограничений в квартальной застройке в границах исследования на территории проектируемых зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия определялись в данном проекте методом графического ландшафтно-визуального построения.

Суть метода:

1. Выбираются характерные точки раскрытия объекта культурного наследия.
2. Проводится расчет ограничения высотных параметров застройки из условий сохранения визуального восприятия объекта культурного наследия.

Для определения точек восприятия и раскрытия объекта культурного наследия рекомендуется учитывать углы в 18° , 27° и 45° по вертикали. Под углом в 18° объект воспринимается с окружающими зданиями и работает на силуэт (составляет три высоты (3Н), угол в 27° обеспечивает лучшее восприятие на объект в целом (составляет две высоты (2Н), угол в 45° обеспечивает детальное восприятие объекта культурного наследия (составляет одну высоту (1Н).

Далее предельная высота проектируемого объекта рассчитывается по формуле:

$$H = (H + h_1 - C) \times L_1 / L + C - h_2,$$

где:

H — высота объекта культурного наследия;

L — расстояние от зрителя до объекта культурного наследия;

L1 — расстояние от зрителя до проектируемого объекта;

h1, h2 — разница отметок уровня земли в точке наблюдения и соответственно у основания объекта культурного наследия;

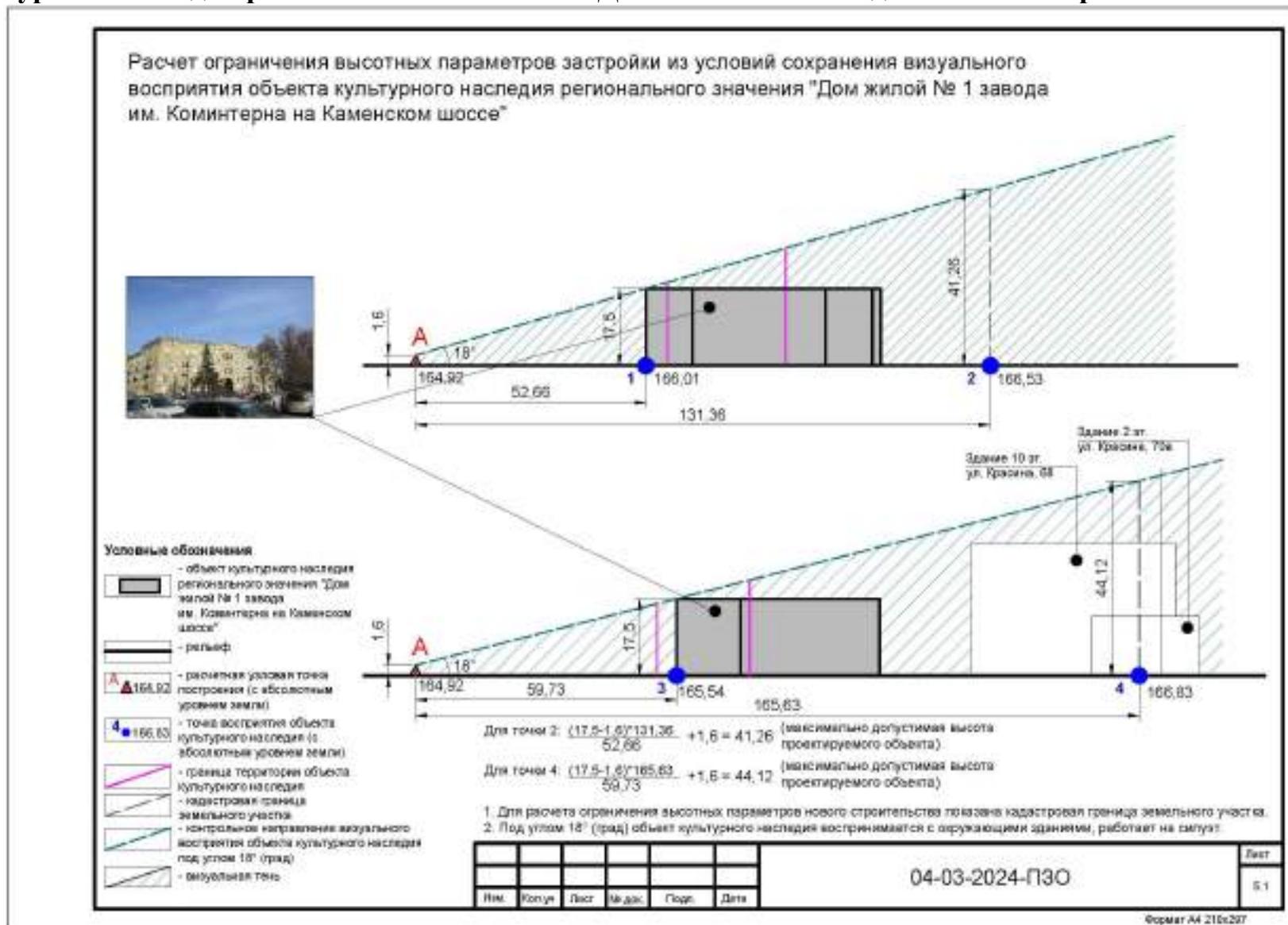
C — расстояние от поверхности земли до уровня глаз зрителя (1,6 м).

Расчет возможен как для фоновых объектов капитального строительства, так и для экранирующих.

В данном проекте рассматривается вариант для фоновых проектируемых объектов.

План графического ландшафтно-визуального построения см лист НИ-5.

1.4.5.4 Расчёт ограничения высотных параметров застройки из условий сохранения визуального восприятия объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе».



Часть 2
Фотофиксационный материал

2.1. Общие сведения

Натурная съёмка — фотофиксация, выполнена в процессе научно-исследовательских работ для проекта зон охраны и преследует цель фиксации существующего состояния объекта культурного наследия, определение восприятия объекта с различных видовых точек и окружающей архитектурно-планировочной среды, исторически связанной с памятником, а также выявить исторически сложившиеся перспективы и коридоры видимости. Фотофиксация позволяет получить максимально полное представление об объекте, его композиционной роли в связях с окружением.

Точки натурной съёмки с обозначением направления взгляда и угла обзора определены на схеме фотофиксации (*см. НИ-2*). Фото выполнены в феврале 2024 г. сотрудниками отдела архитектуры и градостроительства ГАУ НСО НПЦ Павленко Е.Б. и Напалковой Е.В.

2.2. Фотофиксация



Фото № 1. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода имени Коминтерна на Каменском шоссе», расположенный по адресу: г. Новосибирск, пр. Дзержинского, 1а, со стороны сквера «Красинский». Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 2. Общий вид на ул. Красина со стороны сквера «Красинский». Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 3. Общий вид на проспект Дзержинского со стороны сквера «Красинский». Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 4. Вид на сквер «Красинский» с нечетной стороны проспекта Дзержинского. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 5. Вид на жилой дом, расположенный по адресу пр. Дзержинского, 3, с нечетной стороны пр. Дзержинского. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 6. Вид на жилой дом, расположенный по адресу пр. Дзержинского, 5, с нечетной стороны пр. Дзержинского. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 7. Вид на внутриворотовое пространство между жилыми домами, расположенными по адресам пр. Дзержинского, 3 и пр. Дзержинского, 5. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 8. Вид на жилой дом, расположенный по адресу пр. Дзержинского, 5, со стороны жилого дома, расположенного по адресу пр. Дзержинского, 7. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 9. Вид на жилой дом, расположенный по адресу ул. Шекспира, 7, со стороны жилого дома, расположенного по адресу пр. Дзержинского, 5. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 10. Вид на жилой дом, расположенный по адресу пр. Дзержинского, 5, с нечетной стороны ул. Шекспира, 7. Фото от 29.02.2024 г.



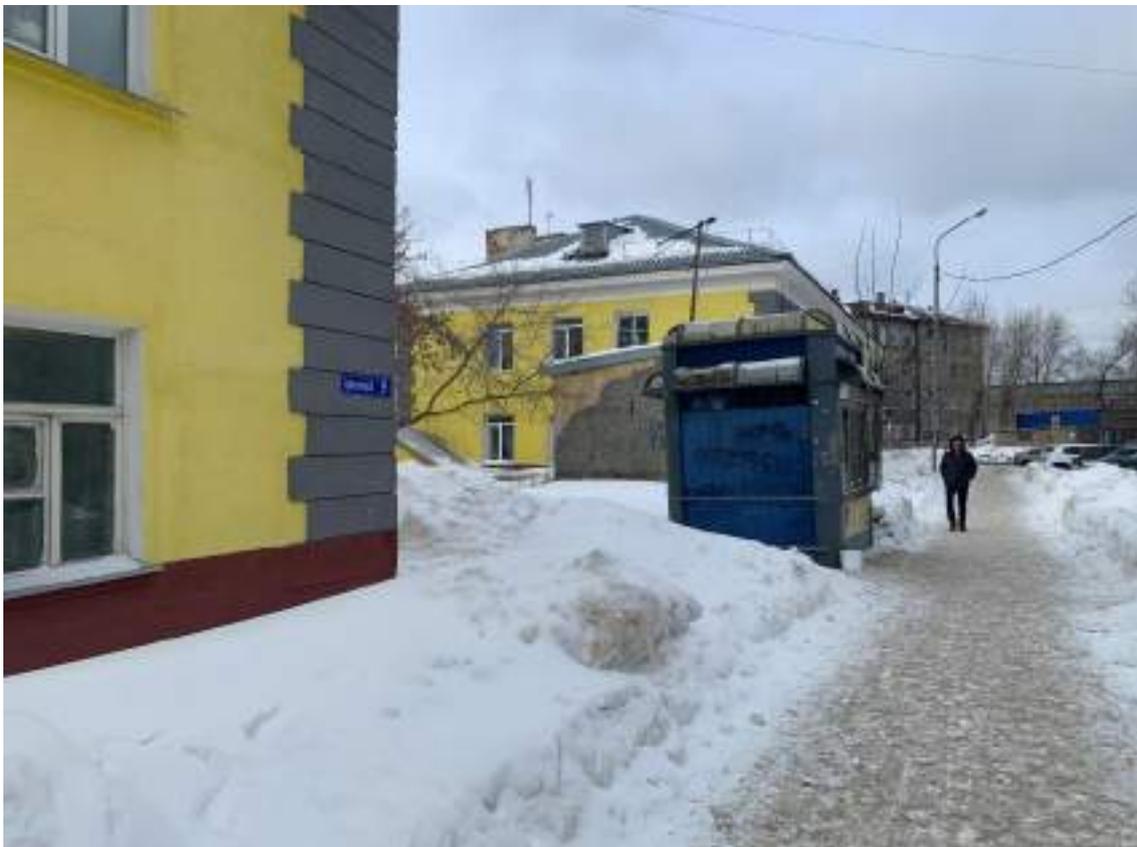
Фото № 11. Вид на внутриворотовое пространство между домами, расположенными по адресам пр. Дзержинского, 5 и ул. Шекспира, 7. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 12. Вид на жилой дом, расположенный по адресу ул. Шекспира, 7. Фото от 29.02.2024 г.



*Фото № 13. Вид на жилой дом, расположенный по адресу ул. Шекспира, 9.
Фото от 29.02.2024 г.*



*Фото № 14. Вид на внутридворовое пространство между жилым домом и
общежитием, расположенными по адресам ул. Шекспира, 9 и 11.
Фото от 29.02.2024 г.*



*Фото № 15. Вид на жилой дом, расположенный по адресу ул. Шекспира, 11.
Фото от 29.02.2024 г.*



*Фото № 16. Вид на общежитие, расположенное по адресу ул. Шекспира, 11, с
перекрестка улиц Шекспира и Промышленная. Фото от 29.02.2024 г.*



Фото № 17. Вид на общежитие, расположенное по адресу ул. Шекспира, 11, с перекрестка улиц Шекспира и Промышленная. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 18. Вид на административное здание, расположенное по адресу ул. Промышленная, 4а, с нечётной стороны ул. Промышленная. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 19. Вид на административное здание, расположенное по адресу ул. Промышленная, 4а, с нечётной стороны ул. Промышленная. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 20. Вид на внутридворовое пространство между административным зданием и жилой дом, расположенными по адресам ул. Промышленная, 4а и ул. Красина, 72. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 21. Вид на жилой дом, расположенный по адресу ул. Красина, 72, с нечётной стороны ул. Промышленная. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 22. Вид на жилой дом, расположенный по адресу ул. Красина, 72, с четной стороны ул. Красина. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 23. Вид на жилой дом, расположенный по адресу ул. Красина, 74, с четной стороны ул. Красина. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 24. Вид на внутриворотовое пространство между жилыми домами, расположенными по адресам ул. Красина 72 и 74, с четной стороны ул. Красина. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 25. Вид на жилой дом, расположенный по адресу ул. Красина, 74, с четной стороны ул. Красина. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 26. Вид на спортивно-оздоровительный комплекс, расположенный по адресу ул. Красина, 74/1, с четной стороны ул. Красина. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 27. Вид на внутриворотовое пространство между жилым домом и спортивно-оздоровительным комплексом, расположенными по адресам ул. Красина, 74 и 74/1, с четной стороны ул. Красина. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 28. Вид на внутриворотовое пространство между спортивно-оздоровительным комплексом и жилым домом, расположенными по адресам ул. Красина, 74/1 и 68, с четной стороны ул. Красина. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 29. Вид на жилой дом, расположенный по адресу ул. Красина, 68, с четной стороны ул. Красина по направлению к ул. Промышленная. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 30. Вид на жилые дома, расположенные по адресам ул. Красина, 68 и пр. Дзержинского, 1а, с четной стороны ул. Красина по направлению к пр. Дзержинского. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 31. Вид на внутриворотовое пространство объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, пр. Дзержинского, 1а. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 32. Вид на внутриворотовое пространство между жилыми домами, расположенными по адресам ул. Красина, 68 и 70/а. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 33. Вид на внутриворотовое пространство со стороны детской площадки по направлению к жилым домам, расположенным по адресам пр. Дзержинского, 1а и 3. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 34. Вид на внутриворотовое пространство и фрагмент северо-восточного фасада объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, пр. Дзержинского, 1а. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 35. Вид на внутриворовое пространство внутри территории исследования на юго-западный фасад жилого дома, расположенного по адресу пр. Дзержинского, 3а. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 36. Вид на внутриворовое пространство внутри территории исследования. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 37. Вид на внутриворотовое пространство объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенного по адресу: г. Новосибирск, пр. Дзержинского, 1а. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 38. Вид на внутриворотовое пространство между жилыми домами, расположенными по адресам пр. Дзержинского, 3 и 3а. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 39. Вид на внутридворовое пространство за жилыми домами, расположенными по адресам пр. Дзержинского, 3а и 3б. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 40. Вид на проезд за жилым домом, расположенным по адресу пр. Дзержинского, 3б. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 41. Вид на внутриворотовое пространство между жилыми домами, расположенными по адресам пр. Дзержинского, 3б и 5. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 42. Вид на внутриворотовое пространство на жилой дом и лицей, расположенные по адресам пр. Дзержинского, 3б и ул. Шекспира, 9б. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 43. Вид на внутриворыный проезд, расположенный за жилыми домами по адресам ул. Шекспира, 7 и 9. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 44. Вид на территорию школы, расположенной по адресу ул. Шекспира, 9а. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 45. Вид на фрагмент жилого дома, расположенного по адресу пр. Дзержинского, 3а. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 46. Вид на территорию школы, расположенной по адресу ул. Шекспира, 9а. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 47. Вид на внутридворовый проезд, расположенный за жилыми домами по адресам ул. Шекспира, 9 и 11. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 48. Вид на внутридворовый проезд, расположенный между лицеем и жилым домом, расположенными по адресам ул. Шекспира, 9б и ул. Красина, 72а. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 49. Вид на внутриворотовое пространство за жилым домом, расположенным по адресу ул. Шекспира, 9. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 50. Вид на внутриворотовое пространство между общежитием и административным зданием, расположенными по адресам ул. Шекспира, 11 и ул. Промышленная, 4а. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 51. Вид на внутриворовое пространство за жилым домом, расположенным по адресу ул. Красина, 72а. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 52. Вид на южный фасад жилого дома, расположенного по адресу ул. Красина, 72а. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 53. Вид на северный фасад жилого дома, расположенного по адресу ул. Красина, 72в. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 54. Вид на северный и восточный фасады жилого дома, расположенного по адресу ул. Красина, 72г. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 55. Вид на внутриворотовое пространство за жилым домом, расположенным по адресу ул. Красина, 72, со стороны жилого дома по адресу ул. Красина, 72г. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 56. Вид на внутриворотовый проезд у жилого дома, расположенный по адресу ул. Красина, 72а. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 57. Вид на внутридворовый проезд у жилого дома, расположенный по адресу ул. Красина, 74. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 58. Вид на внутридворовое пространство между жилым домом и школой, расположенными по адресам ул. Красина, 72г и Шекспира, 9а. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 59. Вид на внутриворотовый проезд спортивно-оздоровительного комплекса, расположенного по адресу ул. Красина, 68. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 60. Вид на внутриворотовый проезд спортивно-оздоровительного комплекса, расположенного по адресу ул. Красина, 68. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 61. Вид на западный фасад жилого дома, расположенного по адресу ул. Красина, 70а. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 62. Вид на западный фасад жилого дома, расположенного по адресу ул. Красина, 70а. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 63. Вид на территорию школы, расположенной по адресу ул. Шекспира, 9а. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 64. Вид на внутридворовую территорию, расположенную между жилыми домами по адресам ул. Красина, 70а и пр. Дзержинского, 3а. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 65. Вид на внутриворовую территорию, расположенную за жилым домом по адресу ул. Красина, 70а. Фото от 29.02.2024 г.



Фото № 66. Вид на внутриворовую территорию, расположенную за жилым домом по адресу пр. Дзержинского, 3а. Фото от 29.02.2024 г.



*Фото № 67. Вид на школу, расположенную по адресу ул. Шекстира, 9а.
Фото от 29.02.2024 г.*



*Фото № 68. Вид на проезд между жилыми домами, расположенными по адресам
пр. Дзержинского, 3а и 3б. Фото от 29.02.2024 г.*



Фото № 69. *Общий вид на объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенный по адресу: г. Новосибирск, пр. Дзержинского, 1а, с пересечения пр. Дзержинского и ул. Красина. Фото от 02.11.2022 г.*

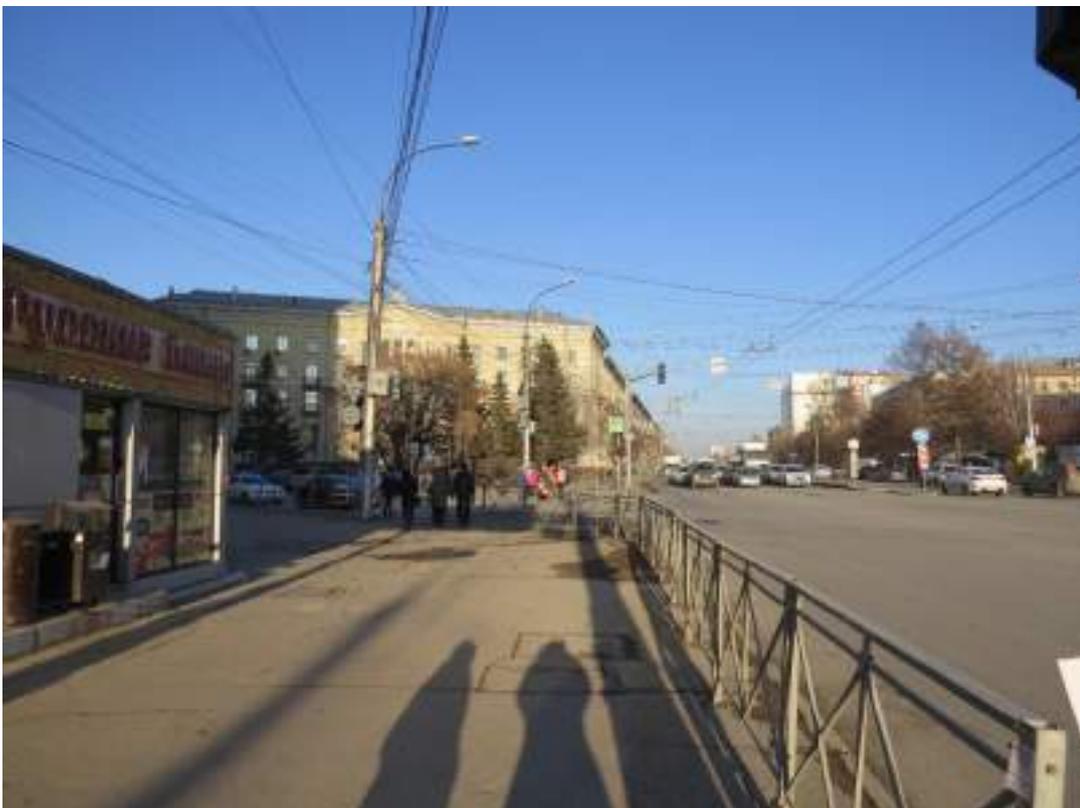


Фото № 70. *Общий вид на объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенный по адресу: г. Новосибирск, пр. Дзержинского, 1а, с пересечения пр. Дзержинского и ул. Красина. Фото от 02.11.2022 г.*



Фото № 71. *Общий вид на объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Каменском шоссе», расположенный по адресу: г. Новосибирск, пр. Дзержинского, 1а, с нечетной стороны ул. Красина. Фото от 02.11.2022 г.*

Часть 3
Графическая часть

3.2 Карта (схема) фотофиксации, М 1:2000

Карта (схема) фотофиксации, М 1:2000



Экспликация объектов культурного наследия:

| № п/п | № кв. плана | Наименование объекта культурного наследия | Адрес местонахождения объекта культурного наследия | Дата постройки | Вид | Объем охраны (значимость) | Категория охраны |
|-------|-------------|--|--|----------------|----------|---------------------------|------------------|
| 1 | 1 | Дом жилой № 1 завода имени Коминтерна на Кавказском шоссе* | Проект Даркинского, 7а | 1932 | Памятник | А | Р |

Условья обозначения:

Объем охраны принадлежности:
А - памятник архитектуры

Категория охраны:
Р - объект культурного наследия регионального значения

Условья обозначения:

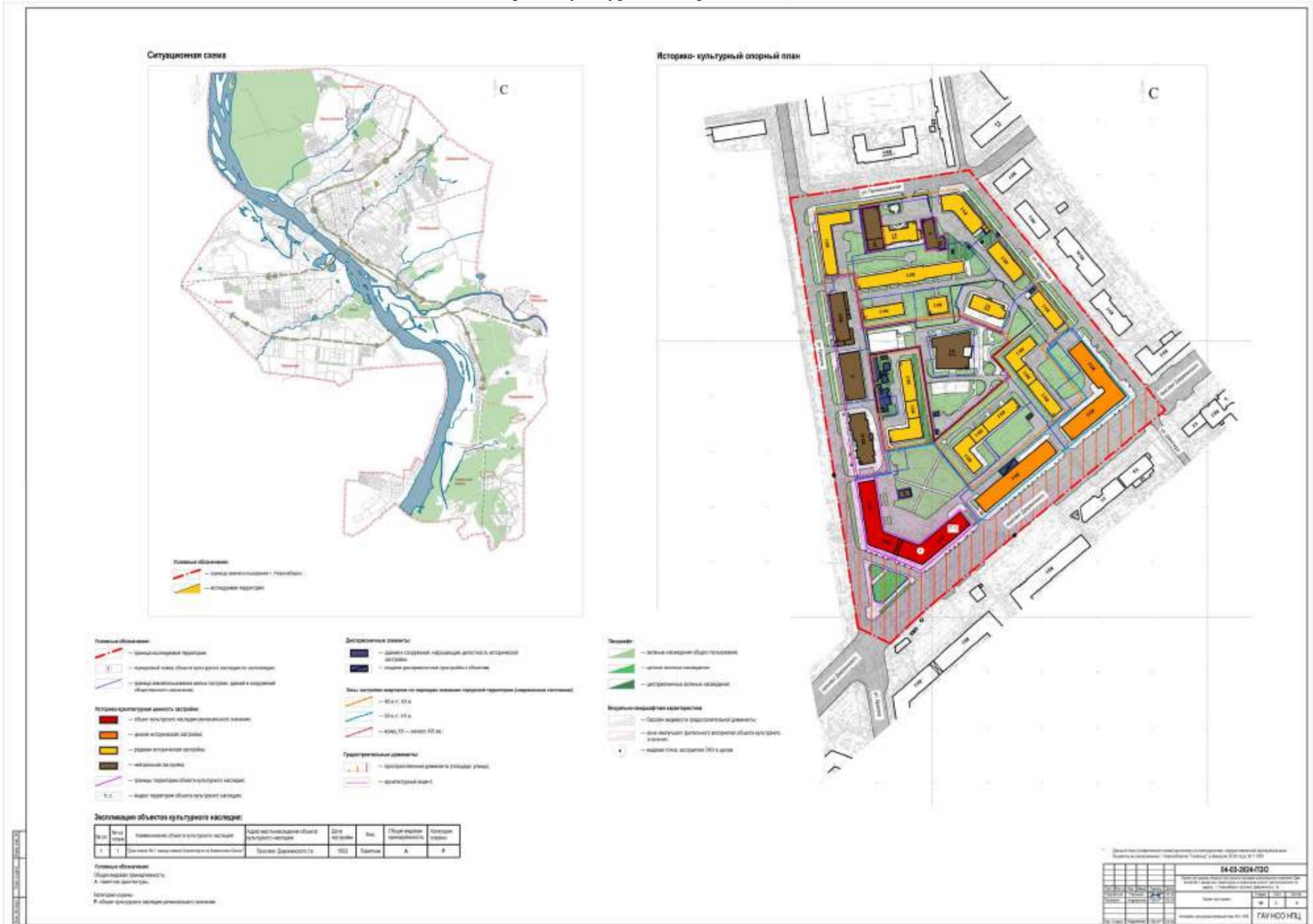
- порядковый номер объекта культурного наследия по экспликации
- границы территории исследования
- объект культурного наследия
- точки натурной съемки с обозначением угла обзора (номер фотографии)
- озеленение

* Данный план (разбивочная схема) выполнен на основании предоставленной муниципальной бюджетной организацией г. Новосибирск "Геоцентр" в феврале 2024 года, М 1:2000.

| | | | | | | | | | |
|-------------|-----------|------|-------|---------|-------|---|--------------------|------|--------|
| | | | | | | 04-03-2024-ПЗО | | | |
| | | | | | | Проект зон охраны объектов культурного наследия регионального значения: "Дом жилой № 1 завода им. Коминтерна на Кавказском шоссе", расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Даркинского, 7а | | | |
| Лист | Рис. № | Изм. | Масш. | Подпись | Дата | Проект зон охраны | Страница | Лист | Листов |
| Разработано | Наличенко | | | | 02.24 | | 10 | 2 | 8 |
| Проверено | Андрюшко | | | | 02.24 | | | | |
| И. контроль | Дубанин | | | | 02.24 | Карта (схема) фотофиксации, М 1:2000 | ГАУ НСО НПЦ | | |
| Нач. отдела | Андрюшко | | | | 02.24 | | | | |

Формат А3 297x420

3.3 Историко-культурный опорный план, М 1:1000



3.4 Схема высотности существующей застройки и визуального восприятия объекта культурного наследия, М 1:2000

Схема высотности существующей застройки и визуального восприятия объекта культурного наследия, М 1:2000



Экспликация объектов культурного наследия:

| № п/п | № по кадастру | Наименование объекта культурного наследия | Адрес нахождения объекта культурного наследия | Дата постройки | Вид | Объем наследия | Принадлежность | Категория охраны |
|-------|---------------|--|---|----------------|----------|----------------|----------------|------------------|
| 1 | 1 | Дом жилой №1 завода имени Коминтерна на Кавенском шоссе* | Проект Деряжковского, 1а | 1952 | Памятник | А | | Р |

Условные обозначения:
Объем наследия: принадлежность:
А - памятник архитектуры;

Категория охраны:
Р - объект культурного наследия регионального значения;

Условные обозначения:

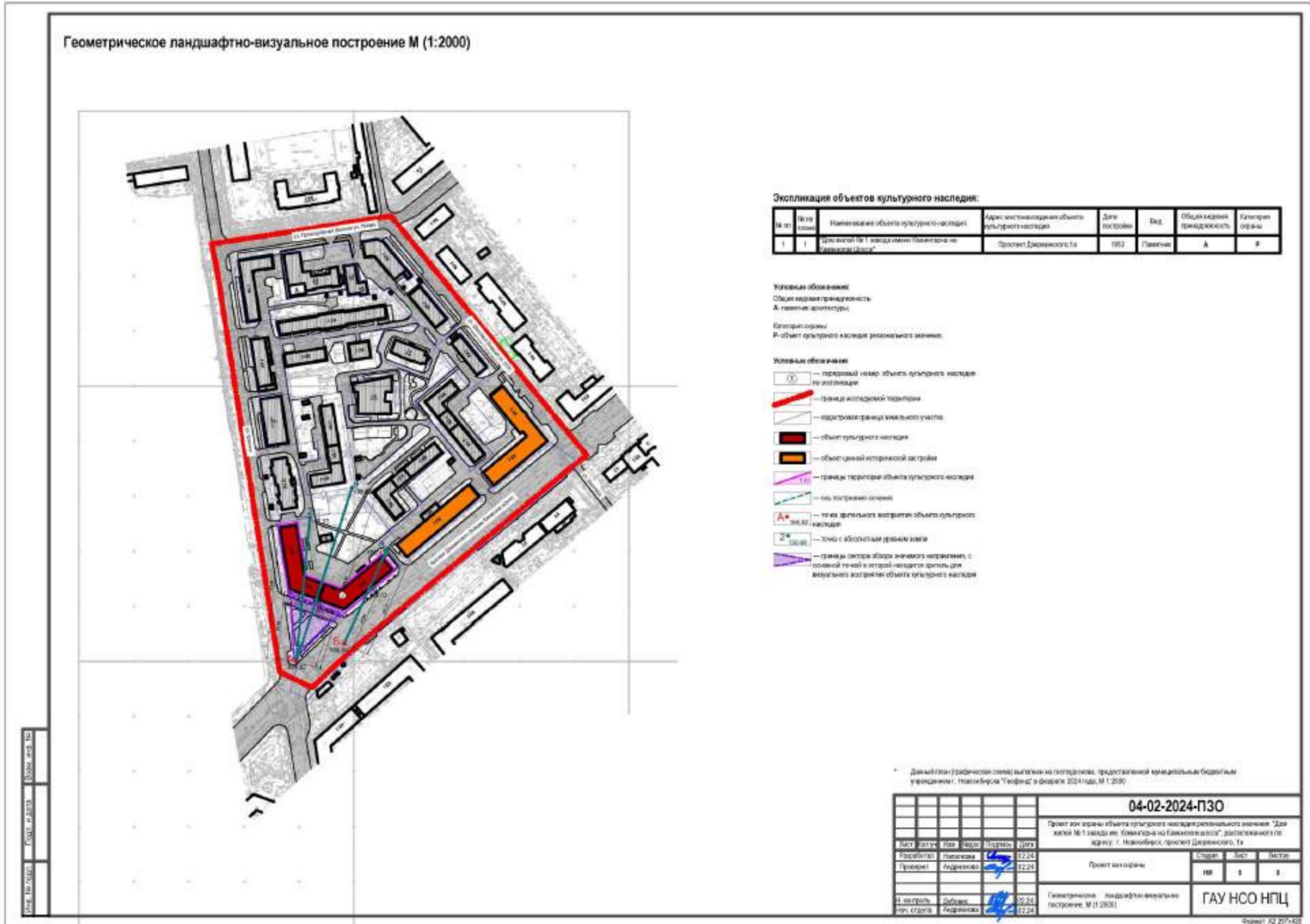
- порядковый номер объекта культурного наследия по экспликации
- граница наследуемой территории
- контур объекта для которого выполняется визуальный анализ
- контур объекта ценной исторической застройки
- зона для визуального восприятия
- точка визуального восприятия объекта культурного наследия
- точка восприятия объекта культурного наследия в целом
- точка детального восприятия объекта культурного наследия
- застройка 1-2 этажа
- застройка 3-5 этажа
- застройка 10 этажей

* Данный план (графическая схема) выполнен на основании, предоставленной муниципальным бюджетным учреждением г. Новосибирск "Теофон" в феврале 2024 года, М 1:2000

Лист № по плану
План и дата
Лист № по плану

| 04-03-2024-ПЗО | | | | | |
|---|---------|-----------|-------|--|-------|
| Проект зон охраны объектов культурного наследия регионального значения: "Дом жилой №1 завода им. Коминтерна на Кавенском шоссе", расположенного по адресу: г. Новосибирск, проспект Деряжковского, 1а | | | | | |
| Лист | Кол. л. | Изм. | Масш. | Подпись | Дата |
| Разработал | | Напалкова | | | 02.24 |
| Проверил | | Андреева | | | 02.24 |
| И контроль | | | | Дубов | 02.24 |
| Нач. отдела | | | | Андреева | 02.24 |
| | | | | Схема высотности существующей застройки и визуального восприятия объекта культурного наследия: 01.1.2024 | |
| | | | | ГАУ НСО НПЦ | |

3.5 Геометрическое ландшафтно-визуальное построение, М 1:2000



3.6 Карта (графическая схема) градостроительного зонирования (существующая ситуация) в границах территории исследования, М 1:2000

