



## МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

# ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 10.10.2025

№ 11327

О согласовании предложений о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», приказом министерства строительства Новосибирской области от 21.06.2021 № 389 «Об определении порядка заключения договора о комплексном развитии территории с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества без проведения торгов» (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу приказа министерства строительства Новосибирской области от 26.06.2025 № 79-НПА «О Порядке заключения договора о комплексном развитии территории с правообладателем (правообладателями) земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества без проведения торгов и о признании утратившими силу отдельных приказов министерства строительства Новосибирской области»), на основании решения комиссии по комплексному развитию территорий города Новосибирска (протокол от 19.06.2025 № 28), руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Согласовать:

обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ИМПУЛЬС» (ИНН 5406806841) предложение о комплексном развитии территории по ул. Залесского в Заельцовском районе по инициативе правообладателя земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества согласно архитектурно-градостроительной концепции развития территории по ул. Залесского в Заельцовском районе по инициативе правообладателя земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества (приложение 1);

обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «РАСЦВЕТАЙ НА КРАСНОМ» (ИНН 5406655430) предложение о комплексном развитии территории по Красному проспекту в Заельцовском районе по инициативе правообладателя земельного участка согласно архитектурно-градостроительной концепции развития территории по Красному проспекту в Заельцовском районе по инициативе правообладателя земельного участка (приложение 2);



обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АККОРД» (ИНН 5402058602) предложение о комплексном развитии территории по ул. Богдана Хмельницкого, з/у 63/1 в Калининском районе по инициативе правообладателя земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимого имущества согласно архитектурно-градостроительной концепции развития территории по ул. Богдана Хмельницкого, з/у 63/1 в Калининском районе по инициативе правообладателя земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимого имущества (приложение 3).

2. Департаменту организационно-контрольной работы мэрии города Новосибирска обеспечить опубликование постановления.

3. Департаменту строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска в срок не позднее 10 рабочих дней со дня издания постановления составить, подписать и направить:

обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ИМПУЛЬС» (ИНН 5406806841) договор о комплексном развитии территории по ул. Залесского в Заельцовском районе по инициативе правообладателя земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества в трех экземплярах;

обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «РАСЦВЕТАЙ НА КРАСНОМ» (ИНН 5406655430) договор о комплексном развитии территории по Красному проспекту в Заельцовском районе по инициативе правообладателя земельного участка в трех экземплярах;

обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АККОРД» (ИНН 5402058602) договор о комплексном развитии территории по ул. Богдана Хмельницкого, з/у 63/1 в Калининском районе по инициативе правообладателя земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимого имущества в трех экземплярах.

4. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя мэра города Новосибирска – начальника департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска.

Мэр города Новосибирска



М. Г. Кудрявцев

**АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ  
развития территории по ул. Залесского в Заельцовском районе по  
инициативе правообладателя земельного участка и расположенных  
на нем объектов недвижимого имущества**

1. Схема территории, в отношении которой предполагается ее комплексное развитие, с указанием границ такой территории, кадастровых номеров и площади расположенного в границах такой территории земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества (приложение 1).

2. Характеристики создаваемых объектов капитального строительства в границах территории комплексного развития, срок реализации комплексного развития территории (приложение 2).

3. Описание планируемых элементов благоустройства территории (приложение 3).

4. Информация о существующих и планируемых к строительству объектах транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур (приложение 4).

---

Приложение 1  
к архитектурно-градостроительной  
концепции развития территории по  
ул. Залесского в Заельцовском районе  
по инициативе правообладателя зе-  
мельного участка и расположенных  
на нем объектов недвижимого иму-  
щества

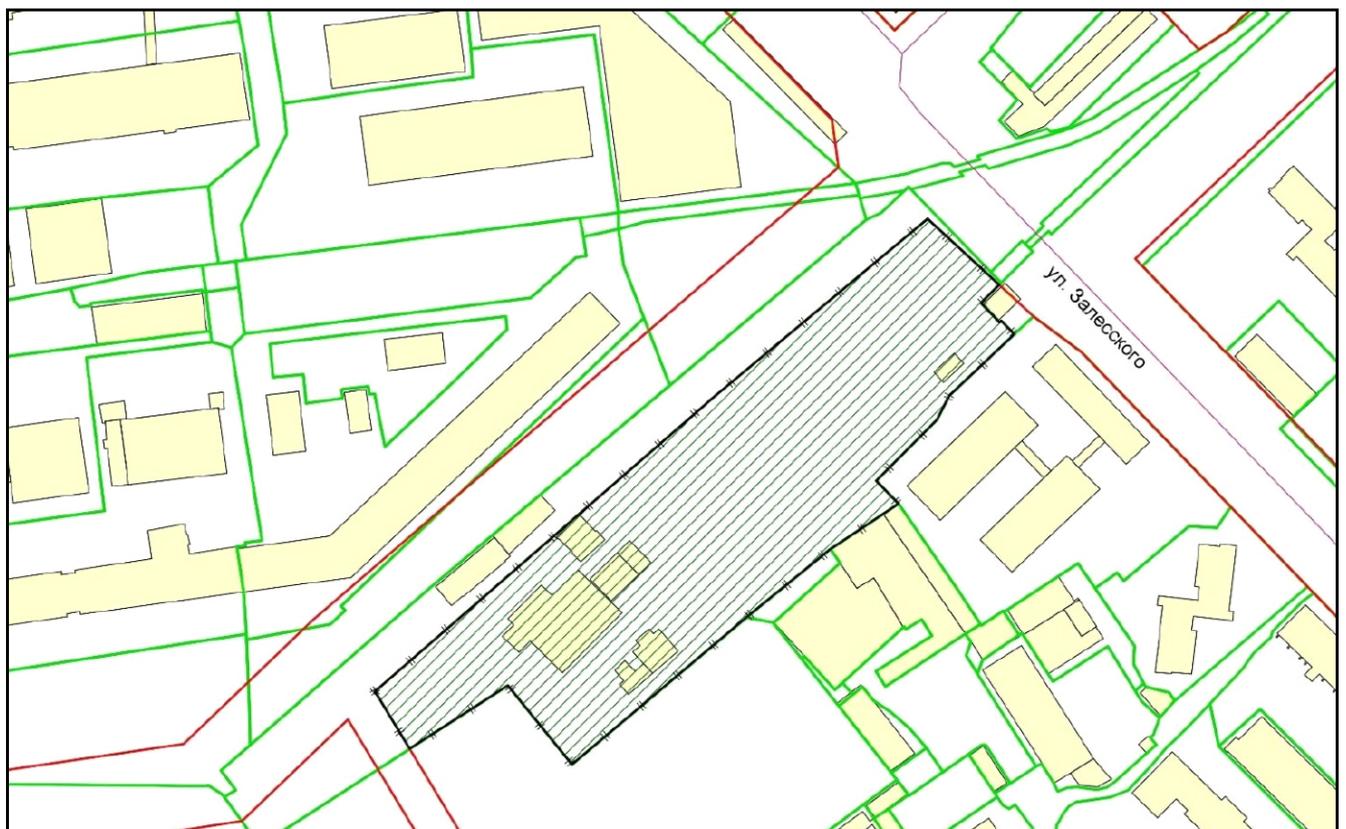
## СХЕМА

**территории, в отношении которой предполагается ее комплексное развитие,  
с указанием границ такой территории**

Адрес: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город  
Новосибирск, город Новосибирск, ул. Залесского, з/у 7б.

Кадастровый квартал: 54:35:033055.

Площадь: 19568 кв. м.



Условные обозначения:



– границы земельных участков;



– красные линии;



– граница территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателя земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества.

**Перечень координат характерных точек границ территории  
в системе координат**

Площадь: 19568 кв. м.

Описание границ земельного участка:

| Обозначение характерных точек границ | Координаты, м |            |
|--------------------------------------|---------------|------------|
|                                      | X             | Y          |
| 1                                    | 2             | 3          |
| 1                                    | 492269,80     | 4198006,45 |
| 2                                    | 492386,30     | 4198139,63 |
| 3                                    | 492389,12     | 4198142,85 |
| 4                                    | 492462,08     | 4198229,92 |
| 5                                    | 492435,30     | 4198258,91 |
| 6                                    | 492427,91     | 4198251,42 |
| 7                                    | 492420,07     | 4198259,05 |
| 8                                    | 492420,69     | 4198259,69 |
| 9                                    | 492415,18     | 4198265,05 |
| 10                                   | 492390,05     | 4198238,62 |
| 11                                   | 492380,40     | 4198233,71 |
| 12                                   | 492355,46     | 4198209,15 |
| 13                                   | 492346,15     | 4198218,11 |
| 14                                   | 492327,46     | 4198190,32 |
| 15                                   | 492299,92     | 4198156,73 |
| 16                                   | 492240,07     | 4198086,10 |
| 17                                   | 492241,44     | 4198084,98 |
| 18                                   | 492264,00     | 4198066,82 |
| 19                                   | 492272,21     | 4198060,19 |
| 20                                   | 492246,38     | 4198020,53 |
| 21                                   | 492249,64     | 4198018,58 |
| 1                                    | 492269,80     | 4198006,45 |

Система координат СК НСО.

**Кадастровые номера и площадь расположенного в границах территории земельного участка  
и расположенных на нем объектов недвижимого имущества**

| № п/п | Кадастровый номер земельного участка | Площадь земельного участка, кв. м | Адрес земельного участка (местоположение)   | Кадастровые номера объектов недвижимого имущества | Адрес объекта недвижимого имущества  | Наименование, назначение объекта капитального строительства          | Сведения о сносе или реконструкции объекта капитального строительства |
|-------|--------------------------------------|-----------------------------------|---|---|--|--|---|
| 1     | 2                                    | 3                                 | 4   | 5   | 6  | 7  | 8   |
| 1     | 54:35:033055:2164                    | 19568                             | Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, ул. Залесского, з/у 7б | 54:35:033065:181                                  | Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Залесского, 7а | Наименование: гараж на три бокса, назначение: нежилое                | Снос  |
|       |                                      |                                   |   | 54:35:033065:183                                  | Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Залесского, 7а | Наименование: бетонный узел, назначение: нежилое                     | Снос  |
|       |                                      |                                   |   | 54:35:033065:184                                  | Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Залесского, 7а | Наименование: гаражи с производственными цехами, назначение: нежилое | Снос  |
|       |                                      |                                   |   | 54:35:033065:185                                  | Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Залесского, 7а | Наименование: мастерская, назначение: нежилое                        | Снос  |

Приложение 2  
к архитектурно-градостроительной концепции развития территории по ул. Залесского в Заельцовском районе по инициативе правообладателя земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества

## **ХАРАКТЕРИСТИКИ создаваемых объектов капитального строительства в границах территории комплексного развития, срок реализации комплексного развития территории**

В соответствии с Генеральным планом города Новосибирска, утвержденным решением Совета депутатов города Новосибирска от 26.12.2007 № 824 (далее – Генеральный план), территория по ул. Залесского в Заельцовском районе, подлежащая комплексному развитию по инициативе правообладателя земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества (далее – территория), расположена в функциональной зоне: зона смешанной и общественно-деловой застройки.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Новосибирска, утвержденными решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288 (далее – Правила землепользования и застройки), территория расположена в территориальной зоне: зона специализированной общественной застройки (ОД-4), подзона специализированной многоэтажной общественной застройки (ОД-4.3), в границах территории регламентной архитектурно-градостроительной зоны – 2, предусматривающей требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

В соответствии с проектом планировки территории, ограниченной рекой 2-я Ельцовка, улицами Бардина, Богдана Хмельницкого и Дуси Ковальчук, Красным проспектом, в Заельцовском и Калининском районах, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 04.06.2024 № 4009 (далее – проект планировки территории «Горбольница»), территория располагается в квартале 301.02.02.02 в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства: зона специализированной многоэтажной общественной застройки; зона стоянок для легковых автомобилей.

Реализация проекта комплексного развития территории осуществляется в соответствии с Генеральным планом.

В целях реализации проекта комплексного развития территории предусмотрено изменение территориальной зоны, а также зон планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 № 112 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации

и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения».

В соответствии с частью 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации территория подлежит отображению в карте границ территорий, предусматривающих осуществление комплексного развития территории, утвержденной решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288 «О Правилах землепользования и застройки города Новосибирска».

В границы территории включен земельный участок с кадастровым номером 54:35:033055:2164 площадью 19568 кв. м, адрес земельного участка: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, Залесского, з/у 7б, с расположенными на нем объектами недвижимого имущества: здание с кадастровым номером 54:35:033065:181 площадью 146,7 кв. м (наименование: гараж на три бокса, назначение: нежилое), здание с кадастровым номером 54:35:033065:183 площадью 968,0 кв. м (наименование: бетонный узел, назначение: нежилое), здание с кадастровым номером 54:35:033065:184 площадью 1085,4 кв. м (наименование: гаражи с производственными цехами, назначение: нежилое), здание с кадастровым номером 54:35:033065:185 площадью 269,2 кв. м (наименование: мастерская, назначение: нежилое), правообладателем которых является общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ИМПУЛЬС» (ИНН 5406806841) (далее – Застройщик).

Реализация комплексного развития территории предусмотрена в один этап. В рамках реализации комплексного развития территории предусмотрено:

снос всех объектов капитального строительства, расположенных в границах территории;

проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирных многоэтажных домов с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, автостоянками общей площадью квартир не более 49989,6 кв. м (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) (далее – жилой комплекс);

строительство и ввод в эксплуатацию корпуса на 351 место для муниципального бюджетного общеобразовательного учреждения города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 120» по ул. Дуси Ковальчук, 85 в Заельцовском районе (далее – объект) в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:032650:2019, находящегося в муниципальной собственности города Новосибирска, в срок до 31.12.2030 с последующей передачей объекта в муниципальную собственность города Новосибирска на безвозмездной основе после его ввода в эксплуатацию. Строительство объекта планируется осуществить при финансовом участии общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «РАСЦВЕТАЙ НА КРАСНОМ» (ИНН 5406655430) в объеме строительства 36 учебных мест, общества с ограниченной ответственностью