



МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 28.11.2024

№ 10317

О согласовании предложения о комплексном развитии территории по проспекту Димитрова в Железнодорожном районе по инициативе правообладателя земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости

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», постановлением мэрии города Новосибирска от 31.01.2022 № 300 «О критериях согласования предложения о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества без проведения торгов и основаниях отклонения такого предложения», на основании решения комиссии по комплексному развитию территорий города Новосибирска (протокол от 15.08.2024 № 18), руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Согласовать обществу с ограниченной ответственностью «ЭЛЛАДА» (ИНН 5406819520) предложение о комплексном развитии территории по проспекту Димитрова в Железнодорожном районе по инициативе правообладателя земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости согласно архитектурно-градостроительной концепции развития территории по проспекту Димитрова в Железнодорожном районе по инициативе правообладателя земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости (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 двух экземплярах договор о комплексном развитии территории, указанной в пункте 1 настоящего постановления, 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 28.11.2024 № 10317

**АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ
развития территории по проспекту Димитрова в Железнодорожном районе
по инициативе правообладателя земельного участка и расположенных на
нем объектов недвижимости**

1. Схема территории, в отношении которой предполагается ее комплексное развитие, с указанием границ такой территории, кадастровых номеров и площади расположенных в границах такой территории земельных участков (приложение 1).
 2. Характеристики создаваемых объектов капитального строительства в границах территории комплексного развития, срок реализации решения 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
проспекту Димитрова в Железнодорожном районе по инициативе
правообладателя земельного участка
и расположенных на нем объектов
недвижимости

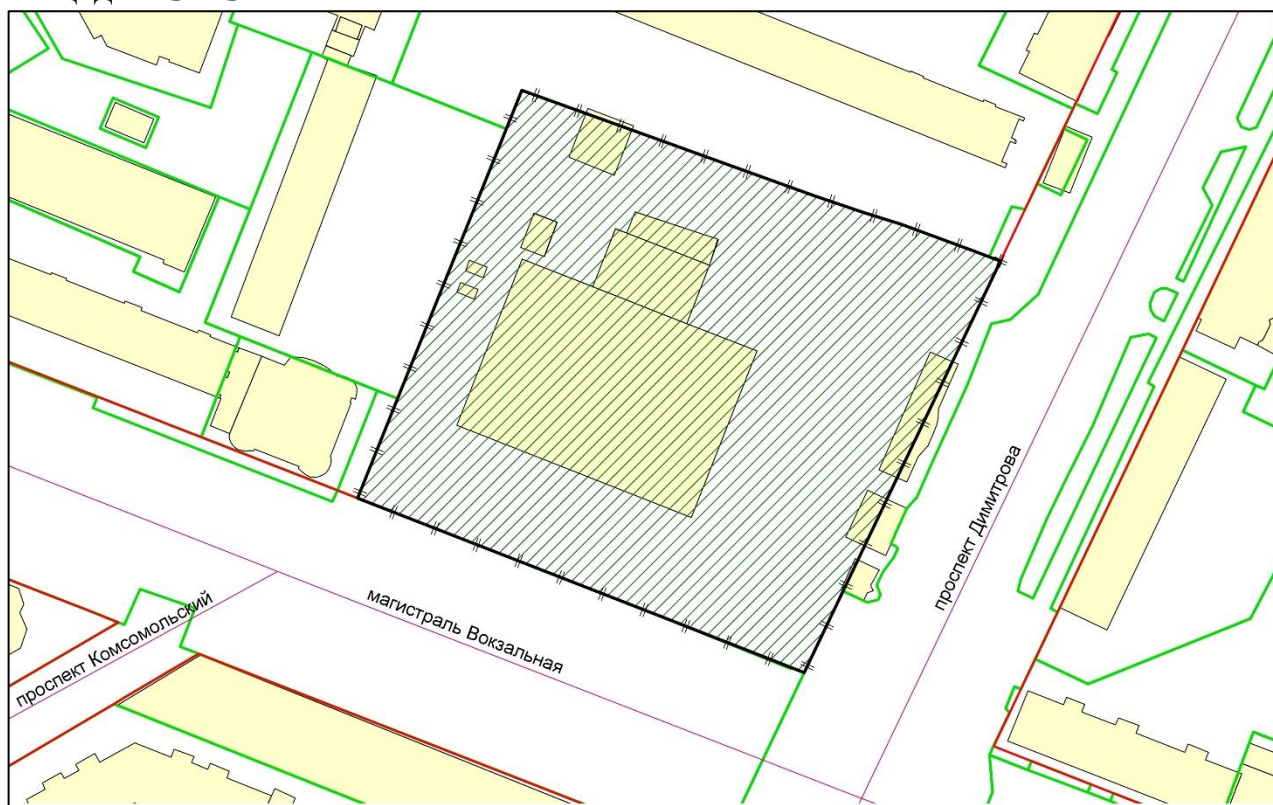
СХЕМА

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

Местоположение: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новоси-
бирск, территория по проспекту Димитрова в Железнодорожном районе.

Кадастровый квартал: 54:35:021055.

Площадь: 13413 кв. м.



Условные обозначения:

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

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

Площадь: 13413 кв. м.

Описание границ земельного участка:

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	488452,59	4197460,61
2	488371,24	4197421,81
3	488351,12	4197412,23
4	488352,33	4197409,17
5	488364,49	4197378,03
6	488394,10	4197302,04
7	488418,68	4197311,94
8	488485,22	4197338,73
9	488494,71	4197342,55
10	488468,62	4197414,90
11	488464,57	4197426,78
12	488461,64	4197436,30
13	488454,70	4197454,97
14	488453,63	4197457,85
1	488452,59	4197460,61

Система координат СК НСО.

**Кадастровые номера и площади расположенных в границах территории земельных участков и
расположенных на них объектов недвижимости**

№ 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 объек- та капитального строительства	Сведения о сносе или рекон- струкции объекта капиталь- ного строитель- ства
1	2	3	4	5	6	7	8
1	54:35:021055:3874	13413	Российская Федерация, Но- восибирская область, город Новосибирск, проспект Ди- митрова	54:35:021055:3829	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Но- восибирск, проспект Димитрова, 5	Наименование: Центральный универсальный магазин, назначе- ние: нежилое	Снос
				54:35:021175:52	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Но- восибирск, проспект Димитрова, 5 корпус 1	Наименование: здание (проход- ная), назначение: нежилое	Снос

ХАРАКТЕРИСТИКИ

создаваемых объектов капитального строительства в границах территории комплексного развития, срок реализации решения 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, территория по проспекту Димитрова в Железнодорожном районе, подлежащая комплексному развитию по инициативе правообладателя земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости (далее – территория), расположена в функциональной зоне: общественно-деловой зоне.

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: подзоне специализированной малоэтажной общественной застройки (ОД-4.1), установленной в пределах зоны специализированной общественной застройки (ОД-4).

В соответствии с проектом планировки территории, ограниченной Красным проспектом, улицами Орджоникидзе, Дмитрия Шамшурина, Железнодорожной, Нарымской, Вокзальной магистралью и полосой отвода железной дороги, в Центральном и Железнодорожном районах, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 04.06.2019 № 2094, территория располагается в квартале 013.03.01.02 в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства: зоне специализированной средне- и многоэтажной общественной застройки.

В целях реализации проекта комплексного развития территории предусмотрено изменение функциональной зоны, территориальной зоны и зоны планируемого размещения объектов капитального строительства.

В границы территории включен земельный участок с кадастровым номером 54:35:021055:3874 площадью 13413 кв. м, местоположение земельного участка: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, проспект Димитрова, с расположенными на нем объектами недвижимости: здание с кадастровым номером 54:35:021055:3829 площадью 13303,3 кв. м (наименование: Центральный универсальный магазин, назначение: нежилое), здание с кадастровым номером 54:35:021175:52 площадью 37,4 кв. м (наименование: здание (проходная), назначение: нежилое), правообладателем которых является общество с ограниченной ответственностью «ЭЛЛАДА» (ИНН 5406819520).

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

снос существующих зданий, расположенных в границах территории (I этап);

реконструкция объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 54:35:021050:959 с местоположением: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Советская, 63 (I этап);

строительство многоквартирного многоэтажного жилого дома № 1 (по генплану) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях (в том числе коммерческим детским садом на 45 мест), с магазином, подземной автостоянкой, трансформаторными подстанциями (I, II этапы) общей площадью не более 84000 кв. м;

строительство здания делового управления № 2 (по генплану) с подземной автостоянкой (III этап) общей площадью не более 30000 кв. м.

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	36795,3
2	Предельный максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома»	—	2,75**
3	Предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома»	ед.	30
4	Предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования	ед.	8
5	Максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома» (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов)	%	65,7**

1	2	3	4
6	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 машино-мест
7	Предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств для объектов капитального строительства с видами разрешенного использования «объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг», «объекты для обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)»	ед.	1 машино-место на 60 кв. метров общей площади (без учета помещений, занимаемых автостоянкой, помещений лифтовых шахт, лестничных клеток)
8	Предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «объекты для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. метров»	ед.	3 машино-места на 100 кв. метров общей площади (без учета помещений, занимаемых

1	2	3	4
			автостоян- кой, помещений лифтовых шахт, лест- ничных клеток)
9	Расчетное количество жителей	чел.	1227
10	Обеспеченность жильем	кв. м/чел.	30

Примечания: * – реализация проекта комплексного развития территории предусмотрена после изменения функциональной зоны, территориальной зоны и зоны планируемого размещения объектов капитального строительства;

** – показатели применимы после предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

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 города Новосибирска, 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).

Предполагаемое размещение жилого комплекса должно быть выполнено с учетом обеспечения помещений проектируемого здания нормативной инсоляцией и нормативным естественным освещением в соответствии с санитарными правилами и нормами СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания», СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий».

В соответствии с пунктом 5.2.1 «СП 59.13330.2020. Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. СНиП 35-01-2001», утвержденного и введенного в действие приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2020 № 904/пр, следует выделять 10 % мест для транспорта инвалидов, в том числе 5 % специализированных мест для транспорта инвалидов, передвигающихся на креслах-колясках.

Проектные решения отдельных объектов капитального строительства 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 30.06.2031, в том числе:

I этап – до 31.12.2028;

II этап – до 30.06.2030;

III этап – до 30.06.2031.

ОПИСАНИЕ

планируемых элементов благоустройства территории

В рамках реализации комплексного развития территории по проспекту Димитрова в Железнодорожном районе по инициативе правообладателя земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости (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, утвержденными решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288.

При реализации комплексного развития территории учитываются требования «СП 59.13330.2020. Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. СНиП 35-01-2001», утвержденного и введенного в действие приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2020 № 904/пр, «СП 35-101-2001. Свод правил по проектированию и строительству. Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения. Общие положения», одобренного и рекомендованного к применению постановлением Госстроя Российской Федерации от 16.07.2001 № 70, «СП 35-102-2001. Жилая среда с планировочными элементами, доступными инвалидам», одобренного и рекомендованного постановлением Госстроя Российской Федерации от 16.07.2001 № 71 (в части благоустройства территории).

В границах территории для перемещения пешеходов предусмотрено обустройство тротуаров, для передвижения транспорта - проезды.

В рамках реализации комплексного развития территории элементы озеленения и благоустройства общественных пространств на внутриквартальных территориях будут формировать непрерывный природный каркас территории, обеспечивающий защиту горожан от негативных внешних факторов природного и техногенного влияния. Открытые общественные пространства связываются в единую систему и обеспечивают комфортные пешеходные связи.

ИНФОРМАЦИЯ

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

Доступ на территорию, подлежащую комплексному развитию по инициативе правообладателя, планируемого жилого комплекса будет осуществляться с существующего проспекта Димитрова и Вокзальной магистрали.

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 транспортной инфраструктуры в рамках реализации комплексного развития территории по проспекту Димитрова в Железнодорожном районе по инициативе правообладателя земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости не предусмотрено.

К территории комплексного развития подведены все централизованные сети инженерно-технического обеспечения.

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

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

муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение города Новосибирска «Детский сад № 414 «Чебурашка» по ул. Челюскинцев, 18а;

частное дошкольное образовательное учреждение «РЖД Детский сад № 40» по ул. Челюскинцев, 28;

муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение города Новосибирска «Детский сад № 96 «Аленушка» по ул. Сибирской, 55;

муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение города Новосибирска «Детский сад № 24» по ул. Потанинской, 1;

муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение города Новосибирска «Детский сад № 423 «Золотой ключик» по ул. Ленина, 30/3;

муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение города Новосибирска «Детский сад № 164 «Золотой петушок» по ул. Урицкого, 35а;

муниципальное автономное общеобразовательное учреждение города Ново-

сибирска «Лицей № 22 «Надежда Сибири» по ул. Советской, 63;

муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 168 с углубленным изучением предметов художественно-эстетического цикла» по ул. Сибирской, 30;

муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Гимназия № 4» по ул. Сибирской, 35;

муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 54 с углубленным изучением предметов социально-гуманитарного цикла» по ул. Советской, 38;

муниципальное автономное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Гимназия № 1» по Красному проспекту, 48;

муниципальное автономное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Гимназия № 10» по ул. Революции, 31;

государственное бюджетное учреждение здравоохранения Новосибирской области «Городская детская клиническая больница скорой медицинской помощи» по ул. Трудовой, 3;

государственное бюджетное учреждение здравоохранения Новосибирской области «Городская клиническая поликлиника № 20» по ул. Ленина, 13, ул. Ленина, 18;

частное учреждение здравоохранения «Клиническая больница «РЖД-Медицина» города Новосибирска» по ул. Сибирской, 21;

многопрофильный медицинский центр «Претор» по ул. Фрунзе, 4;

медицинский центр «Авиценна» по проспекту Димитрова, 7;

общество с ограниченной ответственностью «Городской Центр Медосмотра» по Вокзальной магистрали, 1/1;

медицинский центр «Эра» по проспекту Димитрова, 18;

медицинский центр «Катарсис» по проспекту Димитрова, 1;

многопрофильная клиника «Санитас» по Вокзальной магистрали, 16;

многофункциональный медицинский центр «СпортМед» по ул. Романова, 28;

клиника «Медицинский консультативный центр» по Красному проспекту, 52;

муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования города Новосибирска «Детская музыкальная школа № 6» по ул. Советской, 35а;

муниципальное бюджетное учреждение города Новосибирска «Дом молодежи Железнодорожного района» по ул. Дмитрия Шамшурина, 10;

муниципальное бюджетное учреждение «Альтаир» по ул. Ленина, 71;

муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования города Новосибирска «Детско-юношеский (физкультурный) центр «Спартак» по Комсомольскому проспекту, 7;

федеральное государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение «Новосибирская специальная музыкальная школа» по Комсомольскому проспекту, 20;

государственное автономное учреждение Новосибирской области «Региональный центр спортивной подготовки сборных команд и спортивного резерва»

по ул. Сибирской, 54;

автономная некоммерческая организация дополнительного образования «Формула АйКью» по ул. Сибирской, 30;

детский футбольный клуб им. В. К. Непомнящего (ООО «Дриблер») по ул. Сибирской, 30;

частное учреждение дополнительного образования «Новосибирская академия дизайна и программирования» по ул. Сибирской, 35;

школа робототехники и программирования «Робокод» по ул. Сибирской, 35, по ул. Революции, 31, по Красному проспекту, 48;

центр развития «IQ-Квест» по ул. Сибирской, 37;

федеральный образовательный сервис «ИнПро» по ул. Челюскинцев, 36/1;

детский футбольный клуб «Форсаж» по ул. Сибирской, 54;

новосибирский центр каратэ по ул. Сибирской, 54;

центр интеллектуального развития «Smartykids» по ул. Челюскинцев, 14/2;

детский центр творчества «Веснушки» по Вокзальной магистрали, 8/1;

арт-студия «Светло» по ул. Урицкого, 37;

детский научный клуб «Юный гений» по Вокзальной магистрали, 16;

детская художественная дизайн-студия «Школа счастливой жизни» по Вокзальной магистрали, 15;

молодежный центр «Содружество» по ул. Советской, 53;

роллердром «Art-skate» по Вокзальной магистрали, 86;

детская футбольная школа «Siberian Bears» по Вокзальной магистрали, 15;

секция бокса «Правда» по ул. Урицкого, 35;

клуб боевых искусств айкидо и кобудо по ул. Ленина, 15;

бадминтонный клуб «Волан» по ул. Революции, 31;

волейбольная школа «Все на волейбол» по ул. Революции, 31;

спортивный клуб каратэ киокушинкай по ул. Революции, 31;

футбольная школа «СуперТигры» по ул. Революции, 31;

клуб спортивного каратэ «Динамэкс» по Красному проспекту, 48;

школа иностранных языков «Юнисити» по Красному проспекту, 48.

В целях создания дополнительных мест в системе образования и расширения сети образовательных учреждений города Новосибирска, в рамках комплексного развития территории по проспекту Димитрова в Железнодорожном районе по инициативе правообладателя земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости за счет средств общества с ограниченной ответственностью «ЭЛЛАДА» предусмотрено выполнение реконструкции объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 54:35:021050:959 с местоположением: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Советская, 63, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 54:35:021050:74 (I этап), в целях завершения его строительства и создания не менее 185 учебных мест и помещений для спортивных занятий. Проектирование здания общеобразовательного учреждения в целях его реконструкции осуществляется в соответствии с техническим заданием, выданным мэрией города Новосибирска.

Ввод объекта в эксплуатацию (после реконструкции) выполняется до 31.12.2027.

Также за счет средств общества с ограниченной ответственностью «ЭЛЛА-ДА» предусмотрено строительство помещений в многоквартирном многоэтажном жилом доме № 1 (по генплану) для размещения коммерческого детского сада на количество мест не менее 45 со сроком ввода объекта в эксплуатацию до 30.06.2030.
