МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 13.03.2025 **№** 2661

О согласовании предложения о комплексном развитии территории по ул. имени генерал-майора Рожкина А. Н. в Калининском 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», 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 28.11.2024 № 20), руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Согласовать обществу с ограниченной ответственностью Специализированному Застройщику «Энергострой» (ИНН 5410077581) предложение о комплексном развитии территории по ул. имени генерал-майора Рожкина А. Н. в Калининском районе по инициативе правообладателя земельного участка согласно архитектурно-градостроительной концепции развития территории по ул. имени генерал-майора Рожкина А. Н. в Калининском 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 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

Чичкань
2275437
ДСА

Приложение
к постановлению мэрии
города Новосибирска
от 13.03.2025 № 2661

АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ
развития территории по ул. имени генерал-майора Рожкина А. Н. в Калининском районе по инициативе правообладателя земельного участка

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).

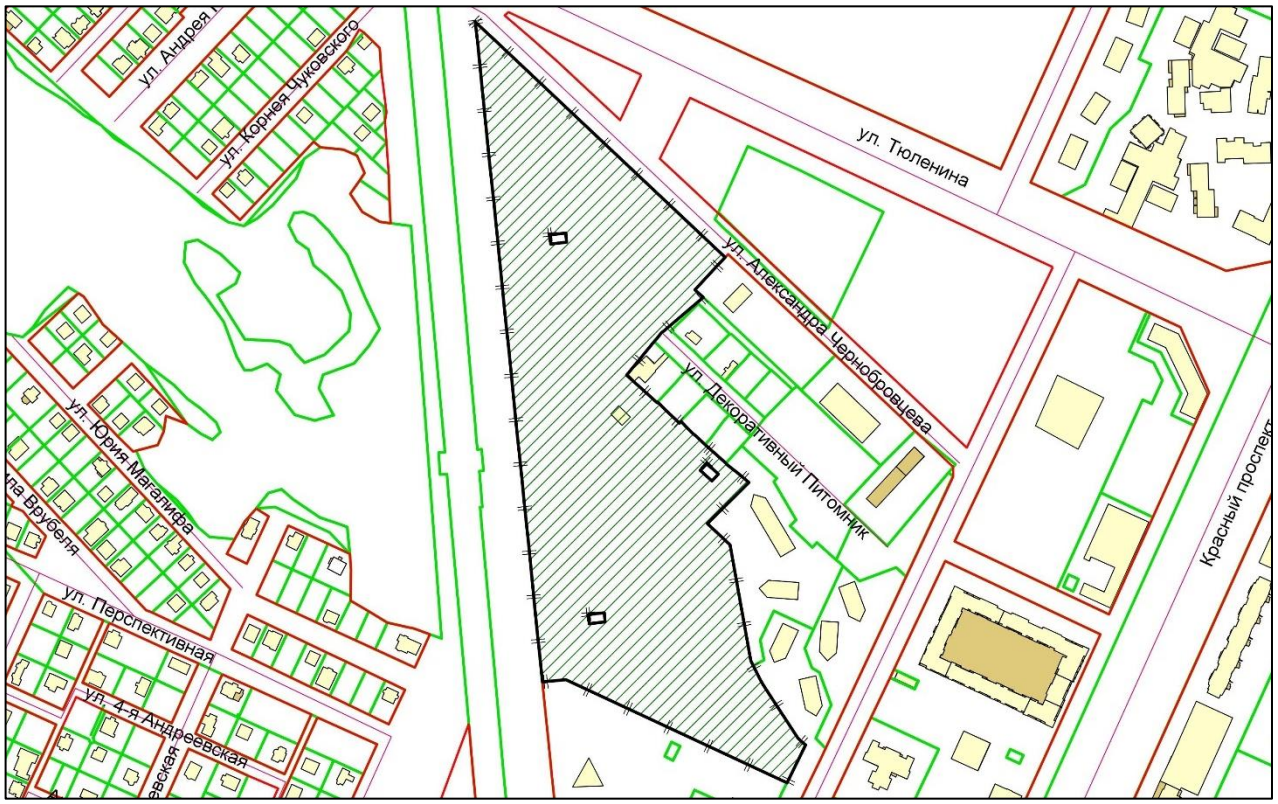
4. Информация о существующих и планируемых к строительству объектах транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур (приложение 4).

_____

Приложение 1
к архитектурно-градостроительной концепции развития территории по ул. имени генерал-майора Рожкина А. Н. в Калининском 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, территория по ул. имени генерал-майора Рожкина А. Н. в Калининском районе.
Кадастровый квартал: 54:35:000000.
Площадь: 98397 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: 98397 кв. м.

Описание границ земельного участка:

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	497577,69	4198131,91
2	497558,86	4198152,00
3	497541,58	4198170,33
4	497361,51	4198361,68
5	497355,08	4198355,73
6	497331,56	4198333,96
7	497324,56	4198341,38
8	497320,09	4198336,11
9	497294,41	4198305,98
10	497291,93	4198303,01
11	497287,07	4198299,04
12	497283,84	4198296,34
13	497253,16	4198271,07
14	497227,87	4198298,97
15	497228,31	4198299,38
16	497221,28	4198306,64
17	497209,17	4198319,49
18	497210,86	4198321,01
19	497205,96	4198325,46
20	497199,59	4198331,76
21	497196,34	4198335,42
22	497195,66	4198336,15
23	497189,24	4198343,11
24	497172,24	4198362,30
25	497170,97	4198363,31
26	497166,01	4198369,62
27	497163,91	4198372,29
28	497154,54	4198383,49
29	497145,62	4198374,46
30	497116,72	4198345,20
31	497097,08	4198366,02
32	496990,57	4198385,02
33	496973,35	4198393,98
34	496968,37	4198396,57
35	496956,53	4198404,31
36	496919,46	4198428,69

1	2	3
37	496913,35	4198435,38
38	496878,69	4198418,46
39	496973,41	4198215,19
40	496971,22	4198193,56
41	496988,92	4198191,77
42	497024,77	4198188,13
43	497060,50	4198184,50
44	497096,27	4198180,88
45	497131,84	4198177,26
46	497167,39	4198173,66
47	497202,78	4198170,07
48	497238,19	4198166,43
49	497273,40	4198162,86
50	497308,61	4198159,28
51	497343,63	4198155,73
52	497378,58	4198152,19
53	497413,63	4198148,62
54	497448,26	4198145,11
55	497483,27	4198141,58
56	497517,94	4198138,04
57	497557,19	4198134,06
1	497577,69	4198131,91
58	497172,07	4198344,59
59	497165,69	4198338,71
60	497155,76	4198349,49
61	497162,15	4198355,37
58	497172,07	4198344,59
62	497382,30	4198200,36
63	497373,66	4198201,26
64	497375,14	4198215,83
65	497383,78	4198214,95
62	497382,30	4198200,36
66	497033,43	4198235,79
67	497024,79	4198236,66
68	497026,27	4198251,24
69	497034,91	4198250,36
66	497033,43	4198235,79

Система координат СК НСО.

Кадастровый номер и площадь расположенного в границах территории земельного участка

№ 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	54:35:000000:44488	98397	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, ул. имени генерал-майора Рожкина А. Н., земельный участок 10	—	—	—	—

Приложение 2
к архитектурно-градостроительной концепции развития территории по ул. имени генерал-майора Рожкина А. Н. в Калининском районе по инициативе правообладателя земельного участка

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 ул. имени генерал-майора Рожкина А. Н. в Калининском районе, подлежащая комплексному развитию по инициативе правообладателя земельного участка (далее – территория), расположена в функциональной зоне: жилая зона.

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 застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4).

В соответствии с проектом планировки территории, ограниченной границей города Новосибирска, Ельцовской магистралью, планируемой магистралью районного значения, перспективным продолжением ул. Утренней, ул. Андреевской и ее перспективным продолжением, в Заельцовском и Калининском районах, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 22.11.2024 № 10128, территория располагается в квартале 121.02.01.02 в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства: зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 – 13 этажей).

Комплексное развитие территории осуществляется в соответствии с проектом планировки территории, ограниченной границей города Новосибирска, Ельцовской магистралью, планируемой магистралью районного значения, перспективным продолжением ул. Утренней, ул. Андреевской и ее перспективным продолжением, в Заельцовском и Калининском районах, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 22.11.2024 № 10128, 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 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 границы территории включен земельный участок с кадастровым номером 54:35:000000:44488 площадью 98397 кв. м по адресу: Российская Федерация, Но-

восибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, ул. имени генерал-майора Рожкина А. Н., земельный участок 10, правообладателем которого является общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Энергострой» (ИНН 5410077581) на основании договора аренды земельного участка от 17.01.2023, заключенного с обществом с ограниченной ответственностью «ЭНЕРГОМОНТАЖ» (ИНН 5410112902), дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 17.01.2023 № 1 (выдан 16.09.2024, дата государственной регистрации: 18.09.2024, номер государственной регистрации: 54:35:000000:44488-54/163/2024-67).

При реализации комплексного развития территории этапность не предусмотрена. В рамках реализации комплексного развития территории предусмотрено:

проектирование и строительство объекта капитального строительства: «Школа в п. Садовый Новосибирского района Новосибирской области» на 1100 мест на земельном участке с кадастровым номером 54:19:112001:20335 площадью 33400 кв. м, принадлежащем обществу с ограниченной ответственностью Специализированному Застройщику «Энергострой» (ИНН 5410077581) на праве собственности – до 01.05.2028;

строительство многоквартирных многоэтажных жилых домов № № 909 – 916 на земельном участке с кадастровым номером 54:35:000000:44488, площадью квартир (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) не более 70000,0 кв. м – до 31.12.2029.

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	70000,0 *
2	Предельный максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома»	—	2,5
3	Предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома»	ед.	13
4	Предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для	ед.	9

1	2	3	4
	объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования		
5	Максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома»	%	30 (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов)
6	Предельное минимальное количество машиномест для стоянок индивидуальных транспортных средств для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома»	ед.	1 машиноместо на 115 кв. м площади квартир (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров), но не менее 0,5 машиноместа на 1 квартиру, из них не более 15 % гостевых машино-мест
7	Расчетное количество жителей	человек	2334
8	Обеспеченность жильем	кв. м/ человека	30

Примечания: * – без учета площади квартир, за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров, строящихся в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:000000:44488 в соответствии с выданными разрешениями на строительство следующих объектов капитального строительства: многоквартирный многоэтажный жилой дом № 907 с помещениями обслуживания жилой застройки – IX этап строительства многоквартирных многоэтажных жилых домов (разрешение на строительство от 26.09.2023 № 54-35-167-2023); многоквартирный многоэтажный жилой дом № 906 с помещениями обслуживания жилой застройки –

XI этап строительства многоквартирных многоэтажных жилых домов (разрешение на строительство от 28.09.2023 № 54-35-171-2023); многоквартирный многоэтажный жилой дом № 908 с помещениями обслуживания жилой застройки – XII этап строительства многоквартирных многоэтажных жилых домов с помещениями обслуживания жилой застройки (разрешение на строительство от 21.03.2024 № 54-35-38-2024).

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 40 Правил землепользования и застройки, установленным для зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4).

Предполагаемое размещение жилого комплекса 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.

Срок реализации комплексного развития территории – до 31.12.2029.

Приложение 3
к архитектурно-градостроительной концепции развития территории по ул. имени генерал-майора Рожкина А. Н. в Калининском районе по инициативе правообладателя земельного участка

ОПИСАНИЕ
планируемых элементов благоустройства территории

В рамках реализации комплексного развития территории по ул. имени генерал-майора Рожкина А. Н. в Калининском 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, утвержденными решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288.

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

Благоустройство территории планируется в виде общего дворового пространства на группу многоквартирных жилых домов. Единое дворовое пространство решается как «двор без машин».

Озеленение территории планируется декоративными кустарниками, хвойными и лиственными деревьями с учетом прокладки инженерных коммуникаций и сохранением части существующих деревьев.

_____

Приложение 4
к архитектурно-градостроительной концепции развития территории по ул. имени генерал-майора Рожкина А. Н. в Калининском 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, планируемого жилого комплекса будет осуществляться с ул. Александра Чернобровцева и ул. имени генерал-майора Рожкина А. Н.

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.

В рамках технических условий от 10.04.2023 № 24/01-17/03906-ТУ-36 на присоединение к автомобильным дорогам местного значения за счет средств общества с ограниченной ответственностью Специализированного Застройщика «Энергострой» (ИНН 5410077581) осуществляется строительство участка автомобильной дороги по ул. имени генерал-майора Рожкина А. Н. с последующей передачей объекта в муниципальную собственность города Новосибирска на безвозмездной основе.

Создание иных объектов транспортной инфраструктуры в рамках реализации комплексного развития территории по инициативе правообладателя земельного участка не предусмотрено.

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 автономное дошкольное образовательное учреждение города Новосибирска «Детский сад № 85 комбинированного вида» по ул. Гребенщикова, 3/1;

муниципальное автономное дошкольное образовательное учреждение города Новосибирска «Детский сад № 77 «Ладушки» по Красному проспекту, 311/1;

муниципальное автономное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 211 имени Леонида Ивановича Сидоренко» по ул. Тюленина, 26/1;

муниципальное автономное общеобразовательное учреждение города Ново-

сибирска «Средняя общеобразовательная школа № 218» по Красному проспекту, 320/1;

государственное бюджетное учреждение здравоохранения Новосибирской области «Городская клиническая поликлиника № 29» по ул. Тюленина, 9, по ул. Тамбовской, 43а;

муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования города Новосибирска «Центр внешкольной работы «Пашинский» (театр танца «Снегири») по ул. Тюленина, 26/1;

муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования города Новосибирска «Спортивная школа олимпийского резерва по восточным единоборствам» по ул. Родники, 4.

В целях создания дополнительных мест в системе образования в рамках комплексного развития территории по ул. имени генерал-майора Рожкина А. Н. в Калининском районе по инициативе правообладателя земельного участка предусмотрено за счет средств общества с ограниченной ответственностью Специализированного Застройщика «Энергострой» (ИНН 5410077581) совместно с обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик КПД-Газстрой Сити» и обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик КПД-Газстрой» проектирование и строительство объекта капитального строительства: «Школа в п. Садовый Новосибирского района Новосибирской области» на 1100 мест на земельном участке с кадастровым номером 54:19:112001:20335 площадью 33400 кв. м, принадлежащем обществу с ограниченной ответственностью Специализированному Застройщику «Энергострой» (ИНН 5410077581) на праве собственности (далее – объект социальной инфраструктуры), с последующей передачей объекта социальной инфраструктуры, введенного в эксплуатацию, в муниципальную собственность Новосибирского района на безвозмездной основе.

Ввод объекта социальной инфраструктуры в эксплуатацию выполняется до 01.05.2028.

Также за счет средств общества с ограниченной ответственностью Специализированного Застройщика «Энергострой» в рамках соглашения о взаимодействии, заключенного 05.07.2023 между обществом с ограниченной ответственностью Специализированным Застройщиком «Энергострой» и мэрией города Новосибирска, предусмотрено строительство помещений в многоквартирном многоэтажном жилом доме № 905 (по генплану) по ул. Декоративный Питомник в Калининском районе на земельном участке с кадастровым номером 54:35:000000:44489 для размещения детского сада на 70 мест со сроком ввода объекта в эксплуатацию до 30.06.2027 и последующей передачей данных помещений вместе с земельным участком, необходимым для обслуживания помещений, в муниципальную собственность города Новосибирска на безвозмездной основе.