



МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 03.03.2026

№ 2034

О внесении изменений в архитектурно-градостроительную концепцию развития территории по ул. 4-я Кирпичная Горка в Октябрьском районе по инициативе правообладателя земельного участка, согласованную постановлением мэрии города Новосибирска от 16.05.2025 № 5225 «О согласовании предложения о комплексном развитии территории по ул. 4-я Кирпичная Горка в Октябрьском 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 26.06.2025 № 79-НПА «О Порядке заключения договора о комплексном развитии территории с правообладателем (правообладателями) земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества без проведения торгов и о признании утратившими силу отдельных приказов министерства строительства Новосибирской области», на основании писем общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Прогресс» от 24.12.2025 № 30/14196, от 21.01.2026 № 30/00318, от 27.01.2026 № 30/00482, руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Внести в архитектурно-градостроительную концепцию развития территории по ул. 4-я Кирпичная Горка в Октябрьском районе по инициативе правообладателя земельного участка, согласованную постановлением мэрии города Новосибирска от 16.05.2025 № 5225 «О согласовании предложения о комплексном развитии территории по ул. 4-я Кирпичная Горка в Октябрьском районе по инициативе правообладателя земельного участка» (в редакции постановления мэрии города Новосибирска от 16.09.2025 № 10435) следующие изменения:

1.1. Приложение 2 изложить в редакции приложения к настоящему постановлению.

1.2. В приложении 4:

1.2.1. Абзацы двадцать первый – двадцать четвертый изложить в следующей редакции:

«приобретение в срок не позднее 31.12.2025 в собственность общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Прогресс» (ИНН 5404084566) (далее – Застройщик) земельных участков в кадастровых кварталах 54:35:071001, 54:35:071035 общей площадью не менее 4960 кв. м и (или)

перечисление безвозмездных поступлений, в том числе добровольных пожертвований, в бюджет города Новосибирска Застройщиком для изъятия земельных участков в кадастровых кварталах 54:35:071001, 54:35:071035 для муниципальных нужд в соответствии с Положением о порядке зачисления и расходования средств безвозмездных поступлений от физических и юридических лиц, в том числе добровольных пожертвований, в бюджет города Новосибирска, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 11.08.2025 № 8981, в целях образования земельного участка площадью не менее 10850 кв. м (далее – земельный участок) для проектирования и строительства здания дошкольной образовательной организации на 310 мест (далее – Объект социальной инфраструктуры);

зачет пяти мест, создаваемых обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сибсельмаш» (ИНН 5404200318) (юридическое лицо, связанное аффилированностью с Застройщиком в соответствии со статьей 53.2 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 4 Закона РСФСР от 22.03.1991 № 948-1 «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках») при строительстве детского сада по ул. Осоавиахима на 360 мест в границах кадастровых кварталов 54:35:042370, 54:35:042375 в рамках реализации договора о комплексном развитии территории по ул. Армавирской, ул. Славянской, ул. Войкова, ул. Осоавиахима, ул. Ружейной в Калининском районе по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (I, II этапы) от 01.11.2023 № 6-КРТ-2023 (с изменениями, внесенными дополнительными соглашениями от 09.02.2024 № 1, от 21.03.2025 № 2, от 18.07.2025 № 3);

проектирование Застройщиком в срок не позднее 01.03.2027 Объекта социальной инфраструктуры с оплатой за подключение (технологическое присоединение) Объекта социальной инфраструктуры к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями, полученными от организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, и получением положительного заключения государственной экспертизы проектной документации (далее – положительное заключение).

Разработанная проектная документация на строительство Объекта социальной инфраструктуры и положительное заключение подлежат передаче в муниципальную собственность города Новосибирска на безвозмездной основе.».

1.2.2. Дополнить абзацем следующего содержания:

«В отношении приобретенных Застройщиком земельных участков Застройщик осуществляет отказ от права собственности 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.».

2. 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 дополнительное соглашение к договору о комплексном развитии территории по ул. 4-я Кирпичная Горка в Октябрьском

районе по инициативе правообладателя земельного участка от 21.05.2025 № 20-КРТ-2025 правообладателю земельного участка.

3. Департаменту организационно-контрольной работы мэрии города Новосибирска обеспечить опубликование постановления.

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 03.03.2026 № 2034

Приложение 2
к архитектурно-градостроитель-
ной концепции развития терри-
тории по ул. 4-я Кирпичная Гор-
ка в Октябрьском районе по
инициативе правообладателя
земельного участка

ХАРАКТЕРИСТИКИ

создаваемого объекта 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. 4-я Кирпичная Горка в Октябрьском 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 делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1), в подзоне делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки (ОД-1.1).

В соответствии с проектом планировки территории, ограниченной ул. Фрунзе, ул. Кошурникова, ул. Бориса Богаткова, ул. Красина, границей территории «Военного городка № 17», ул. Ипподромской, в Дзержинском, Октябрьском и Центральном районах, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 23.05.2024 № 3740 (далее – проект планировки территории «Волейбольный центр»), территория располагается в квартале 144.02.01.01 в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства: зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения, в том числе многоквартирными жилыми домами.

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

В границы территории включен земельный участок с кадастровым номером 54:35:000000:48758 площадью 11721 кв. м, местоположение земельного участка: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. 4-я

Кирпичная Горка, правообладателем которого является общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Прогресс» (ИНН 5404084566) (далее – Застройщик).

Реализация комплексного развития территории предусмотрена в один этап.

В рамках реализации комплексного развития территории предусмотрено:

приобретение в собственность Застройщика земельных участков в кадастровых кварталах 54:35:071001, 54:35:071035 общей площадью не менее 4960 кв. м и (или) перечисление безвозмездных поступлений, в том числе добровольных пожертвований, в бюджет города Новосибирска Застройщиком для изъятия земельных участков в кадастровых кварталах 54:35:071001, 54:35:071035 для муниципальных нужд в соответствии с Положением о порядке зачисления и расходования средств безвозмездных поступлений от физических и юридических лиц, в том числе добровольных пожертвований, в бюджет города Новосибирска, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 11.08.2025 № 8981, в целях образования земельного участка площадью не менее 10850 кв. м для проектирования и строительства здания дошкольной образовательной организации на 310 мест (далее – Объект социальной инфраструктуры);

проектирование Застройщиком Объекта социальной инфраструктуры с оплатой за подключение (технологическое присоединение) Объекта социальной инфраструктуры к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями, полученными от организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения;

зачет пяти мест, создаваемых обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сибсельмаш» (ИНН 5404200318) (юридическое лицо, связанное аффилированностью с Застройщиком в соответствии со статьей 53.2 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 4 Закона РСФСР от 22.03.1991 № 948-1 «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках») при строительстве детского сада по ул. Осоавиахима на 360 мест в границах кадастровых кварталов 54:35:042370, 54:35:042375 в рамках реализации договора о комплексном развитии территории по ул. Армавирской, ул. Славянской, ул. Войкова, ул. Осоавиахима, ул. Ружейной в Калининском районе по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (I, II этапы) от 01.11.2023 № 6-КРТ-2023 (с изменениями, внесенными дополнительными соглашениями от 09.02.2024 № 1, от 21.03.2025 № 2, от 18.07.2025 № 3);

проектирование и строительство многоквартирного многоэтажного дома, состоящего из 3 секций, объединенных двухуровневой подземно-надземной автостоянкой с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях (этажностью: 24 этажа (с учетом технического этажа) для секции № 1, 25 этажей (с учетом технического этажа) для секции № 2, 24 этажа (с учетом технического чердака) для секции № 3)), общей площадью квартир не более 28650,0 кв. м (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) (далее – жилой комплекс);

проектирование и строительство трансформаторной подстанции и канализационной насосной станции;

участие Застройщика в обеспечении сбалансированного и устойчивого развития города Новосибирска, создания необходимых условий для благоустройства территории в рамках реализации соглашения о взаимодействии с мэрией города Новосибирска и (или) муниципальным учреждением 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	28650,0
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 использования «многоквартирные многоэтажные дома»	единиц	9
4	Предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома»	единиц	25
5	Предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома»	единиц	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	955

1	2	3	4
7	Обеспеченность жильем	кв. м/ чело- века	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 зоны делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1), за исключением предельных параметров, в отношении которых Застройщиком получено разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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 31.12.2030.
