



**МИНИСТЕРСТВО  
СТРОИТЕЛЬСТВА  
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ  
(Минстрой НСО)**

Красный проспект, д.18, г. Новосибирск, 630007  
Тел./факс: (383)319-64-23, тел: (383)319-64-17  
E-mail: [minstroy@nso.ru](mailto:minstroy@nso.ru)  
[www.minstroy.nso.ru](http://www.minstroy.nso.ru)

И.о. прокурора  
города Новосибирска

И.В. Стасюлису

Некрасова ул., 80 а,  
Новосибирск г., 630005

На № 11 НОЯ 2020 № 9135/45  
1193ж-2019 от 20.10.2020

О предоставлении информации

Уважаемый Игорь Вадимович!

На Ваше письмо об оценке обоснованности выдачи мэрией города Новосибирска ООО «СЗ «Енисей» 17.07.2020 разрешения № 54-Ru54303000-157-2020 на строительство многоквартирного многоэтажного жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки на земельном участке с кадастровым номером 54:35:021100:10, сообщая следующее.

В силу части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) в целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в уполномоченный орган.

Согласно пункту 2 части 7 статьи 51 ГрК РФ только в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта застройщик к заявлению прикладывает реквизиты проекта планировки территории и проекта межевания территории.

В соответствии с пунктом 2 части 11 статьи 51 ГрК РФ уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган в течение пяти рабочих дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство, проводят проверку соответствия проектной документации требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки

территории и проекта межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимости размещения объекта капитального строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

В связи с чем, для строительства объекта капитального строительства, не являющимся линейным, наличие проекта планировки территории не является обязательным и его предоставление либо предоставление его реквизитов в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган, для получения разрешения на строительство, не требуется.

Орган, уполномоченный на выдачу разрешения на строительство, в рамках процедуры выдачи такого разрешения, не вправе давать оценку законности подготовки и утверждения проекта планировки территории.

На основании вышеизложенного, при выдаче мэрией города Новосибирска ООО «СЗ «Енисей» 17.07.2020 разрешения № 54-Ru54303000-157-2020 на строительство многоквартирного многоэтажного жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки на земельном участке с кадастровым номером 54:35:021100:10, в силу части 7, пункта 2 части 11 статьи 51 ГрК РФ проведение проверки соответствия проектной документации требованиям к строительству объекта капитального строительства, установленным проектом планировки территории «Нарымский», ограниченной Красным проспектом, улицами Орджоникидзе, Дмитрия Шамшурина, Железнодорожной, Нарымской, Вокзальной магистралью и полосой отвода железной дороги в Центральном и Железнодорожном районах города Новосибирска, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 04.06.2019 № 2094, не требовалось.

Кроме того, согласно части 1 статьи 42 ГрК РФ подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

В соответствии с пунктом 1 части 4 статьи 41 ГрК РФ проект планировки территории является одним из видов документации по планировке территории.

Согласно части 10 статьи 45 ГрК РФ подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании, в том числе, документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ зон с особыми условиями использования территорий.

Таким образом, проект планировки территории самостоятельно не определяет направление развития территории, а реализует документы территориального планирования и градостроительного зонирования.

Развитие и застройка территории города Новосибирска осуществляется в соответствии с документами территориального планирования и градостроительного зонирования – генеральным планом и правилами землепользования и застройки.

Согласно Генеральному плану города Новосибирска, утвержденному решением Совета депутатов города Новосибирска от 26.12.2007 № 824 (далее – Генеральный план), территория, включающая земельный участок с кадастровым номером 54:35:021100:10 расположенный по улице Красноярской, 132 в Железнодорожном районе города Новосибирска, отнесена к функциональной зоне многоэтажной застройки.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Новосибирска, утвержденным решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288 (далее – Правила землепользования и застройки), территория, включающая указанный земельный участок, с 2009 года расположена в подзоне застройки жилыми домами смешанной этажности различной плотности застройки (Ж-1.1) территориальной зоны застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1), в градостроительном регламенте которой «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)» и «многоквартирные многоэтажные дома» отнесены к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Проект планировки территории, ограниченной Красным проспектом, улицами Орджоникидзе, Дмитрия Шамшурина, Железнодорожной, Нарымской, Вокзальной магистралью и полосой отвода железной дороги, в Центральном и Железнодорожном районах города Новосибирска, утвержденный постановлением мэрии города Новосибирска от 04.06.2019 № 2094 (далее - ПП «Нарымский»), не может устанавливать характеристики развития территории, противоречащие Генеральному плану и Правилам землепользования и застройки, в которых предусмотрено размещение жилой застройки.

Кроме того, по информации департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска в радиусах доступности (для детских садов не более 300 м, для школ – 500 м) от земельного участка расположены следующие объекты социальной инфраструктуры:

- детский сад № 497 по улице Железнодорожной, 10/1;
- детский сад № 423 по улице 1905 года, 26;
- средняя общеобразовательная школа № 137 по улице 1905 года, 39;
- лицей № 9 по улице 1905 года, 41;
- специальная (коррекционная) школа № 60 по улице 1905 года, 61;
- городская поликлиника № 20 по улице 1905 года, 19.

Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности объектов в области образования, приведенный в разделе 1.1. ПП «Нарымский» – 100 мест на 1 тыс. человек соответствует требованиям части 2 раздела 5.3.

утвержденных постановлением Правительства Новосибирской области от 12.08.2015 № 303-п (далее – Региональные нормативы градостроительного проектирования), согласно которым уровень обеспеченности общеобразовательных организаций составляет 100 учащихся на 1 тыс. человек общей численности населения.

Частью 2 раздела 1 Региональных нормативов градостроительного проектирования установлено, что нормативы разработаны для использования их в процессе подготовки местных нормативов градостроительного проектирования, подготовки документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, документации по планировке территорий муниципальных образований Новосибирской области.

Численность населения в границах ПП «Нарымский» приведена в основных технико-экономических показателях проекта планировки, в разделе 6 Положения о характеристиках планируемого развития территории и составляет – 26795 тыс. человек.

Исходя из расчетной численности населения в 26795 тыс. человек в границах территории ПП «Нарымский» согласно требованиям Региональных нормативов градостроительного проектирования необходимо обеспечить количество мест в дошкольных образовательных организациях – не менее 938 мест, а также количество мест в общеобразовательных организациях – не менее 2679 мест.

Требованиями местных нормативов градостроительного проектирования, утвержденных решением Совета депутатов города Новосибирска от 02.12.2015 № 96 (далее – Местные нормативы градостроительного проектирования), установлена необходимость обеспеченности местами в дошкольных образовательных организациях – 938 мест, а также количество мест в общеобразовательных организациях – 3081 место.

Сведения об образовательных организациях, расположенных в границах ПП «Нарымский», приведены в таблице 1.

Таблица 1. Образовательные организации в границах ПП «Нарымский»

| № п/п                                  | Наименование, адрес  | Проектная наполняемость с учетом реконструкции, мест |
|--|--|--|
| Дошкольные образовательные организации |  |  |
| 1.                                     | МКДОУ д/с № 429, ул. Челюскинцев, 15/2                           | 350  |
| 2.                                     | МКДОУ д/с № 429, Вокзальная магистраль, 7                        | 30   |
| 3.                                     | МКДОУ д/с № 24, ул. Крылова, 2                                   | 60   |
| 4.                                     | МКДОУ д/с № 24, ул. Потанинская, 1                               | 60   |
| 5.                                     | МКДОУ д/с № 212, Красный проспект, 73                            | 60   |
| 6.                                     | МКДОУ д/с № 486, ул. Писарева, 6                                 | 120  |
| 7.                                     | МКДОУ д/с № 476, ул. 1905 года, 83/1                             | 120  |
| 8.                                     | МКДОУ д/с № 497, ул. Железнодорожная, 10/1                       | 220  |
| 9.                                     | Детский сад № 163, ОАО «РЖД» ул. Омская, 92, ул. Челюскинцев, 28 | 490  |

|  |   |      |
|--|---|------|
| 10.  | МКДОУ д/с № 423, ул. 1905 года, 26                  | 210  |
| 11.  | МКДОУ д/с № 96, ул. Сибирская, 55                   | 100  |
| 12.  | МКДОУ д/с № 414, ул. Челюскинцев, 18а               | 340  |
| Общее количество проектной наполняемости местами в детских садах с учетом реконструкции, мест              |   | 2160 |
| Общеобразовательные организации  |   |      |
| 1.   | МАОУ «Лицей № 9», ул. 1905 года, 41                 | 1100 |
| 2.   | МБОУ СОШ № 137, ул. 1905 года, 39                   | 1300 |
| 3.   | МБОУ «Гимназия № 4», ул. Сибирская, 35              | 825  |
| 4.   | МБОУ СОШ № 168 с УИП ХЭЦ, ул. Сибирская, 30         | 700  |
| 5.   | МБОУ Лицей № 22 «Надежда Сибири», ул. Советская, 63 | 725  |
| 6.   | МБОУ СОШ № 54, ул. Крылова, 18, ул. Советская, 38   | 600  |
| Общее количество проектной наполняемости местами в общеобразовательных школах с учетом реконструкции, мест |   | 5250 |

В квартале 013.02.02.01 проектом планировки предусмотрено строительство встроенно-пристроенного детского сада на расчетный срок до 2030 года.

В границах ПП «Нарымский» функционируют специальные образовательные учреждения МКС(К)ОУ С(К)ОШ № 60 VIII вида, ул. 1905 года, 61 с плановой наполняемостью - 200 мест и МКС(К)ОУ НШДС № 60, ул. Сибирская, 23 с плановой наполняемостью - 68 мест.

Согласно Перечню мероприятий (инвестиционных проектов) по проектированию, строительству и реконструкции объектов социальной инфраструктуры города Новосибирска к Программе комплексного развития социальной инфраструктуры: реконструкция детского сада № 497 по ул. Железнодорожной, 10/1 на 220 мест предусмотрена со сроком реализации в 2027 году; реконструкция детского сада № 414 по ул. Челюскинцев, 18а на 340 мест предусмотрена со сроком реализации в 2030 году.; реконструкция лицея № 9 по ул. 1905 года, 41 на 1100 мест предусмотрена со сроком реализации в 2024; реконструкция школы № 137 по ул. 1905 года, 39 на 1300 мест предусмотрена со сроком реализации в 2025 году.

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 54:35:021100:10 расположен в микрорайоне с номером 013.01.02. Согласно требованиям пункта 3.1 раздела 3 Местных нормативов градостроительного проектирования расчетная плотность населения жилого микрорайона не должна превышать 420 человек на 1 га.

Руководствуясь требованиями частей 3.1, 3.2 раздела 3 Местных нормативов градостроительного проектирования, площадь расчетная плотность населения жилого микрорайона составляет порядка 13376 человек, при расчетной площади территории 31,848 га.

Согласно расчетным показателям в области образования, приведенным в разделе 2.5 Местных нормативов градостроительного проектирования, исходя из расчетной плотности населения жилого микрорайона с номером 013.01.02 необходимо мест в школах 1538 и 468 мест в детских садах.

Существующие в микрорайоне объекты дошкольного образования (детский сад № 497 (проектная наполняемость - 220 мест с учетом реконструкции), детский сад № 423 (проектная наполняемость - 210 мест), детский сад № 429 (проектная наполняемость - 350 мест) и общеобразовательные организации (СОШ № 137 (проектная наполняемость - 1300 мест с учетом реконструкции), гимназия № 9 (проектная наполняемость - 1100 мест с учетом реконструкции)) обеспечивают соблюдение расчетных показателей жителей микрорайона в области образования (780 мест в детских садах и 2400 мест в школах).

Существующие детские сады и школы, расположенные в границах ПП «Нарымский», обеспечивают необходимые показатели обеспеченности населения местами в образовательных организациях, установленные как Региональными нормативами градостроительного проектирования, так и Местными нормативами градостроительного проектирования.

Заместитель министра

А.В. Колмаков

Д.В. Рашевский  
319 64 32