



МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 24.10.2025

№ 11884

О согласовании предложения о комплексном развитии территории по ул. Большевистской 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 14.04.2025 № 26), руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Согласовать обществу с ограниченной ответственностью «БРУСНИКА. ДОМ. СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» (ИНН 6671117449) предложение о комплексном развитии территории по ул. Большевистской в Октябрьском районе по инициативе правообладателя земельного участка согласно архитектурно-градостроительной концепции развития территории по ул. Большевистской 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. Большевистской 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

Приложение
к постановлению мэрии
города Новосибирска
от 24.10.2025 № 11884

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

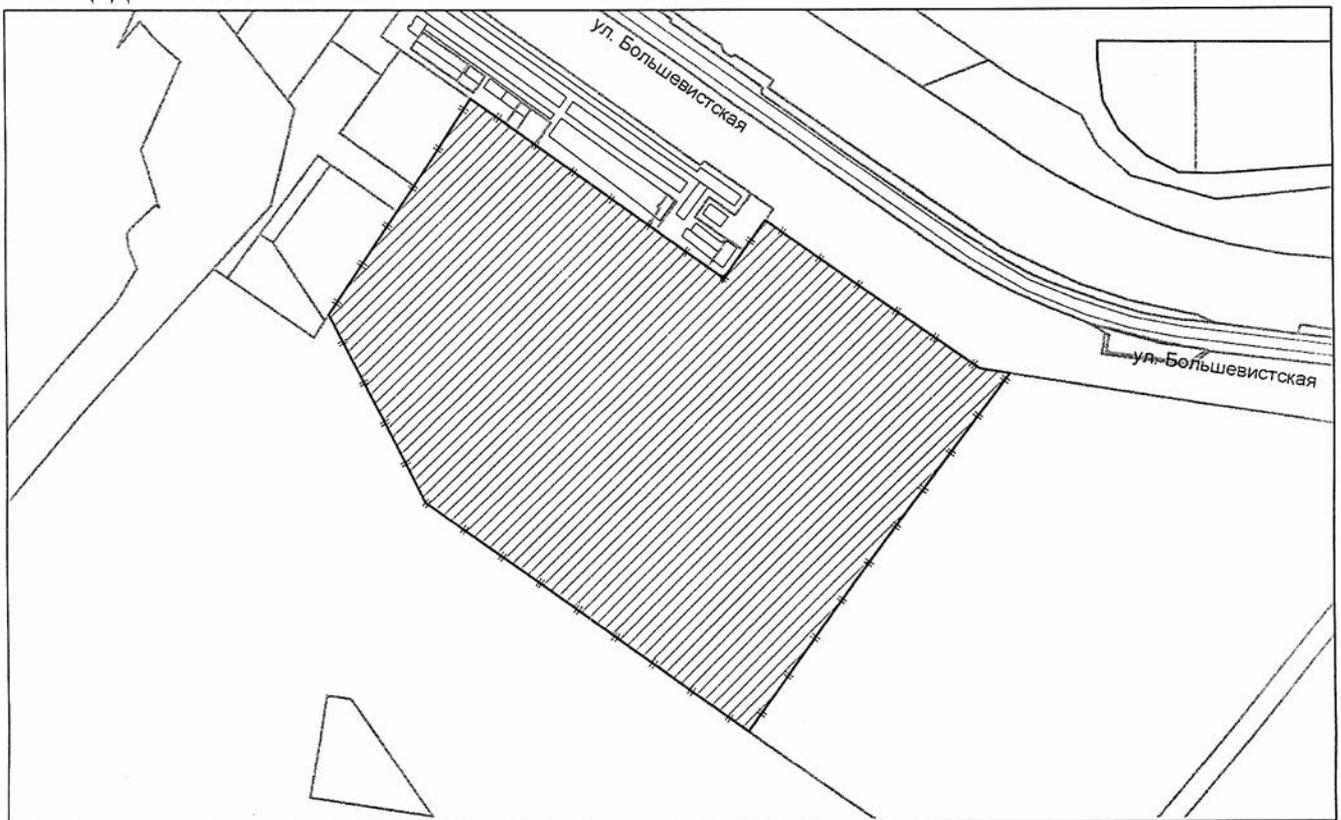
1. Схема территории, в отношении которой предполагается ее комплексное развитие, с указанием границ такой территории, кадастрового номера и площади расположенного в границах такой территории земельного участка (приложение 1).
 2. Характеристики создаваемых объектов капитального строительства в границах территории комплексного развития, срок реализации комплексного развития территории, 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. Большевистской в Октябрьском районе по инициативе правообладателя земельного участка

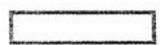
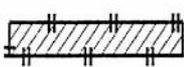
СХЕМА

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

Местоположение: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Октябрьский район, ул. Большевистская
Кадастровый квартал: 54:35:071980
Площадь: 211335 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: 211335 кв. м

Описание границ земельного участка:

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	482286,20	4203669,82
2	482313,83	4203689,49
3	482343,22	4203710,42
4	482299,94	4203770,61
5	482195,52	4203915,54
6	482190,72	4203944,22
7	481838,42	4203690,95
8	482063,61	4203379,39
9	482251,27	4203287,74
10	482377,84	4203369,89
11	482462,39	4203424,77
1	482286,20	4203669,82

Система координат СК НСО.

Кадастровый номер и площадь расположенного в границах территории земельного участка

Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв. м	Местоположение земельного участка	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
54:35:071980:349	211335	Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Большевикская	—	—	—	—

Приложение 2

к архитектурно-градостроительной концепции развития территории по ул. Большевистской в Октябрьском районе по инициативе правообладателя земельного участка

ХАРАКТЕРИСТИКИ

создаваемых объектов капитального строительства в границах территории комплексного развития, срок реализации комплексного развития территории, 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. Большевистской в Октябрьском районе, подлежащая комплексному развитию территории 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 озеленения (Р-2); в границах территории регламентной архитектурно-градостроительной зоны – 2, предусматривающей требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Утвержденная документация по планировке территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателя земельного участка, отсутствует.

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

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».

В целях реализации комплексного развития территории предусмотрено изменение территориальной зоны и разработка документации по планировке территории 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, вне-

сения 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 границы территории включен земельный участок с кадастровым номером 54:35:071980:349 площадью 211335 кв. м, местоположение земельного участка: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Большевикская, правообладателем которого является общество с ограниченной ответственностью «БРУСНИКА. ДОМ. СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» (ИНН 6671117449) (далее – Застройщик).

Реализация комплексного развития территории предусмотрена в десять этапов. В рамках реализации комплексного развития территории предусмотрено за счет средств Застройщика:

1 этап: проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирного дома № 1 - до 01.12.2029;

2 этап: проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирного дома № 2 - до 01.12.2031;

3 этап: проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирного дома № 3 - до 01.12.2033; проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию здания для дошкольного образовательного учреждения на 350 мест - до 01.12.2033;

4 этап: проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирного дома № 4 - до 01.12.2035; проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию здания для общеобразовательного учреждения на 1100 мест - до 01.12.2035; образование земельного участка для размещения объекта здравоохранения - до 01.12.2035 площадью, достаточной для размещения объекта (-ов) здравоохранения, исходя из расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности населения в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Новосибирской области, утвержденными постановлением Правительства Новосибирской области от 12.08.2015 № 303-п;

5 этап: проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирного дома № 5 - до 01.12.2037; проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию объекта спортивного назначения - до 01.12.2037, достаточного для обеспечения расчетного количества населения, исходя из расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами в области физической культуры и массового спорта в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования города Новосибирска, утвержденными решением Совета депутатов города Новосибирска от 02.12.2015 № 96;

6 этап: проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирного дома № 6 - до 01.12.2039;

7 этап: проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирного дома № 7 - до 01.12.2041;

8 этап: проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирного дома № 8 - до 01.12.2043;

9 этап: проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирного дома № 9 - до 01.12.2044;

10 этап: проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирных домов № 10, 11, строительство автомобильной дороги, соединяющей территорию с ул. Большевистской - до 01.12.2045.

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	285000,0
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»	ед.	9
4	Предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома»	ед.	30
5	Предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома»	ед.	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

1	2	3	4
			машино-мест
6	Расчетное количество жителей	человек	9500
7	Обеспеченность жильем	кв. м/ человека	30

Примечания: * – реализация проекта комплексного развития территории возможна после изменения территориальной зоны и установления соответствующей зоны планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с нормами, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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), в случае изменения территориальной зоны, 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.

Предполагаемое размещение жилого комплекса выполняется с учетом обеспечения помещений проектируемых зданий 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, планируемых 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 01.12.2045.

Приложение 3
к архитектурно-градостроительной концепции развития территории по ул. Большевистской в Октябрьском районе по инициативе правообладателя земельного участка

ОПИСАНИЕ

планируемых элементов благоустройства территории

В рамках реализации комплексного развития территории по ул. Большевистской 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 города Новосибирска.

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

Озеленение территории включает в себя устройство газонов, посадку деревьев и кустарников.

Приложение 4
к архитектурно-градостроительной концепции развития территории по ул. Большевистской в Октябрьском районе по инициативе правообладателя земельного участка

ИНФОРМАЦИЯ

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

Доступ на территорию, подлежащую комплексному развитию по инициативе правообладателя (далее – территория), планируемого жилого комплекса будет осуществляться с существующей улично-дорожной сети – ул. Большевистской, со строительством автомобильной дороги, соединяющей территорию с ул. Большевистской, с обустройством остановочных пунктов по ул. Большевистской вблизи территории и разноуровневого пешеходного перехода через ул. Большевистскую.

За счет средств общества с ограниченной ответственностью «БРУСНИКА. ДОМ. СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК» (ИНН 6671117449) (далее – Застройщик) в рамках реализации комплексного развития территории осуществляется строительство автомобильной дороги, соединяющей территорию с ул. Большевистской, в соответствии с техническим заданием, выданным мэрией города Новосибирска, - до 01.12.2045.

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 радиусе доступности от территории расположены следующие объекты социальной инфраструктуры:

государственное бюджетное учреждение здравоохранения Новосибирской области «Городская клиническая поликлиника № 7» по ул. Ульяновской, 1;

детское отделение государственного бюджетного учреждения здравоохранения Новосибирской области «Городская клиническая поликлиника № 7» по ул. Ульяновской, 1;

муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования города Новосибирска «Спортивная школа по спортивным танцам» по ул. Первомайской, 220/1;

государственное автономное учреждение дополнительного образования Новосибирской области «Спортивная школа олимпийского резерва по лыжному спорту» по ул. Выборной, 87а;

обособленное структурное подразделение государственного бюджетного учреждения Новосибирской области «Агентство поддержки молодежных инициатив» «Центр культуры учащейся молодежи» по ул. Обской, 143;

муниципальное бюджетное учреждение «Территория молодежи» Октябрьского района города Новосибирска по ул. Большевистской, 175/6;

муниципальное бюджетное учреждение культуры города Новосибирска «Централизованная библиотечная система Октябрьского района» по ул. Большевистской, 175/1.

Дошкольные и общеобразовательные учреждения в радиусе доступности от территории отсутствуют.

В целях создания объектов образования для обеспечения территории за счет средств Застройщика планируется:

проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию здания для дошкольного образовательного учреждения на 350 мест - до 01.12.2033 с передачей объекта в муниципальную собственность города Новосибирска на безвозмездной основе после ввода в эксплуатацию;

проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию здания для общеобразовательного учреждения на 1100 мест - до 01.12.2035 с передачей объекта в муниципальную собственность города Новосибирска на безвозмездной основе после ввода в эксплуатацию.

В целях создания объектов здравоохранения для обеспечения территории за счет средств Застройщика планируется образование земельного участка из земельного участка с кадастровым номером 54:35:071980:349 площадью, достаточной для размещения объекта (-ов) здравоохранения, исходя из расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности населения в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Новосибирской области, утвержденными постановлением Правительства Новосибирской области от 12.08.2015 № 303-п, для размещения объекта (-ов) здравоохранения - до 01.12.2035. Образованный земельный участок подлежит передаче в муниципальную собственность города Новосибирска путем отказа от права собственности в порядке, предусмотренном статьей 236 Гражданского кодекса Российской Федерации и пунктом 2 статьи 53 Земельного кодекса Российской Федерации, посредством подачи заявления о таком отказе 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.

В целях создания объектов спортивного назначения для обеспечения территории за счет средств Застройщика планируется проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию объекта спортивного назначения, достаточного для обеспечения расчетного количества населения, исходя из расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами в области физической культуры и массового спорта в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования города Новосибирска, утвержденными решением Совета депутатов города Новосибирска от 02.12.2015 № 96, - до 01.12.2037 с предо-

ставлением Застройщиком права первоочередного приобретения объекта в муниципальную собственность города Новосибирска за счет средств бюджета города Новосибирска (в случае наличия бюджетных ассигнований) либо внебюджетных источников финансирования в течение двух лет после ввода объекта в эксплуатацию.

Обязательства Застройщика по созданию объектов в сфере культуры, дополнительного образования, участкового пункта полиции, пожарного депо в целях обеспечения населения в соответствии с расчетными показателями, установленными региональными нормативами градостроительного проектирования и Местными нормативами градостроительного проектирования, определяются после разработки и утверждения документации по планировке территории.
