



МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 20.10.2025

№ 11690

О согласовании предложения о комплексном развитии территории по ул. Кирова в Октябрьском районе по инициативе правообладателя 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 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 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 21.03.2025 № 25), руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Согласовать обществу с ограниченной ответственностью Специализированному застройщику «Дом-Строй Сибирь» (ИНН 5406603190) предложение о комплексном развитии территории по ул. Кирова в Октябрьском районе по инициативе правообладателя земельного участка согласно архитектурно-градостроительной концепции развития территории по ул. Кирова в Октябрьском районе по инициативе правообладателя земельного участка (приложение).

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 в трех экземплярах договор о комплексном развитии территории по ул. Кирова в Октябрьском районе по инициативе правообладателя земельного участка правообладателю.

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

Чичкань
2275437
ДСА



Приложение
к постановлению мэрии
города Новосибирска
от 20.10.2025 № 11690

**АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ
развития территории по ул. Кирова в Октябрьском районе по инициативе
правообладателя земельного участка**

1. Схема территории, в отношении которой предполагается ее комплексное развитие, с указанием границ такой территории, кадастрового номера и площади расположенного в границах такой территории земельного участка (приложение 1).

2. Характеристики создаваемых объектов капитального строительства в границах территории комплексного развития, срок реализации комплексного развития территории и сроки реализации отдельных этапов 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. Кирова в Октябрьском районе
по инициативе правообладателя зе-
мельного участка

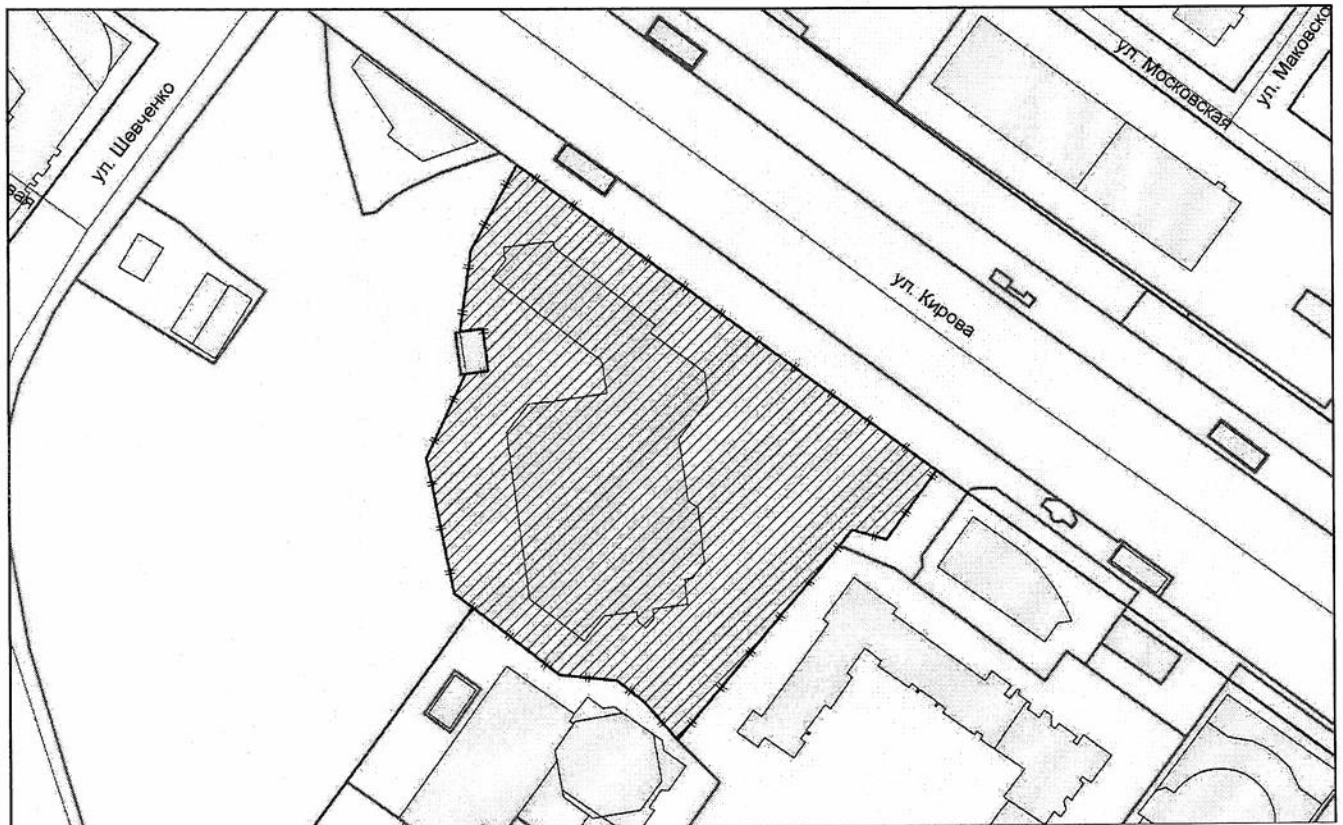
СХЕМА

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

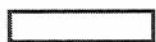
Адрес: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ Новоси-
бирск, город Новосибирск, ул. Кирова, з/у 44.

Кадастровый квартал: 54:35:074675.

Площадь: 10574 кв. м.



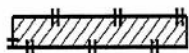
Условные обозначения:



— границы земельных участков;



— красные линии;



— граница территории, подлежащей комплексному развитию по
инициативе правообладателя земельного участка.

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

Площадь: 10574 кв. м.

Описание границ земельного участка:

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	486697,04	4199117,19
2	486699,41	4199114,17
3	486700,96	4199112,25
4	486721,48	4199108,16
5	486724,53	4199107,55
6	486728,62	4199106,75
7	486736,31	4199105,21
8	486758,35	4199115,49
9	486759,01	4199121,42
10	486770,11	4199120,11
11	486769,28	4199114,12
12	486790,33	4199117,05
13	486812,42	4199129,12
14	486810,62	4199131,58
15	486732,50	4199237,63
16	486714,42	4199224,52
17	486716,94	4199215,65
18	486712,88	4199212,24
19	486662,62	4199169,93
20	486672,37	4199161,41
21	486678,09	4199154,43
22	486679,60	4199139,47
1	486697,04	4199117,19

Система координат СК НСО.

Кадастровый номер и площадь расположенного в границах территории земельного участка

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
1	2	3	4	5	6	7
54:35:074675:300	10574	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, ул. Кирова, з/у 44	54:35:0000000:30593	Новосибирская область, город Новосибирск, Октябрьский район	Наименование: теплотрасса от ТК-8-23 (к жилому дому по ул. Кирова 46), назначение: 7.7. Сооружения трубопроводного транспорта	–

ХАРАКТЕРИСТИКИ

создаваемых объектов капитального строительства в границах территории комплексного развития, срок реализации комплексного развития территории и сроки реализации отдельных этапов 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. Кирова в Октябрьском 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 города Новосибирска, утвержденными решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288 (далее – Правила 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), в границах территории регламентной архитектурно-градостроительной зоны – 2, предусматривающей требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

В соответствии с проектом планировки территории, ограниченной улицами Ипподромской, Лескова, Бориса Богаткова, Кирова, Восход, створом Октябрьского моста, береговой линией реки Оби, в Октябрьском районе, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 23.11.2022 № 4276 (далее – проект планировки территории), территория располагается в квартале 143.01.02.03 в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства: зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения, в том числе многоквартирными жилыми домами.

Реализация комплексного развития территории осуществляется в соответствии с Генеральным планом, Правилами землепользования и застройки и проектом планировки территории. Изменение функциональной зоны, территориальной зоны и зоны планируемого размещения объектов капитального строительства не предусмотрено.

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 54:35:074675:300 площадью 10574 кв. м, адрес земельного участка: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, ул. Кирова, з/у 44, правообладателем которого является общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Дом-Строй Сибирь» (ИНН 5406603190) (далее – Застройщик).

В границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:074675:300 площадью 10574 кв. м отсутствуют объекты капитального строительства, за исключением линейного объекта.

Реализация комплексного развития территории предусмотрена в три этапа. В рамках реализации комплексного развития территории предусмотрено:

1 этап:

создание Застройщиком не менее 83 дополнительных учебных мест в системе общего образования в здании по ул. Якушева, 21 в Октябрьском районе в срок не позднее 01.09.2027;

проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию корпуса № 3 (гостиница) с объектами обслуживания жилой застройки, автостоянкой общей площадью не более 12585,24 кв. м (далее – гостиница) в срок до 31.12.2028;

проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию трансформаторной подстанции в срок не позднее 31.12.2028;

благоустройство и озеленение, включающее в том числе высадку крупномерных деревьев, в границах территории общего пользования, расположенной в красных линиях в соответствии с проектом планировки территории вдоль четной стороны по ул. Кирова (от ул. Маковского до ул. Шевченко) в Октябрьском районе (согласно техническому заданию, выданному мэрией города Новосибирска) в две очереди: 1 очередь – не позднее 31.10.2025, 2 очередь – не позднее 31.12.2026;

2 этап:

проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию корпуса № 1 (жилой дом) с объектами обслуживания жилой застройки, автостоянкой общей площадью квартир не более 12876,72 кв. м (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) (далее – жилой дом № 1) в срок до 31.12.2029;

3 этап:

проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию корпуса № 2 (жилой дом) с объектами обслуживания жилой застройки, автостоянкой общей площадью квартир не более 16096,04 кв. м (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров), с помещениями на первом этаже для размещения детского сада на 41 место (далее – жилой дом № 2) в срок до 31.12.2029.

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	28972,76*
2	Предельный максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома»	-	2,74*
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 надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «гостиницы»	единиц	4
6	Предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома»	единиц	1 машино-место на 105 кв. м 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

1	2	3	4
7	Предельное минимальное количество машино-мест для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «гостиницы», средняя площадь номеров в которых, определяемая как отношение общей площади номеров к общему количеству номеров в гостинице, менее 30 кв. метров	единиц	1 машино-место на 150 кв. м площади номеров, но не менее 0,2 машино-места на 1 номер, из них не более 15 % гостевых машино-мест
8	Расчетное количество жителей	человек	935*
9	Обеспеченность жильем	кв. м/ человека	31**

Примечания: * - показатель применим после предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в порядке, установленном статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

** - в соответствии с проектом планировки территории.

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 Застройщиком получены разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В рамках реализации комплексного развития территории не предусмотрено размещение объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «гостиницы», в которых средняя площадь номеров, определяемая как отношение общей площади номеров к общему количеству номеров в гостинице, составляет 30 кв. м и более.

Предполагаемое размещение объектов капитального строительства в границах территории выполняется с учетом обеспечения помещений проектируемого здания нормативной инсоляцией и нормативным естественным освещением, доступностью зданий и сооружений для маломобильных групп населения в соответствии с действующими техническими требованиями, санитарными правилами и нормами.

Проектные решения отдельных объектов капитального строительства, пла-

нируемых к размещению в границах территории, до получения разрешения на строительство представляются в мэрию города Новосибирска в порядке, предусмотренном для согласования архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства.

Срок реализации комплексного развития территории – до 31.12.2029.

ОПИСАНИЕ

планируемых элементов благоустройства территории

В рамках реализации комплексного развития территории по ул. Кирова в Октябрьском районе по инициативе правообладателя земельного участка (далее – территория) 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 выполняются действующие технические требования, санитарные правила и нормы, установленные в части благоустройства территории.

Со стороны улицы Кирова планируется размещение элементов благоустройства, малых архитектурных форм и тротуаров.

В рамках реализации комплексного развития предусмотрено выполнение за счет собственных средств общества с ограниченной ответственностью Специализированного застройщика «Дом-Строй Сибирь» (ИНН 5406603190) работ по благоустройству и озеленению, включающих в том числе высадку крупномерных деревьев, в границах территории общего пользования, расположенной в красных линиях, в соответствии с проектом планировки территории вдоль четной стороны по ул. Кирова (от ул. Маковского до ул. Шевченко) в Октябрьском районе (согласно техническому заданию, выданному мэрией города Новосибирска) в две очереди:

1 очередь: благоустройство от ул. Маковского до станции метро «Октябрьская» (выход № 3) – 648,74 кв. м – не позднее 31.10.2025;

2 очередь: благоустройство от станции метро «Октябрьская» (выход № 3) до ул. Шевченко – 981,26 кв. м – не позднее 31.12.2026.

ИНФОРМАЦИЯ

о существующих и планируемых к строительству объектах транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур

Доступ на территорию, подлежащую комплексному развитию по инициативе правообладателя земельного участка, планируемых гостиницы, жилого дома № 1, жилого дома № 2 (далее – объекты строительства) будет осуществляться с существующих ул. Кирова и ул. Маковского.

Присоединение планируемых объектов строительства 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 обеспечения территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателя земельного участка, объектом коммунальной инфраструктуры, необходимым для функционирования объектов строительства, планируется за счет собственных средств общества с ограниченной ответственностью Специализированного застройщика «Дом-Строй Сибирь» (ИНН 5406603190) (далее – Застройщик) проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию трансформаторной подстанции в срок не позднее 31.12.2028.

В радиусе доступности от территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателя земельного участка, расположены следующие объекты социальной инфраструктуры:

муниципальное автономное дошкольное образовательное учреждение города Новосибирска «Детский сад № 393 «Росток» по ул. 9-го Ноября, 49;

муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение города Новосибирска «Детский сад № 42» по ул. Каинской, 16;

муниципальное автономное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Лицей № 185» по ул. Тургенева, 84;

муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 202» по ул. Белинского, 1;

муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 29 с углубленным изучением истории и обществознания» по ул. Октябрьской, 89а;

муниципальное автономное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Лицей № 12» по ул. Серебренниковской, 10;

муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Специальная (коррекционная) школа № 1» по ул. Инской, 61;

федеральное государственное бюджетное учреждение здравоохранения «Сибирский окружной медицинский центр федерального медико-биологического агентства» по ул. Каинской, 15;

два отделения государственного бюджетного учреждения здравоохранения Новосибирской области «Городская клиническая поликлиника № 2» по ул. Московской, 89, по ул. Чехова, 76;

детское отделение государственного бюджетного учреждения здравоохранения Новосибирской области «Городская клиническая поликлиника № 2» по ул. Бориса Богаткова, 50;

государственное бюджетное учреждение здравоохранения Новосибирской области «Городская клиническая больница скорой медицинской помощи» по ул. Якушева, 41;

муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования «Спортивная школа олимпийского резерва по боксу» города Новосибирска по ул. Коммунистической, 60;

муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования города Новосибирска «Спортивная школа олимпийского резерва по гимнастическим видам спорта» по ул. Коммунистической, 60;

муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования города Новосибирска «Спортивная школа «Энергия» по ул. Октябрьской, 89а;

муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования города Новосибирска «Спортивная школа олимпийского резерва по восточным единоборствам» по ул. Серебренниковской, 10;

муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования города Новосибирска «Дом детского творчества «Центральный» по ул. Серебренниковской, 10;

муниципальное автономное учреждение культуры города Новосибирска «Центр туризма и побратимских связей «Сибирь-Хоккайдо» по ул. Шевченко, 28/1;

филиал муниципального бюджетного учреждения культуры города Новосибирска «Централизованная библиотечная система им. Л. Н. Толстого Октябрьского района» по ул. Никитина, 70;

федеральное государственное бюджетное учреждение науки Государственной публичной научно-технической библиотеки Сибирского отделения Российской академии наук по ул. Восход, 15.

В целях создания дополнительных мест в системе образования и расширения сети образовательных организаций города Новосибирска планируется за счет собственных средств Застройщика создать не менее 83 дополнительных учебных мест в системе общего образования в здании по ул. Якушева, 21 в Октябрьском районе в срок не позднее 01.09.2027.
