



МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 26.01.2026

№ 565

О заключении договора о комплексном развитии территории по ул. Державина, з/у 226 в Дзержинском районе с правообладателем земельного участка

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 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», руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Заключить с обществом с ограниченной ответственностью Специализированным Застройщиком «ВИРА на Державина» (ИНН 5405066048) договор о комплексном развитии территории по ул. Державина, з/у 226 в Дзержинском районе на условиях согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Департаменту строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска в срок не позднее 10 рабочих дней со дня издания постановления направить правообладателю земельного участка постановление и подписанный проект договора о комплексном развитии территории по ул. Державина, з/у 226 в Дзержинском районе в трех экземплярах.

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

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



УСЛОВИЯ
заключения с обществом с ограниченной ответственностью
Специализированным Застройщиком «ВИРА на Державина»
(ИНН 5405066048) договора о комплексном развитии
территории по ул. Державина, з/у 226
в Держинском районе

1. 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, Держинский район, ул. Державина, з/у 226
Кадастровые кварталы: 54:35:013980, 54:35:014150, 54:35:014155
Площадь: 11190 кв. м



Условные обозначения:

- | | |
|--|--|
| | – границы земельных участков; |
| | – красные линии; |
| | – граница территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателя земельного участка. |

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

Площадь: 11190 кв. м.

Описание границ земельного участка:

| Обозначение характерных точек границ | Координаты, м | |
|---|---------------|------------|
| | X | Y |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | 489409,82 | 4201028,90 |
| 2 | 489450,30 | 4201087,15 |
| 3 | 489404,75 | 4201126,88 |
| 4 | 489444,21 | 4201170,15 |
| 5 | 489443,93 | 4201170,35 |
| 6 | 489434,25 | 4201178,16 |
| 7 | 489416,16 | 4201173,10 |
| 8 | 489398,63 | 4201188,13 |
| 9 | 489392,03 | 4201206,99 |
| 10 | 489376,88 | 4201182,92 |
| 11 | 489368,75 | 4201175,51 |
| 12 | 489320,67 | 4201131,77 |
| 13 | 489315,79 | 4201127,30 |
| 14 | 489322,89 | 4201118,66 |
| 1 | 489409,82 | 4201028,90 |

Система координат СК НСО.

1.2. Кадастровый номер и площадь расположенного в границах территории земельного участка

| № п/п | Кадастровый номер земельного участка | Площадь земельного участка, кв. м | Адрес земельного участка | Кадастровый номер объекта недвижимого имущества | Адрес объекта недвижимого имущества | Наименование, назначение объекта капитального строительства | Сведения о сносе или реконструкции объекта капитального строительства |
|-------|--------------------------------------|-----------------------------------|--|---|--|---|---|
| | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | 54:35:000000:42103 | 11190 | Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Державина, з/у 226 | 54:35:000000:37603 | Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск | Наименование: канал-зационный коллектор по ул. Технической – ул. Волочаевской – вдоль р. Каменки – до КНС-14, назначение: 10.3. Сооружения канализации | – |
| | | | | 54:35:000000:37541 | Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск | Наименование: газоснабжение частного сектора КСК «Каменка» в Дзержинском районе города Новосибирска, назначения: 7.7. Сооружения трубопроводного транспорта | – |

2. Сведения о документации по планировке территории, в соответствии с которой осуществляется ее комплексное развитие (при наличии такой документации)

В соответствии с проектом планировки территории, ограниченной ул. Бориса Богаткова, ул. Кошурникова, перспективным продолжением ул. Фрунзе и перспективным продолжением ул. Доватора, в Дзержинском районе, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 29.12.2021 № 4798 (далее – проект планировки территории), территория располагается в квартале 145.01.02.03 в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства: зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения, в том числе многоквартирными жилыми домами.

3. Предварительный чертеж или предварительные чертежи планировки территории (в случае, если требуется подготовка новой документации по планировке территории)

Подготовка новой документации по планировке территории и изменение зоны планируемого размещения объектов капитального строительства не предусмотрено.

4. Текстовое описание о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, создаваемых в рамках реализации комплексного развития территории по ул. Державина, з/у 226 в Дзержинском районе по инициативе правообладателя земельного участка, должны соответствовать Генеральному плану города Новосибирска, утвержденному решением Совета депутатов города Новосибирска от 26.12.2007 № 824 (далее – Генеральный план), Правилам землепользования и застройки города Новосибирска, утвержденным решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288 (далее – Правила землепользования и застройки).

В соответствии с Генеральным планом территория по ул. Державина, з/у 226 в Дзержинском районе, подлежащая комплексному развитию по инициативе правообладателя земельного участка (далее – территория), расположена в функциональной зоне: зона смешанной и общественно-деловой застройки.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территория расположена в территориальной зоне: зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1), подзона делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки (ОД-1.1).

Изменение функциональной зоны и территориальной зоны не предусмотрено.

В соответствии с частью 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации территория подлежит отображению на 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».

Таблица

Предварительные основные технико-экономические показатели развития территории

| № п/п | Наименование показателя | Единица измерения | Количество |
|-------|---|-------------------|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Площадь квартир, за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров | кв. м | 24969,0 |
| 2 | Предельный максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома» | – | 2,5 |
| 3 | Предельное минимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома» | единиц | 9 |
| 4 | Предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома» | единиц | 30 |
| 5 | Предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «много- | единиц | 1 машино-место на 105 кв. м площади квартир (за исключением лоджий, балконов, веранд, тер- |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|-------------------------------|--------------------|---|
| | квартирные многоэтажные дома» | | рас, холодных кладовых и тамбуров), но не менее 0,5 машино-места на 1 квартиру, из них не более 15 % гостевых машино-мест |
| 6 | Расчетное количество жителей | человек | 833 |
| 7 | Обеспеченность жильем | кв. м/ человека | 30 |

В рамках реализации комплексного развития территории виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, не указанные в таблице, должны соответствовать требованиям статьи 32 Правил землепользования и застройки, установленным для подзоны делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки (ОД-1.1), установленной в пределах зоны делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1), за исключением предельных параметров, в отношении которых обществом с ограниченной ответственностью Специализированным Застройщиком «ВИРА на Державина» (ИНН 5405066048) (далее – Застройщик) получены разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Очередность планируемого развития территории, этапы и максимальные сроки осуществления комплексного развития территории

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

проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирных многоэтажных домов с административными помещениями, подземной автостоянкой общей площадью квартир не более 24969,0 кв. м (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) (далее – жилой комплекс);

создание не менее 150 дополнительных учебных мест в системе общего образования в здании муниципального бюджетного общеобразовательного учреждения города Новосибирска «Вечерняя (сменная) школа № 15» по ул. Волочаевской, 111 в Дзержинском районе в срок не позднее 31.12.2025 в рамках исполнения соглашения о безвозмездном выполнении работ по капитальному ремонту здания школы и благоустройству территории от 10.09.2024, заключенного между муниципальным бюджетным общеобразовательным учреждением города Новосибирска «Вечерняя (сменная) школа № 15» и Застройщиком.

Срок реализации комплексного развития территории – до 31.12.2027.

6. Описание планируемых элементов благоустройства территории

В рамках реализации комплексного развития территории по ул. Державина, з/у 226 в Дзержинском районе по инициативе правообладателя земельного участка планируется обеспечение территории жилой застройки площадками (для занятий спортом, отдыха взрослых, хозяйственных целей, игр детей, озеленения), стоянками автомобилей в соответствии с Правилами землепользования и застройки.

При реализации комплексного развития территории подлежат выполнению действующие технические требования, санитарные правила и нормы, установленные в части благоустройства территории.

Со стороны основных планируемых улиц и внутренних квартальных проездов планируется размещение элементов благоустройства, малых архитектурных форм, освещения, тротуаров и временных автостоянок для посетителей общественной части планируемого жилого комплекса.

7. Сведения о способах обеспечения территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Доступ на территорию, подлежащую комплексному развитию по инициативе правообладателя земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества, планируемого жилого комплекса будет осуществляться с существующей улично-дорожной сети – ул. Кошурникова.

Присоединение планируемого жилого комплекса к существующей улично-дорожной сети осуществляется в рамках технических условий на устройство примыканий (присоединений) к автомобильным дорогам местного значения, выданных мэрией города Новосибирска.

Создание новых объектов коммунальной инфраструктуры (в случае необходимости) осуществляется в рамках технических условий на подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

В целях создания дополнительных мест в системе общего образования и расширения сети образовательных организаций города Новосибирска планируется за счет собственных средств Застройщика создать не менее 150 дополнительных учебных мест в здании муниципального бюджетного общеобразовательного учреждения города Новосибирска «Вечерняя (сменная) школа № 15» по ул. Волочаевской, 111 в Дзержинском районе в срок не позднее 31.12.2025 в рамках исполнения соглашения о безвозмездном выполнении работ по капитальному ремонту здания школы и благоустройству территории от 10.09.2024, заключенного между муниципальным бюджетным общеобразовательным учреждением города Новосибирска «Вечерняя (сменная) школа № 15» и Застройщиком.
