



МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 02.06.2025

№ 5916

О согласовании предложения о комплексном развитии территории по ул. Грибоедова в Октябрьском 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 14.05.2025 № 27), руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Согласовать обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Жилой комплекс «Светлановский» (ИНН 5402015408) предложение о комплексном развитии территории по ул. Грибоедова в Октябрьском районе по инициативе правообладателя земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимого имущества согласно архитектурно-градостроительной концепции развития территории по ул. Грибоедова в Октябрьском 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. Грибоедова в Октябрьском 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

Чичкань
2275437
ДСА

М. Г. Кудрявцев



Приложение
к постановлению мэрии
города Новосибирска
от 02.06.2025 № 5916

**АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ
развития территории по ул. Грибоедова в Октябрьском 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 расположенных в границах такой территории земельных участков 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).

Приложение 1
к архитектурно-градостроительной
концепции развития территории
по ул. Грибоедова в Октябрьском
районе по инициативе правообла-
дателя земельного участка и распо-
ложенного на нем объекта недви-
жимого имущества

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. Грибоедова.

Кадастровый квартал: 54:35:073285.

Площадь: 6592 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: 6592 кв. м.

Описание границ земельного участка:

| Обозначение характерных точек границ | Координаты, м | |
|--------------------------------------|---------------|------------|
| | X | Y |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | 486402,59 | 4200939,54 |
| 2 | 486342,72 | 4201020,84 |
| 3 | 486331,15 | 4201036,56 |
| 4 | 486323,16 | 4201047,41 |
| 5 | 486319,39 | 4201052,52 |
| 6 | 486305,11 | 4201042,20 |
| 7 | 486263,67 | 4201012,29 |
| 8 | 486231,37 | 4200986,95 |
| 9 | 486257,86 | 4200949,83 |
| 10 | 486276,02 | 4200963,32 |
| 11 | 486277,39 | 4200961,49 |
| 12 | 486292,17 | 4200972,01 |
| 13 | 486293,27 | 4200972,83 |
| 14 | 486287,93 | 4200979,91 |
| 15 | 486328,12 | 4201009,89 |
| 16 | 486387,59 | 4200927,71 |
| 1 | 486402,59 | 4200939,54 |

Система координат СК НСО.

**Кадастровый номер и площадь 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 недвижимости | Адрес объекта недвижимости | Наименование, назначение объекта капитального строительства | Сведения о сносе или реконструкции объекта капитального строительства |
|-------|--------------------------------------|-----------------------------------|--|--|--|---|---|
| | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | 54:35:073285:1696 | 6593 | Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Грибоедова | 54:35:000000:21913 | Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск | Наименование: теплотрасса от ЦТП о07/69 ул. Никитина, (70); теплотрасса от ЦТП о03/74 ул. Московская, (163); теплотрасса от ЦТП о08/62 ул. Тургенева, (223); теплотрасса от ЦТП о11/61 ул. Ленинградская, 147/1, назначение: 7.7. Сооружения трубопроводного транспорта | - |
| | | | | 54:35:000000:48002 | Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск | Наименование: канализация по ул. Грибоедова, 95, 97, 99, 119, 123, 124, 124а, Короленко 140 до Д-500 ул. Гурьевская, назначение: 10.3. Сооружения канализации | - |
| | | | | 54:35:073285:1631 | Российская Федерация, Новосибирская область, го- | Наименование: подземная автостоянка, назначение: нежилое | - |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|---|---|---|---|--------------------|--|--|---|
| | | | | 54:35:000000:49739 | <p>родской округ город Новосибирск, ул. Грибоедова, здание 77а</p> <p>Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск</p> | <p>Наименование: водопровод по ул. Грибоедова от ж.д. 75 до ул. Лескова. От ж.д. ул. Грибоедова, 115 до ж.д. 131 с вводами в ж.д. Грибоедова, 95, 97, 99, 119, 123, 127, 131, назначение: 10. Сооружения коммунального хозяйства</p> | - |

Приложение 2

к архитектурно-градостроительной концепции развития территории по ул. Грибоедова в Октябрьском 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. Грибоедова в Октябрьском 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), в подзоне застройки жилыми домами смешанной этажности различной плотности застройки (Ж-1.1).

В соответствии с проектом планировки территории, ограниченной ул. Лескова, ул. Автогенной, полосой отвода железной дороги, ул. Восход и ул. Бориса Богаткова, в Октябрьском районе, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 13.07.2022 № 2382 (далее – проект планировки территории), территория располагается в квартале 146.01.02.01 в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства: зона застройки жилыми домами смешанной этажности; зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения, в том числе многоэтажными жилыми домами.

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

В границы территории включен земельный участок с кадастровым номером 54:35:073285:1696 площадью 6593 кв. м, местоположение земельного участка: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Грибоедова, с расположенным на нем объектом недвижимого имущества: здание с кадастровым номером 54:35:073285:1631 площадью 1496,9 кв. м (наименование: подземная парковка, назначение: нежилое), адрес: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, ул. Грибоедова, здание 77а, правообладателем которых является общество с огра-

ниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Жилой комплекс «Светлановский» (ИНН 5402015408) (далее – Застройщик).

Реализация комплексного развития территории предусмотрена в один этап.

В рамках реализации комплексного развития территории предусмотрено:

проектирование и реконструкция подземной автостоянки в многоквартирный многоэтажный дом с подземной автостоянкой, состоящий из двух секций, с одноуровневой подземной автостоянкой, с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях, общей площадью квартир не более 19691,04 кв. м (этажностью 24 этажа (без учета верхнего технического чердака)) (далее – многоквартирный дом);

создание Застройщиком не менее 21 дополнительного места в муниципальном бюджетном общеобразовательном учреждении города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 97» по ул. Кирова, 327 в Октябрьском районе (далее – МБОУ «СОШ № 97») путем выполнения работ по капитальному ремонту здания МБОУ «СОШ № 97» с финансированием в размере не менее 43997,1 тыс. рублей. Размер финансирования определен исходя из стоимости создания одного места в образовательной организации в размере 2095,1 тыс. рублей (сопоставимой со средней стоимостью создания одного места в образовательной организации согласно сметной стоимости введенных в эксплуатацию в 2024 году и строящихся в 2025 году объектов образования в городе Новосибирске за счет средств бюджетной системы).

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 | 19691,04 |
| 2 | Предельный максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома» | – | 3,0* |
| 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, со- | ед. | 30 |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|--|------------|--|
| | оружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома» | | |
| 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 | чел. | 636 |
| 7 | Обеспеченность жильем | кв. м/чел. | 31 |

Примечания: * – показатели применимы после предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в порядке, установленном статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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), за исключением параметров, в отношении которых Застройщиком получено разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в порядке, установленном статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Предполагаемое размещение многоквартирного дома 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 31.12.2028.

Приложение 3
к архитектурно-градостроительной
концепции развития территории
по ул. Грибоедова в Октябрьском
районе по инициативе правообла-
дателя земельного участка и распо-
ложенного на нем объекта недви-
жимого имущества

ОПИСАНИЕ **планируемых элементов благоустройства территории**

В рамках реализации комплексного развития территории по ул. Грибоедова в Октябрьском районе по инициативе правообладателя земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости (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.

В границах территории предусмотрено устройство проездов, тротуаров, газонов, зеленых насаждений.

Приложение 4

к архитектурно-градостроительной концепции развития территории по ул. Грибоедова в Октябрьском районе по инициативе правообладателя земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимого имущества

ИНФОРМАЦИЯ

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

Доступ на территорию планируемого к размещению многоквартирного дома с подземной автостоянкой, состоящего из двух секций, с одноуровневой подземной автостоянкой, с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях (далее – жилой комплекс) будет осуществляться с существующей ул. Лескова.

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 по ул. Грибоедова в Октябрьском районе, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателя земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости, расположены следующие объекты социальной инфраструктуры:

2 филиала муниципального бюджетного дошкольного образовательного учреждения города Новосибирска «Детский сад № 449 «Солнечный» по ул. Чехова, 198, 200;

муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение города Новосибирска «Детский сад № 303» по ул. Московской, 167;

муниципальное бюджетное образовательное учреждение города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 2» по ул. Чехова, 271;

муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 75» по ул. Тургенева, 202;

муниципальное автономное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Новосибирский городской педагогический лицей имени А. С. Пушкина» по ул. Добролюбова, 100;

муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 16» по ул. Добролюбова, 113;

государственное бюджетное учреждение здравоохранения Новосибирской области «Городская клиническая поликлиника № 7» по ул. Автогенной, 71;

государственное бюджетное учреждение здравоохранения Новосибирской области «Городская клиническая поликлиника № 2» по ул. Чехова, 76, ул. Московской, 89;

детское отделение государственного бюджетного учреждения здравоохранения Новосибирской области «Городская клиническая поликлиника № 2» по ул. Бориса Богаткова, 50;

2 филиала государственного бюджетного учреждения здравоохранения Новосибирской области «Городская клиническая больница скорой медицинской помощи № 2» по ул. Тургенева, 155, ул. Якушева, 41;

муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования города Новосибирска «Дом творчества «Октябрьский» по ул. Чехова, 271;

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

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

муниципальное бюджетное учреждение культуры города Новосибирска «Централизованная библиотечная система им. Л. Н. Толстого Октябрьского района» по ул. Никитина, 70;

муниципальное бюджетное учреждение культуры города Новосибирска «Централизованная библиотечная система Октябрьского района» по ул. Кирова, 321.

В целях создания дополнительных мест в системе общего образования и расширения сети образовательных организаций города Новосибирска за счет средств общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Жилой комплекс «Светлановский» (ИНН 5402015408) (далее – Застройщик) предусмотрено создание не менее 21 дополнительного места в муниципальном бюджетном общеобразовательном учреждении города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 97» по ул. Кирова, 327 в Октябрьском районе (далее – МБОУ «СОШ № 97») путем выполнения работ по капитальному ремонту здания МБОУ «СОШ № 97» с финансированием в размере не менее 43997,1 тыс. рублей.

В рамках реализации договора о комплексном развитии территории жилой застройки по ул. Грибоедова в Октябрьском районе площадью 4898 кв. м от 15.11.2022 № 3-КРТ-2022 (далее – договор) Застройщиком в полном объеме выполнены обязательства по расселению и сносу трех многоквартирных домов по ул. Грибоедова, 95, 97, 99, а также была произведена оплата цены договора, при этом застройщик не приступил к жилищному строительству в объеме 12245 кв. м.

В связи с расторжением договора выполненные обязательства зачитываются Застройщику в части 12245 кв. м при реализации рассматриваемого предложения о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимого имущества.

Таким образом, объем участия Застройщика в создании объектов социальной инфраструктуры в рамках предложения, в соответствии с приказом мини-

стерства 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», определяется от объема жилищного строительства – 7446,04 кв. м (19691,04 – 12245).
