



МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 14.05.2025

№ 5141

О согласовании предложения о комплексном развитии территории по ул. Игарской 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 16.01.2025 № 22), руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Согласовать обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Аквармарин» (ИНН 5402063793) предложение о комплексном развитии территории по ул. Игарской в Калининском районе по инициативе правообладателя земельного участка согласно архитектурно-градостроительной концепции развития территории по ул. Игарской 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 трех экземплярах договор о комплексном развитии территории по Игарской в Калининском 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.

Исполняющий обязанности
мэра города Новосибирска

Б. В. Буреев

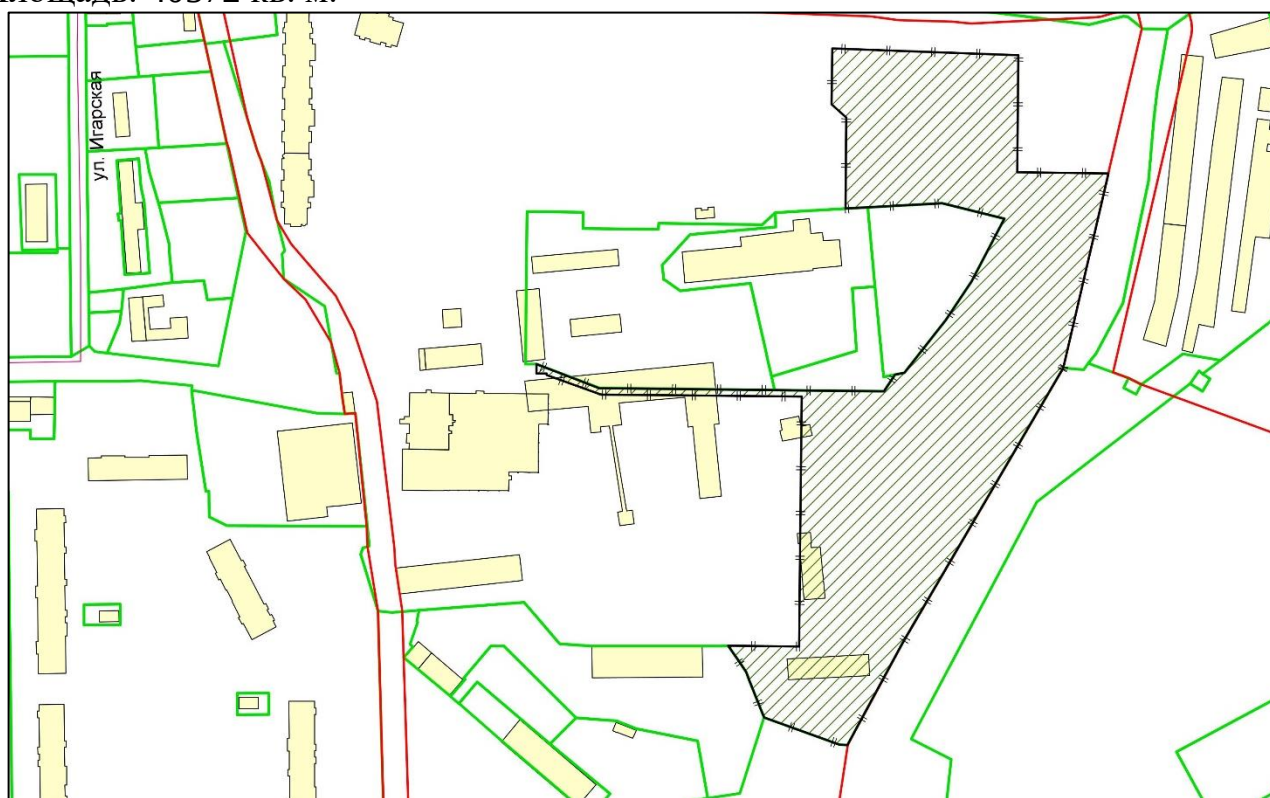
Приложение
к постановлению мэрии
города Новосибирска
от 14.05.2025 № 5141

**АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ
развития территории по ул. Игарской 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 расположенного в границах такой территории земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости (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).
-

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

Местоположение: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новоси-
бирск, Калининский район, ул. Игарская
Кадастровый квартал: 54:35:041165.
Площадь: 40572 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: 40572 кв. м.

Описание границ части земельного участка:

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	495875,28	4199938,33
2	495709,13	4199841,32
3	495646,97	4199807,73
4	495647,32	4199802,94
5	495663,72	4199757,07
6	495664,48	4199756,79
7	495686,17	4199748,26
8	495691,13	4199746,39
9	495696,62	4199742,64
10	495707,07	4199735,45
11	495706,61	4199778,36
12	495776,88	4199779,09
13	495857,95	4199779,95
14	495858,67	4199711,17
15	495859,22	4199659,00
16	495859,24	4199658,62
17	495859,27	4199658,27
18	495859,34	4199657,90
19	495859,43	4199657,54
20	495859,55	4199657,19
21	495870,94	4199625,33
22	495871,97	4199625,35
23	495872,04	4199619,16
24	495872,55	4199619,16
25	495877,60	4199619,16
26	495863,14	4199657,28
27	495861,24	4199829,78
28	495871,21	4199836,44
29	495872,34	4199842,21
30	495904,43	4199867,27
31	495927,72	4199882,88
32	495958,30	4199898,87
33	495965,72	4199902,73
34	495975,07	4199864,96
35	495971,77	4199806,42

1	2	3
36	496027,01	4199806,98
37	496034,96	4199798,13
38	496068,71	4199798,48
39	496064,73	4199911,29
40	495993,77	4199910,53
41	495993,18	4199965,72
1	495875,28	4199938,33

Система координат СК НСО.

Кадастровые номера и площади расположенного в границах территории земельного участка и
расположенных на нем 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 объекта капи- тального строи- тельства	Сведения о сносе или ре- конструкции объекта капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
1	54:35:041165:271	160611	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Игарская	54:35:000000:49773	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Но- восибирск, ул. Игарская	Наименование: сети теплоснаб- жения, назначе- ние: 10) соору- жения комму- нального хозяй- ства	—
				54:35:000000:48015	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Но- восибирск, ул. Игарская	Наименование: наружные сети водоснабжения, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства	—
				54:35:000000:49401	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Но- восибирск, ул. Игарская	Наименование: кабельные ли- нии 10 кВ, назначение: 1.1. сооружения электроэнерге- тики	—

1	2	3	4	5	6	7	8
				54:35:000000:47783	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Но- восибирск, ул. Игарская	Наименование: наружные сети канализации (внутриплоща- дочные), назна- чение: 10) со- оружения ком- мунального хо- зяйства	—

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. Игарской в Калининском 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 Красным проспектом, планируемой магистралью районного значения, проектируемой Ельцовской магистралью, планируемой магистральной улицей общегородского значения непрерывного движения, в Заельцовском и Калининском районах, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 13.04.2022 № 1194 (далее – проект планировки территории «Родники»), территория располагается в квартале 122.02.01.02 в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства: зона объектов делового, общественного и коммерческого назначения, в том числе многоквартирных жилых домов.

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

В границы территории включена часть земельного участка с кадастровым номером 54:35:041165:271 площадью 40572 кв. м, местоположение земельного участка: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Игарская, правообладателем которого является общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Аквармарин» (ИНН 5402063793) (далее – Застройщик).

В границах части земельного участка с кадастровым номером 54:35:041165:271 площадью 40572 кв. м, координатное описание которой содержится в приложении 1 к архитектурно-градостроительной концепции развития

территории по ул. Игарской в Калининском районе по инициативе правообладателя земельного участка, отсутствуют объекты капитального строительства, за исключением линейных объектов.

Реализация комплексного развития территории предусмотрена в один этап. В рамках реализации комплексного развития территории:

предусмотрено выполнение Застройщиком мероприятий по обеспечению транспортной и пешеходной доступности земельных участков с кадастровыми номерами 54:35:041165:268, 54:35:041165:8, 54:35:041165:7, на которых планируется строительство общеобразовательной школы;

предусмотрено проектирование и строительство многоквартирных многоэтажных жилых домов № 5 – 11 с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях – VIII – XVII этапы общей площадью квартир не более 56000,0 кв. м (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров);

учитывается передача Застройщиком в муниципальную собственность города Новосибирска земельных участков с кадастровыми номерами 54:35:041165:7, 54:35:041165:8, 54:35:041165:268, 54:35:041165:269 общей площадью 26801 кв. м в целях обеспечения возможности создания дополнительных мест в системе образования и расширения сети дошкольных образовательных учреждений города Новосибирска;

предусмотрено участие Застройщика в финансировании строительства корпуса для муниципального бюджетного общеобразовательного учреждения города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 103» вместимостью не менее 300 мест в объеме не менее 40000000,0 рубля.

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	56000,0
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 ис-	ед.	9

1	2	3	4
	пользования «многоквартирные многоэтажные дома»		
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 машино-мест
6	Расчетное количество жителей	человек	1867
7	Обеспеченность жильем	кв. м/ человека	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, 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 31.12.2037.

Приложение 3
к архитектурно-градостроительной
концепции развития территории по
ул. Игарской в Калининском районе
по инициативе правообладателя зе-
мельного участка

ОПИСАНИЕ

планируемых элементов благоустройства территории

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

ИНФОРМАЦИЯ

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

Доступ на территорию, подлежащую комплексному развитию по инициативе правообладателя (далее – территория), будет осуществляться через существующий проезд с выездом на автомобильную дорогу общего пользования по ул. Игарской.

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.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Аквамарин» (ИНН 5402063793) (далее – Застройщик) за счет собственных средств выполняет мероприятия по обеспечению транспортной и пешеходной доступности земельных участков с кадастровыми номерами 54:35:041165:268, 54:35:041165:8, 54:35:041165:7, на которых планируется строительство общеобразовательной школы.

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 дошкольное образовательное учреждение города Новосибирска «Детский сад № 510 «Калинка» по ул. Оптической, 1;

муниципальное автономное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Образовательный центр «Новые грани» по ул. Гребенщикова, 4;

муниципальное автономное дошкольное образовательное учреждение города Новосибирска «Детский сад № 77 «Ладушки» по ул. Михаила Немыткина, 6, по ул. Михаила Немыткина, 8;

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

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

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

детское отделение государственного бюджетного учреждения здравоохранения Новосибирской области «Городская клиническая поликлиника № 29» по ул. Тамбовской, 43а, по ул. Тюленина, 9;

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

муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования города Новосибирска «Детский (подростковый) центр «Юность» по ул. Кочубея, 9/2.

В целях обеспечения возможности создания дополнительных мест в системе общего образования и расширения сети образовательных организаций города Новосибирска Застройщиком:

1. Переданы в муниципальную собственность города Новосибирска земельные участки с кадастровыми номерами 54:35:041165:7, 54:35:041165:8, 54:35:041165:268, 54:35:041165:269 общей площадью 26801 кв. м 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 орган регистрации прав (государственная регистрация права собственности от 06.06.2022 № 54:35:041165:268-54/163/2022-9) в отношении земельного участка с кадастровым номером 54:35:041165:268;

принятия решения об изъятии земельных участков в соответствии с постановлением мэрии города Новосибирска от 29.03.2023 № 1460 в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 54:35:041165:7, 54:35:041165:8, 54:35:041165:269 (государственная регистрация права собственности от 11.05.2023 № 54:35:041165:7-54/129/2023-7, от 11.05.2023 № 54:35:041165:8-54/129/2023-15, от 11.05.2023 № 54:35:041165:269-54/129/2023-10).

В соответствии с проектом планировки территории, ограниченной Красным проспектом, планируемой магистралью районного значения, проектируемой Ельцовской магистралью, планируемой магистральной улицей общегородского значения непрерывного движения, в Заельцовском и Калининском районах, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 13.04.2022 № 1194, земельные участки с кадастровыми номерами 54:35:041165:7, 54:35:041165:8, 54:35:041165:268, 54:35:041165:269 расположены в квартале 122.02.01.02 в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства: зона объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования.

2. Предусмотрено участие за счет собственных средств в финансировании строительства корпуса для муниципального бюджетного общеобразовательного учреждения города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 103» вместимостью не менее 300 мест в объеме не менее 40000000,0 рубля в срок не позднее 31.12.2028.
