



МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 11.06.2025

№ 6471

О согласовании предложения о комплексном развитии территории по ул. Тайгинской 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 «Специализированный застройщик КПД-Газстрой» (ИНН 5410086434) предложение о комплексном развитии территории по ул. Тайгинской в Калининском районе по инициативе правообладателя земельного участка согласно архитектурно-градостроительной концепции развития территории по ул. Тайгинской 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 ул. Тайгинской 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.

Мэр города Новосибирска

М. Г. Кудрявцев

Приложение
к постановлению мэрии
города Новосибирска
от 11.06.2025 № 6471

**АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ
развития территории по ул. Тайгинской в Калининском 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 и расположенного на нем объекта 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).
-

Приложение 1
к архитектурно-градостроительной
концепции развития территории по
ул. Тайгинской в Калининском рай-
оне 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 Новоси-
бирск, Калининский район, ул. Тайгинская

Кадастровый квартал: 54:35:041122

Площадь: 86822 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: 86822 кв. м

Описание границ земельного участка:

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	497521,87	4201956,15
2	497530,54	4201967,70
3	497536,16	4201979,20
4	497543,38	4201995,37
5	497550,96	4202023,90
6	497557,56	4202050,31
7	497564,83	4202075,39
8	497568,78	4202099,81
9	497568,64	4202104,25
10	497517,90	4202089,11
11	497507,46	4202124,09
12	497507,93	4202126,37
13	497542,35	4202136,65
14	497537,83	4202141,57
15	497533,37	4202146,81
16	497530,35	4202151,27
17	497527,76	4202155,40
18	497526,83	4202156,57
19	497525,23	4202157,82
20	497523,87	4202158,45
21	497522,41	4202158,79
22	497520,94	4202158,84
23	497518,93	4202158,42
24	497509,48	4202155,31
25	497492,77	4202149,83
26	497491,49	4202148,60
27	497491,07	4202146,89
28	497496,22	4202114,06
29	497494,07	4202109,34
30	497488,82	4202099,70
31	497487,31	4202097,68
32	497485,51	4202095,90
33	497475,01	4202087,14
34	497466,98	4202083,86
35	497455,59	4202096,11
36	497459,07	4202105,66

1	2	3
37	497473,22	4202144,50
38	497429,67	4202131,46
39	497378,44	4202085,61
40	497376,81	4202085,10
41	497377,99	4202081,19
42	497173,91	4202019,61
43	497173,00	4202022,64
44	497155,80	4202017,37
45	497151,60	4202030,72
46	497128,49	4202024,00
47	497050,96	4202001,05
48	497042,92	4202010,43
49	497026,81	4202005,62
50	497045,86	4201980,97
51	497131,98	4201869,51
52	497243,28	4201954,55
53	497358,11	4201808,16
54	497360,39	4201804,24
55	497364,98	4201806,72
56	497381,35	4201775,27
57	497395,94	4201780,48
58	497437,37	4201780,96
59	497448,45	4201792,19
60	497454,32	4201801,00
61	497458,82	4201810,07
62	497463,14	4201821,90
63	497464,09	4201843,76
64	497462,37	4201850,65
65	497438,68	4201894,31
66	497433,52	4201912,50
67	497427,97	4201923,16
68	497427,24	4201940,11
69	497436,51	4201954,46
70	497445,73	4201959,75
71	497449,24	4201953,38
72	497461,15	4201943,72
73	497500,76	4201948,07
74	497510,65	4201949,11
1	497521,87	4201956,15

Система координат СК НСО.

**Кадастровые номера и площадь расположенного в границах территории земельного участка
и расположенного на нем объекта 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 капитального строительства	Сведения о сносе или реконструкции объекта капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
1	54:35:041122:1826	110120	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Тайгинская	54:35:041122:172	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Тайгинская, 11	Наименование: газопровод высокого давления от ГРС-6 до здания (склада), назначение: нежилое	—

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. Тайгинской в Калининском районе, подлежащая комплексному развитию территории 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 улицами Курчатова, Красных Зорь, Учительской, границей города Новосибирска, полосой отвода железной дороги, в Калининском районе, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 02.08.2021 № 2614 (далее – проект планировки территории), территория располагается в квартале 271.01.03.01 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 встроенного детского сада на 70 мест.

Реализация комплексного развития территории осуществляется в соответствии с Генеральным планом, Правилами землепользования и застройки и проектом планировки территории. 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 в 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 включена часть земельного участка с кадастровым номером 54:35:041122:1826 площадью 86822 кв. м, местоположение земельного

участка: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Тайгинская, правообладателем которого является общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик КПД-Газстрой» (ИНН 5410086434) (далее – Застройщик) в соответствии с договором аренды земельного участка от 24.05.2021 № 1/21 (выдан 24.05.2021), дополнительным соглашением № 1 к договору аренды земельного участка № 1/21 от 24.05.2021 (выдан 17.11.2022), дополнительным соглашением № 2 к договору аренды земельного участка № 1/21 от 24.05.2021 (выдан 08.09.2023); дополнительным соглашением № 3 к договору аренды земельного участка № 1/21 от 24.05.2021 (выдан 16.10.2024, дата государственной регистрации: 18.10.2024, номер государственной регистрации: 54:35:041122:1826-54/163/2024-859), дополнительным соглашением № 4 к договору аренды земельного участка № 1/21 от 24.05.2024 (выдан 12.02.2025, дата государственной регистрации: 14.02.2025, номер государственной регистрации: 54:35:041122:1826-54/177/2025-945).

В границах части земельного участка с кадастровым номером 54:35:041122:1826 площадью 86822 кв. м, координатное описание которой содержится в приложении 1 к архитектурно-градостроительной концепции развития территории по ул. Тайгинской в Калининском районе по инициативе правообладателя земельного участка, отсутствуют объекты капитального строительства, за исключением линейного объекта.

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

участие застройщика в финансировании проектирования и строительства объекта капитального строительства: «Школа в п. Садовый Новосибирского района Новосибирской области» на 1100 мест на земельном участке с кадастровым номером 54:19:112001:20335 в объеме не менее 85 учебных мест – до 01.05.2028;

проектирование и строительство двух многоквартирных многоэтажных жилых домов (№ 6, 7 по генплану) общей площадью квартир не более 30000,0 кв. м (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) (далее – жилой комплекс) – 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	30000*
2	Предельный максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования	—	2,5

1	2	3	4
	«многоквартирные многоэтажные дома»		
3	Предельное минимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома»	ед.	9
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. 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
6	Расчетное количество жителей	человек	1000
7	Обеспеченность жильем	кв. м/ человека	30

Примечания: * – без учета площади квартир, строящихся в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:041122:1826 в соответствии с выданными разрешениями на строительство следующих объектов капитального строительства:

многоквартирного многоэтажного дома № 3 – III этап строительства многоквартирных многоэтажных домов, в том числе с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях (разрешение на строительство от 02.08.2023 № 54-35-133-2023);

многоквартирного многоэтажного дома № 4 со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой и объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях – IV этап строительства многоквартирных многоэтажных домов, в том числе с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях (разрешение на строительство от 10.08.2023

№ 54-35-138-2023);

многоквартирного многоэтажного дома № 5 с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях – V этап строительства многоквартирных многоэтажных домов, в том числе с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях (разрешение на строительство от 11.03.2024 № 54-35-27-2024).

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 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 31.12.2029.

Приложение 3
к архитектурно-градостроительной
концепции развития территории по
ул. Тайгинской в Калининском рай-
оне по инициативе правообладателя
земельного участка

ОПИСАНИЕ **планируемых элементов благоустройства территории**

В рамках реализации комплексного развития территории по ул. Тайгинской 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 подлежат выполнению 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 планируется как «двор без машин».

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

ИНФОРМАЦИЯ

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

Доступ на территорию двух многоквартирных многоэтажных жилых домов (№ 6, 7 по генплану) площадью квартир не более 30000,0 кв. м (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) (далее – жилой комплекс), планируемых к строительству, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателя земельного участка (далее – территория), будет осуществляться с существующей ул. Тайгинской.

Создание новых объектов транспортной инфраструктуры в рамках реализации комплексного развития территории не предусмотрено.

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.

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 расположены следующие объекты социальной инфраструктуры:

муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение города Новосибирска «Детский сад № 38 «Вдохновение» - по ул. Рассветной, 18;

муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение города Новосибирска «Детский сад № 496 «Золушка» по - ул. Рассветной, 2/4;

муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение города Новосибирска «Детский сад № 478 «Белоснежка» по - ул. Рассветной, 17/1;

муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 105 имени Героя России Ивана Шелохвостова» - по ул. Красных Зорь, 7;

муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 151» - по ул. Курчатова, 13/1;

муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Специальная (коррекционная) школа № 31» - по ул. Рассветной, 3/1;

государственное бюджетное учреждение здравоохранения Новосибирской области «Городская клиническая поликлиника № 29» - по ул. Рассветной, 1, по

ул. Тамбовской, 43а;

муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования города Новосибирска «Детский (подростковый) центр «Юность» - по ул. Красных Зорь, 1, по ул. Курчатова, 3, по ул. Кочубея, 9/2;

муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования города Новосибирска «Детская школа искусств № 17» - по ул. Столетова, 22;

муниципальное автономное учреждение дополнительного образования города Новосибирска «Спортивная школа олимпийского резерва «Центр зимних видов спорта» - по ул. Тюленина, 10;

муниципальное бюджетное учреждение культуры города Новосибирска «Централизованная библиотечная система Калининского района» - по ул. Курчатова, 37.

В целях создания дополнительных мест в системе общего образования в рамках комплексного развития территории предусмотрено участие общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик КПД-Газстрой» (ИНН 5410086434) в финансировании проектирования и строительства объекта капитального строительства: «Школа в п. Садовый Новосибирского района Новосибирской области» на 1100 мест на земельном участке с кадастровым номером 54:19:112001:20335 (далее – объект социальной инфраструктуры) в объеме не менее 85 учебных мест до 01.05.2028.

Ввод объекта социальной инфраструктуры в эксплуатацию выполняется до 01.05.2028.
