



МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 06.08.2025

№ 8800

О согласовании предложения о комплексном развитии территории по ул. 2-й Обской 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 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» (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу приказа 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»), 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 21.03.2025 № 25), руководствуясь Уставом города Новосибирска, **ПОСТАНОВЛЯЮ:**

1. Согласовать обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Береговое-Инвест» (ИНН 5405477471) предложение о комплексном развитии территории по ул. 2-й Обской в Октябрьском районе по инициативе правообладателя земельного участка согласно архитектурно-градостроительной концепции развития территории по ул. 2-й Обской в Октябрьском 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, подпи-



сать и направить в трех экземплярах договор о комплексном развитии территории по ул. 2-й Обской в Октябрьском 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 06.08.2025 № 8800

**АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ
развития территории по ул. 2-й Обской в Октябрьском 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 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).
-

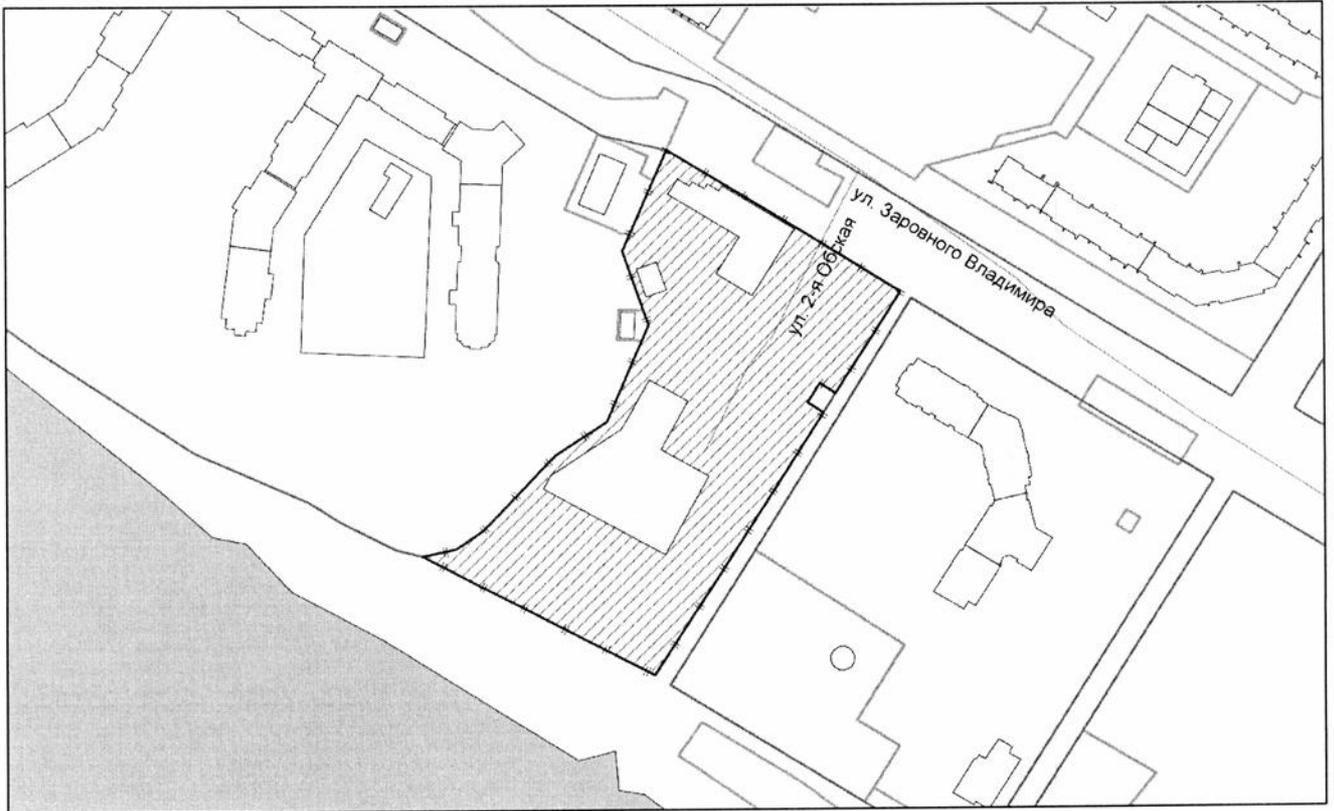
Приложение 1
к архитектурно-градостроительной
концепции развития территории по
ул. 2-й Обской в Октябрьском
районе по инициативе правообладателя
земельного участка

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

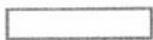
Местоположение: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новоси-
бирск, Октябрьский район, ул. 2-я Обская

Кадастровый квартал: 54:35:074265

Площадь: 19300 кв. м



Условные обозначения:



– границы земельных участков;



– красные линии;



– граница территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателя земельного участка.

**Перечень координат характерных точек границ территории
в системе координат**

Площадь: 19300 кв. м.

Описание границ земельного участка:

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	484151,09	4200524,22
2	484174,47	4200534,27
3	484188,06	4200540,11
4	484125,05	4200641,22
5	484080,72	4200612,86
6	484085,15	4200605,94
7	484076,79	4200600,59
8	484072,36	4200607,51
9	484047,42	4200591,56
10	483989,82	4200554,86
11	483986,85	4200552,96
12	483974,18	4200544,90
13	483957,20	4200534,08
14	484010,69	4200433,85
15	484013,58	4200448,37
16	484021,56	4200460,13
17	484026,02	4200464,39
18	484054,29	4200491,38
19	484069,10	4200513,90
20	484074,24	4200516,11
21	484111,27	4200532,05
22	484143,34	4200520,89
23	484147,69	4200522,76
1	484151,09	4200524,22

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 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	54:35:074265:2096	19300	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. 2-я Обская	54:35:000000:48709	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Октябрьский район	Наименование: тепловые сети, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства	–

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. 2-й Обской в Октябрьском районе, подлежащая комплексному развитию по инициативе правообладателя земельного участка (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: зона застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1), подзона застройки жилыми домами смешанной этажности различной плотности застройки (Ж-1.1).

В соответствии с проектом планировки территории, ограниченной створом Октябрьского моста, ул. Зыряновской, полосой отвода железной дороги, створом Бугринского моста, береговой линией реки Оби, в Октябрьском и Первомайском районах, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 06.06.2025 № 6279 (далее – проект планировки территории «Береговой»), территория располагается в квартале 040.01.02.02 в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства: зона застройки жилыми домами смешанной этажности.

Реализация комплексного развития территории осуществляется в соответствии с Генеральным планом, Правилами землепользования и застройки и проектом планировки территории «Береговой». 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 на 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 включен земельный участок с кадастровым номером 54:35:074265:2096 площадью 19300 кв. м, местоположение земельного участка: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. 2-я Обская, правообладателем которого является общество с ограниченной от-

ветственностью «Специализированный застройщик «Береговое-Инвест» (ИНН 5405477471) (далее – Застройщик).

В границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:074265:2096 площадью 19300 кв. м отсутствуют объекты капитального строительства, за исключением линейного объекта.

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

предусмотрено проектирование и строительство многоэтажных жилых домов с административными помещениями общей площадью квартир не более 16600,0 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 54:35:074260:39, 54:35:074260:44, 54:35:074260:49, 54:35:074260:1204 общей площадью 2439 кв. м в целях обеспечения возможности создания дополнительных мест в системе общего образования и расширения сети дошкольных образовательных учреждений 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	16600,0*
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	30

1	2	3	4
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	554
7	Обеспеченность жильем	кв. м/ человека	30

Примечания: * – без учета площади квартир, строящихся в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:074265:2096 в соответствии с выданными разрешениями на строительство следующих объектов капитального строительства:

автостоянка со встроенными объектами для продажи товаров, объектами управленческой деятельности – I этап строительства многоквартирных многоэтажных домов с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, автостоянки со встроенными объектами для продажи товаров, объектами управленческой деятельности (разрешение на строительство от 17.06.2021 № 54-Ru54303000-111-2021, с изменениями от 10.07.2023, 25.10.2023, 30.07.2024); многоквартирный многоэтажный дом № 4 с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях – II этап строительства многоквартирных многоэтажных домов с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях, автостоянки со встроенными объектами для продажи товаров, объектами управленческой деятельности (разрешение на строительство от 09.07.2024 № 54-35-113-2024).

В рамках реализации комплексного развития территории вида 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 территориальной зоны застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1), за исключением предельных параметров, в отношении которых Застройщиком получены разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строитель-

ства в порядке, установленном статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Предполагаемое размещение жилого комплекса в границах территории выполняется с учетом обеспечения помещений проектируемых зданий 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 31.12.2027.

ОПИСАНИЕ

планируемых элементов благоустройства территории

В рамках реализации комплексного развития территории по ул. 2-й Обской в Октябрьском 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.

Со стороны основных планируемых улиц и внутренних квартальных проездов предусмотрено размещение элементов благоустройства, малых архитектурных форм, освещения, тротуаров и временных автостоянок для посетителей общественной части жилого комплекса.

ИНФОРМАЦИЯ

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

Доступ на территорию, подлежащую комплексному развитию по инициативе правообладателя, будет осуществляться через существующую улично-дорожную сеть – проезд, являющийся продолжением ул. Владимира Заровного, через который будет обеспечена связь с магистральной улично-дорожной сетью города Новосибирска – ул. Большевистской.

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 транспортной инфраструктуры в рамках реализации комплексного развития территории не предусмотрено.

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 автономное дошкольное образовательное учреждение города Новосибирска «Детский сад № 390 «Берег детства» по ул. Обской, 96;

муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение города Новосибирска «Детский сад № 389 «Ключик» с приоритетным осуществлением интеллектуального развития воспитанников» по ул. Большевистской, 44, по ул. Большевистской, 106;

муниципальное автономное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 220 имени К. Д. Ушинского» по ул. Владимира Заровного, 1;

муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 76» по ул. Большевистской, 18, по ул. Большевистской, 32;

государственное бюджетное учреждение здравоохранения Новосибирской области «Городская клиническая поликлиника № 7» по ул. Ульяновской, 1;

детское отделение государственного бюджетного учреждения здравоохранения Новосибирской области «Городская клиническая поликлиника № 7» по ул. Ульяновской, 1;

государственное бюджетное учреждение здравоохранения Новосибирской области «Городская клиническая больница скорой медицинской помощи № 2» по ул. Якушева, 41;

муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования города Новосибирска «Детская школа искусств № 7 им. А. П. Новикова» по ул. III Интернационала, 148;

муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования города Новосибирска «Детский оздоровительно-образовательный (физкультурно-спортивный) центр «Исток» по ул. Якушева, 140, по ул. Зыряновской, 125/1;

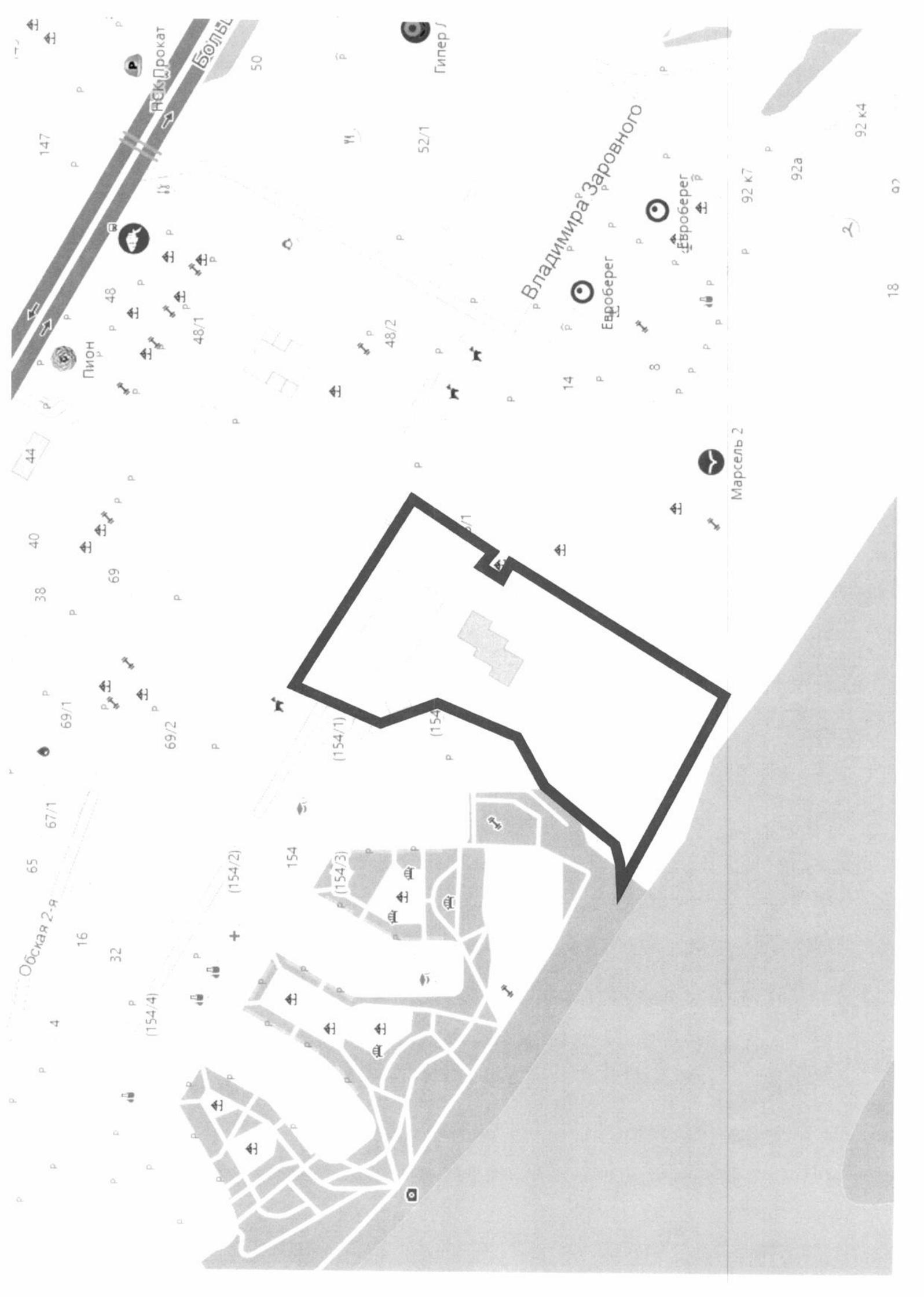
муниципальное бюджетное учреждение «Территория молодёжи» Октябрьского района города Новосибирска (спортивная секция «Спасатель», Центр гражданско-патриотического воспитания им. А. Невского) по ул. Большевистской, 175/6;

обособленной структурное подразделение государственного бюджетного учреждения Новосибирской области «Агентство поддержки молодежных инициатив» «Центр культуры учащейся молодежи» по ул. Обской, 143;

муниципальное бюджетное учреждение культуры города Новосибирска «Централизованная библиотечная система Октябрьского района» по ул. Большевистской, 175/1.

В целях обеспечения возможности создания дополнительных мест в системе общего образования и расширения сети дошкольных образовательных учреждений города Новосибирска обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Береговое-Инвест» (ИНН 5405477471) переданы в муниципальную собственность города Новосибирска земельные участки с кадастровыми номерами 54:35:074260:39, 54:35:074260:44, 54:35:074260:49, 54:35:074260:1204 (государственная регистрация права собственности от 18.01.2024 № 54:35:074260:39-54/170/2024-12, от 18.01.2024 № 54:35:074260:44-54/170/2024-12, от 18.01.2024 № 54:35:074260:49-54/170/2024-9, от 18.01.2024 № 54:35:074260:1204-54/170/2024-7) общей площадью 2439 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.

В соответствии с проектом планировки территории, ограниченной створом Октябрьского моста, ул. Зыряновской, полосой отвода железной дороги, створом Бугринского моста, береговой линией реки Оби, в Октябрьском и Первомайском районах, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 06.06.2025 № 6279, земельные участки с кадастровыми номерами 54:35:074260:39, 54:35:074260:44, 54:35:074260:49, 54:35:074260:1204 расположены в квартале 040.01.02.01 в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства: зона объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования.



Обская 2-я

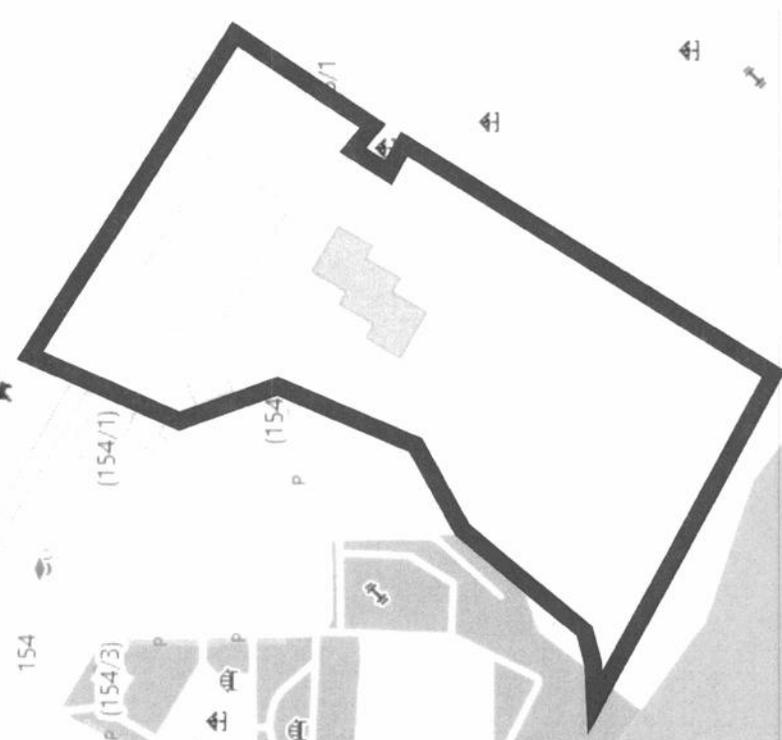
Пилон

РСК Дрокат

Болы

Владимира Заровного

Марсель 2



44

40

38

69

69/1

67/1

65

16

32

(154/4)

(154/2)

154

(154/3)

(154/1)

(154)

48

48/1

Гипер J

52/1

14

Евроберег

8

Евроберег

Евроберег

92 к7

92а

92 к4

18

07