



МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 16.05.2025

№ 5218

О согласовании предложения о комплексном развитии территории по ул. Иванова в Советском районе по инициативе правообладателя земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимого имущества

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 «Специализированный застройщик «Гармония» (ИНН 5406816046) предложение о комплексном развитии территории по ул. Иванова в Советском районе по инициативе правообладателя земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимого имущества согласно архитектурно-градостроительной концепции развития территории по ул. Иванова в Советском районе по инициативе правообладателя земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимого имущества (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. Иванова в Советском районе по инициативе правообладателя земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимого имущества 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 16.05.2025 № 5218

**АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ
развития территории по ул. Иванова в Советском районе по инициативе
правообладателя земельного участка и расположенного на нем
объекта недвижимого имущества**

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 недвижимого имущества (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).

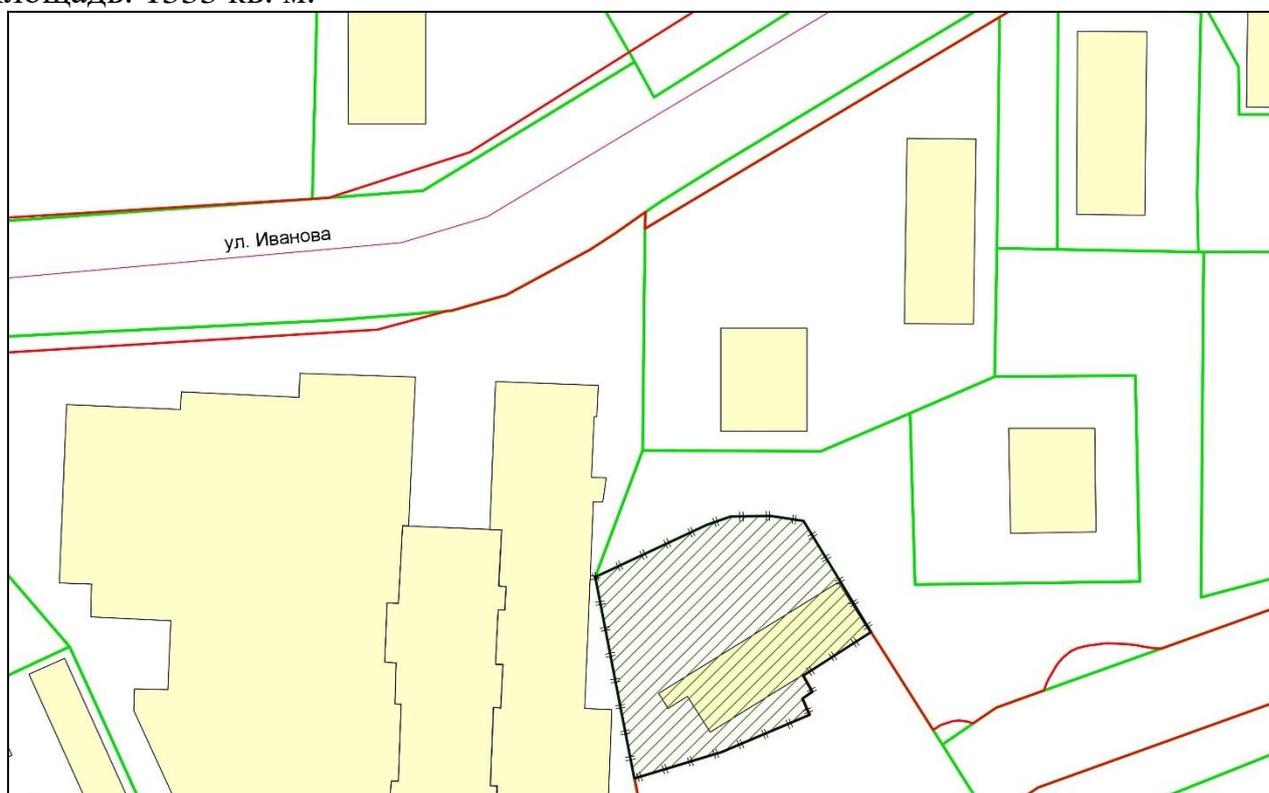
Приложение 1
к архитектурно-градостроительной
концепции развития территории по
ул. Иванова в Советском районе по
инициативе правообладателя зе-
мельного участка и расположенно-
го на нем объекта недвижимого
имущества

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

Местоположение: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новоси-
бирск, Советский район, ул. Иванова

Кадастровый квартал: 54:35:091365.

Площадь: 1333 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: 1333 кв. м.

Описание границ земельного участка:

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	469643,54	4208517,73
2	469652,37	4208536,46
3	469653,76	4208540,45
4	469653,84	4208547,19
5	469653,02	4208552,55
6	469634,27	4208563,89
7	469626,93	4208552,48
8	469624,21	4208554,03
9	469623,05	4208552,39
10	469620,29	4208553,58
11	469614,05	4208538,87
12	469609,57	4208524,22
1	469643,54	4208517,73

Система координат СК НСО.

Кадастровые номера и площадь 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)	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	54:35:091365:151	1333	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Советский район	54:35:091365:149	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Советский район, ул. Иванова	Наименование: наружная сеть хозяйственной канализации на участке от колодца № 3 до колодца № 18 (вынос из-под строящегося дома), назначение: 10.3. сооружения канализации	–
				54:35:091365:19	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Иванова, 12	Наименование: здание механической мастерской, назначение: нежилое	Снос

Приложение 2
к архитектурно-градостроительной концепции развития территории по ул. Иванова в Советском районе по инициативе правообладателя земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимого имущества

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. Иванова в Советском районе, подлежащая комплексному развитию по инициативе правообладателя земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимого имущества (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 застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1), подзоне застройки жилыми домами смешанной этажности различной плотности застройки (Ж-1.1), в границах территории регламентной архитектурно-градостроительной зоны – 2, предусматривающей требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

В соответствии с проектом планировки территории, ограниченной границей города Новосибирска, полосой отвода железной дороги, границей Первомайского района, в Советском районе, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 21.09.2012 № 9615 (далее – проект планировки территории «Академгородок»), территория располагается в квартале 21 в границах зоны размещения объектов капитального строительства: зона застройки средне- и многоэтажными жилыми домами (Ж-1).

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

В границы территории включен земельный участок с кадастровым номером 54:35:091365:151 площадью 1333 кв. м, местоположение земельного участка: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Советский район, с расположенным на нем объектом недвижимого имущества: здание с кадастровым номером 54:35:091365:19 площадью 338,7 кв. м (наименование: здание механической мастерской, назначение: нежилое), правообладателем которых является общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гармония» (ИНН 5406816046) (далее – Застройщик).

Здание с кадастровым номером 54:35:091365:19, расположенное в границах территории, подлежит сносу в процессе реализации комплексного развития территории.

Реализация комплексного развития территории предусмотрена в один этап.

В рамках реализации комплексного развития территории предусмотрено:
снос существующего здания, расположенного в границах территории;

проектирование и строительство малоэтажного многоквартирного дома общей площадью квартир (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) не более 1304,0 кв. м с подземной автостоянкой (далее – жилой комплекс);

передача Застройщиком в муниципальную собственность города Новосибирска земельного участка с кадастровым номером 54:35:032532:9 площадью 225 кв. м в целях создания дополнительных мест в системе образования и расширения сети дошкольных образовательных организаций города Новосибирска.

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	1304,0
2	Предельный максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «малоэтажные многоквартирные дома»	–	1,5
3	Предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «малоэтажные многоквартирные дома»	ед.	4
4	Предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «малоэтажные многоквартирные дома»	ед.	1 машино-место на 105 кв. м площади квартир (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров), но не менее

1	2	3	4
			0,5 машино-места на 1 квартиру, из них не более 15 % гостевых машино-мест
5	Расчетное количество жителей	человек	44
6	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 37 Правил землепользования и застройки, установленным для подзоны застройки жилыми домами смешанной этажности различной плотности застройки (Ж-1.1), установленной в пределах зоны застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1).

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.

Проектные решения объекта капитального строительства, расположенного на территории, в границах которой предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства (архитектурно-градостроительная зона – 2), до получения разрешения на строительство представляются в департамент строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска в порядке, предусмотренном для согласования архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства.

Срок реализации комплексного развития территории – до 31.12.2027.

Приложение 3
к архитектурно-градостроительной
концепции развития территории по
ул. Иванова в Советском районе по
инициативе правообладателя зе-
мельного участка и расположенно-
го на нем объекта недвижимого
имущества

ОПИСАНИЕ

планируемых элементов благоустройства территории

В рамках реализации комплексного развития территории по ул. Иванова в Советском районе по инициативе правообладателя земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимого имущества (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.

Приложение 4
к архитектурно-градостроительной
концепции развития территории по
ул. Иванова в Советском районе по
инициативе правообладателя зе-
мельного участка и расположенно-
го на нем объекта недвижимого
имущества

ИНФОРМАЦИЯ

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

Доступ на территорию планируемого к строительству малоэтажного много-квартирного дома общей площадью квартир (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) не более 1304,0 кв. м с подземной автостоянкой (далее – жилой комплекс) будет осуществляться через существующий проезд с выездом на ул. Иванова с установлением сервитута в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации в случае необходимости.

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, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателя земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимого имущества, расположены следующие объекты социальной инфраструктуры:

3 филиала муниципального автономного общеобразовательного учреждения города Новосибирска «Образовательный центр – гимназия № 6 «Горностаи» по ул. Шатурской, 4, ул. Гнесиных, 12, ул. Вяземской, 4;

2 филиала муниципального бюджетного дошкольного образовательного учреждения города Новосибирска «Детский сад № 251 «Звёздочка» по ул. Лыкова, 2, 9;

муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 61 имени Н. М. Иванова» по ул. Иванова, 9;

муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 190 имени В. Н. Потылицына» по ул. Иванова, 36;

государственное бюджетное учреждение здравоохранения Новосибирской области «Городская клиническая поликлиника № 14» по ул. Демакова, 2;

научно-исследовательский институт клинической и экспериментальной лимфологии – филиал федерального государственного бюджетного научного учреждения «Федеральный исследовательский центр Институт цитологии и генетики Сибирского отделения Российской академии наук» по ул. Тимакова, 2;

3 филиала муниципального бюджетного учреждения Молодежного центра «Мир Молодежи» Советского района города Новосибирск по ул. Демакова, 17/1, 6а, ул. Российской, 10;

муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования города Новосибирска «Спортивная школа по спортивным танцам» по ул. Полевой, 5;

муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования города Новосибирска «Спортивная школа олимпийского резерва «Центр спортивной борьбы» по ул. Лыкова, 4а;

муниципальное бюджетное учреждение культуры города Новосибирска «Централизованная библиотечная система Советского района» (библиотека им. М. А. Шолохова) по ул. Мусы Джалиля, 5;

муниципальное бюджетное учреждение культуры города Новосибирска «Централизованная библиотечная система Советского района» (детская библиотека им. Ю. Д. Дмитриева) по бульвару Молодежи, 16.

В целях создания дополнительных мест в системе образования и расширения сети дошкольных образовательных организаций города Новосибирска за счет средств общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гармония» (ИНН 5406816046) (далее – Застройщик) приобретен в собственность земельный участок с кадастровым номером 54:35:032532:9 площадью 225 кв. м на основании договора купли-продажи недвижимости от 11.12.2024 № С-149 и передан 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 (государственная регистрация права собственности от 05.02.2025 № 54:35:032532:9-54/177/2025-10). Данный земельный участок в соответствии с проектом планировки территории, ограниченной улицами Сухарной, Владимирской, береговой линией реки Оби, в Железнодорожном и Заельцовском районах, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 27.12.2023 № 7440, расположен в квартале 020.01.01.02 в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства: зона объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования.
