



МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 28.04.2025

№ 4571

О согласовании предложения о комплексном развитии территории по ул. Георгия Колонды в Заельцовском 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 21.11.2024 № 19), руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Согласовать обществу с ограниченной ответственностью «Брусника». Специализированный застройщик» (ИНН 6671382990) предложение о комплексном развитии территории по ул. Георгия Колонды в Заельцовском районе по инициативе правообладателя земельного участка согласно архитектурно-градостроительной концепции развития территории по ул. Георгия Колонды в Заельцовском 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. Георгия Колонды в Заельцовском 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 28.04.2025 № 4571

**АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ
развития территории по ул. Георгия Колонды в Заельцовском 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 (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).

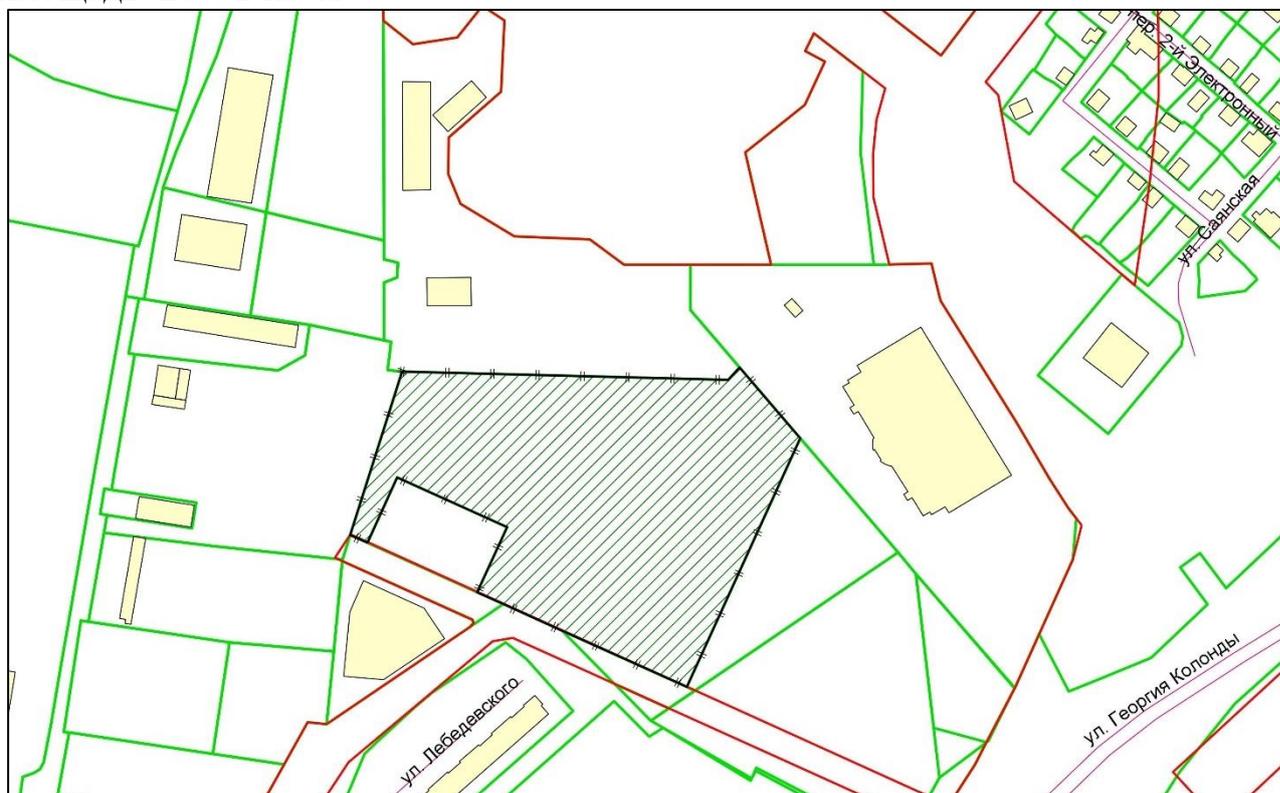
Приложение 1
к архитектурно-градостроительной
концепции развития территории по
ул. Георгия Колонды в Заельцов-
ском районе по инициативе
правообладателя земельного участка

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

Местоположение: Российская Федерация, Новосибирская область, город Ново-
сибирск, Заельцовский район, ул. Георгия Колонды.

Кадастровый квартал: 54:35:033672.

Площадь: 26592 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: 26592 кв. м.

Описание границ земельного участка:

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	494218,11	4198358,77
2	494213,36	4198539,35
3	494220,39	4198545,68
4	494180,83	4198579,37
5	494042,25	4198516,39
6	494073,59	4198447,42
7	494088,37	4198414,91
8	494095,00	4198400,33
9	494131,34	4198416,82
10	494158,97	4198356,03
11	494122,65	4198339,52
12	494126,97	4198330,02
1	494218,11	4198358,77

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)	Кадастровый номер объекта недвижимости	Адрес объекта недвижимости	Наименование, назначение объекта капитального строительства	Сведения о сносе или реконструкции объекта капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
1	54:35:033672:1095	26592	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, ул. Георгия Колонды	—	—	—	—

ХАРАКТЕРИСТИКИ **создаваемых объектов капитального строительства в границах территории** **комплексного развития, срок реализации 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. Георгия Колонды в Заельцовском 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 соответствии с проектом планировки территории, ограниченной планируемой магистральной улицей общегородского значения непрерывного движения, р. 2-я Ельцовка и Красным проспектом, в Заельцовском и Калининском районах, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 19.07.2023 № 3719 (далее – проект планировки территории «Аэропорт»), территория располагается в квартале 100.01.01.02 в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства: зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения, в том числе многоквартирными жилыми домами, с планируемым размещением помещений встроенно-пристроенного типа для дошкольной образовательной организации (детский сад на 90 мест).

Реализация проекта комплексного развития территории осуществляется в соответствии с Генеральным планом, Правилами землепользования и застройки и проектом планировки территории «Аэропорт».

В границы территории включен земельный участок с кадастровым номером 54:35:033672:1095 площадью 26592 кв. м, местоположение земельного участка: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, ул. Георгия Колонды, правообладателем которого является общество с ограниченной ответственностью «Брусника». Специализированный застройщик» (ИНН 6671382990).

Реализация комплексного развития территории предусмотрена в один этап. В рамках реализации комплексного развития территории предусмотрено:
капитальный ремонт (реконструкция) существующего проезда от границ

территории до ул. Георгия Колонды;

проектирование и строительство многоквартирных жилых домов этажно-стью 8 – 16 этажей общей площадью квартир не более 31000,0 кв. м (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) с размещением помещений встроенно-пристроенного типа для дошкольной образовательной организации на 90 мест (далее – жилой комплекс).

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	31000,0
2	Предельный максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные среднеэтажные дома», «многоквартирные многоэтажные дома»	–	1,5
3	Предельное минимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома»	ед.	9
4	Предельное минимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные среднеэтажные дома»	ед.	5
5	Предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома»	ед.	16
6	Предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные среднеэтажные дома»	ед.	8

1	2	3	4
7	Предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные среднеэтажные дома», «многоквартирные многоэтажные дома»	ед.	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
8	Расчетное количество жителей	чел.	1034
9	Обеспеченность жильем	кв. м/чел.	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 города Новосибирска, установленным для подзоны делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки (ОД-1.1), установленной в пределах территориальной зоны делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1).

Предполагаемое размещение жилого комплекса 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.

Срок реализации комплексного развития территории – до 31.12.2028.

Приложение 3
к архитектурно-градостроительной
концепции развития территории по
ул. Георгия Колонды в Заельцов-
ском районе по инициативе
правообладателя земельного участка

ОПИСАНИЕ **планируемых элементов благоустройства территории**

В рамках реализации комплексного развития территории по ул. Георгия Колонды в Заельцовском 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 требования действующих технических требований, санитарных правил и норм, установленных в части благоустройства территории.

С северной стороны от границы территории расположен существующий лес (территория общего пользования – природная зона).

ИНФОРМАЦИЯ

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

Доступ на территорию планируемых к строительству многоквартирных домов этажностью 8 – 16 этажей общей площадью квартир не более 31000,0 кв. м (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) с размещением помещений встроенно-пристроенного типа для дошкольной образовательной организации на 90 мест (далее – жилой комплекс) будет осуществляться с существующей ул. Георгия Колонды.

Присоединение 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 том числе с учетом капитального ремонта (реконструкции) существующего проезда от границ территории комплексного развития до ул. Георгия Колонды.

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, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателя земельного участка, расположены следующие объекты социальной инфраструктуры:

муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 103» по ул. Фадеева, 50/1;

муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 100 им. Заплатина Ю. Г.» по ул. Северной, 1;

государственное бюджетное учреждение здравоохранения Новосибирской области «Городская клиническая больница № 1» по ул. Залесского, 6 к. 5;

отделение федерального государственного бюджетного учреждения «Новосибирский Научно-исследовательский институт туберкулеза» Министерства здравоохранения Российской Федерации – Консультативно-диагностический центр по ул. Залесского, 5/1;

4 отделения государственного бюджетного учреждения здравоохранения Новосибирской области «Городская консультативно-диагностическая поликлиника № 27» по ул. Дуси Ковальчук, 189, 406, ул. Кузьмы Минина, 24, ул. Аэропорт, 57;

муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования города Новосибирска «Детская школа искусств № 16» по ул. Лебедевского, 2/1;

государственное автономное учреждение дополнительного образования Новосибирской области «Спортивная школа «Центр подготовки по спортивной гимнастике Евгения Подгорного» по ул. Георгия Колонды, 5;

муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования города Новосибирска «Спортивная школа олимпийского резерва «Центр игровых видов спорта» по ул. Учительской, 61.

В целях создания дополнительных мест в системе дошкольного образования и расширения сети дошкольных образовательных организаций города Новосибирска за счет средств общества с ограниченной ответственностью «Брусника». Специализированный застройщик» (ИНН 6671382990) (далее – Застройщик) предусмотрено проектирование и строительство помещений встроенно-пристроенного типа для дошкольной образовательной организации на 90 мест в границах территории с приобретением оборудования, мебели, инвентаря, материально-технической базы в целях ее оснащения (далее – объект социальной инфраструктуры).

Проектирование объекта социальной инфраструктуры в целях его строительства осуществляется в соответствии с техническим заданием, выданным мэрией города Новосибирска.

Ввод объекта социальной инфраструктуры в эксплуатацию выполняется не позднее 31.12.2028.

Введенный в эксплуатацию объект социальной инфраструктуры и земельный участок, необходимый и достаточный для его обслуживания и благоустроенный за счет средств Застройщика, подлежат безвозмездной передаче в муниципальную собственность города Новосибирска.

В целях создания дополнительных мест в системе общего образования и расширения сети общеобразовательных организаций города Новосибирска за счет средств бюджета бюджетной системы и (или) за счет внебюджетных средств планируется строительство общеобразовательной школы по ул. Лебедевского, 5 в Заельцовском районе на 825 мест в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:033672:1047, находящегося в муниципальной собственности города Новосибирска.
