



# МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 11.08.2025

№ 8985

О согласовании предложения о комплексном развитии территории по ул. Дуси Ковальчук в Заельцовском районе по инициативе правообладателей земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости

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 14.05.2025 № 27), руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Согласовать обществу с ограниченной ответственностью «Площадь» (ИНН 5405061843), обществу с ограниченной ответственностью Специализированному Застройщику «ЗАЕЛЬЦОВСКИЙ ПАРК» (ИНН 5405061868) предложение о комплексном развитии территории по ул. Дуси Ковальчук в Заельцовском районе по инициативе правообладателей земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости согласно архитектурно-градостроительной концепции развития территории по ул. Дуси Ковальчук в Заельцовском районе по инициативе правообладателей земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости (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. Дуси Ковальчук в Заельцовском районе по инициативе правообладателей земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости правообладателям.

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

**АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ  
развития территории по ул. Дуси Ковальчук в Заельцовском районе  
по инициативе правообладателей земельных участков и  
расположенных на них объектов недвижимости**

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 них 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).

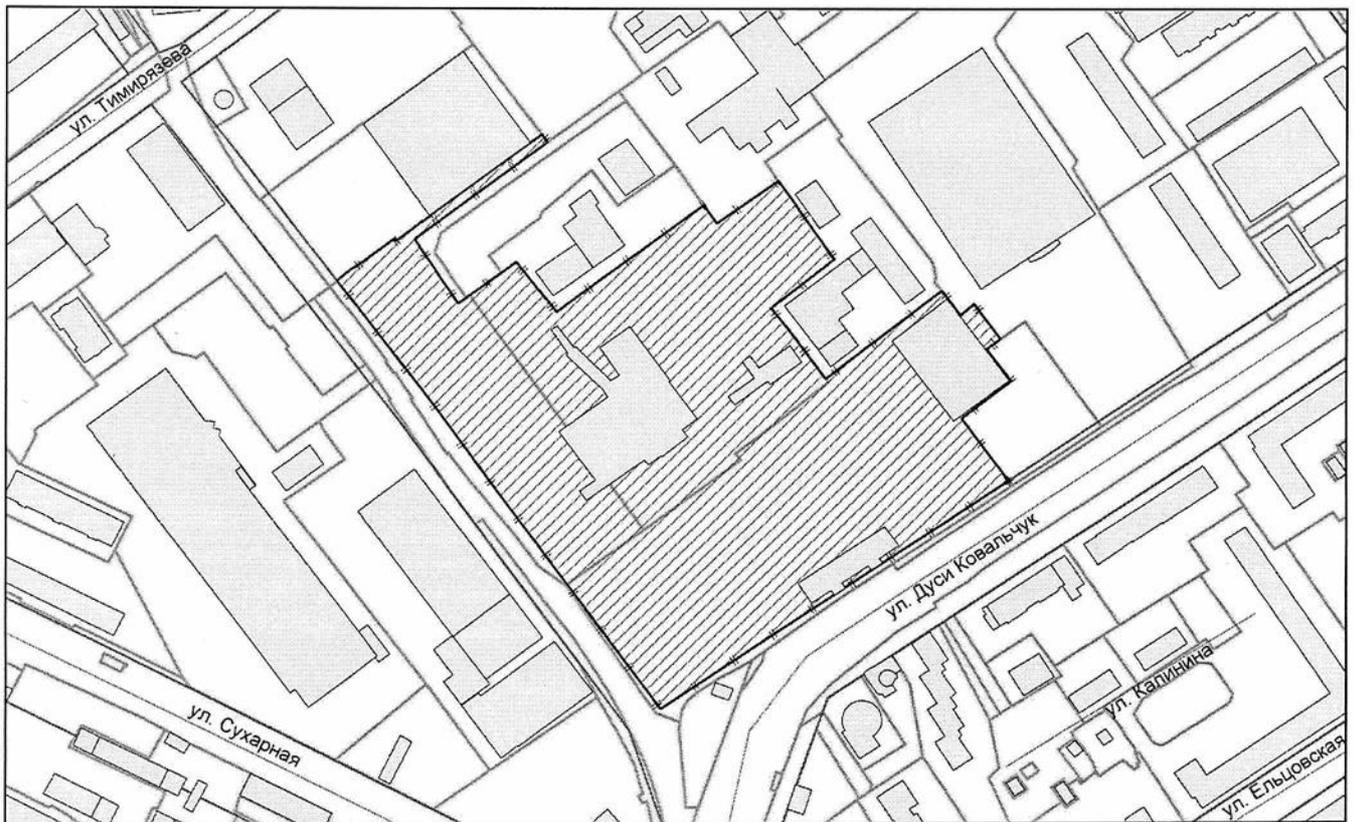
4. Информация о существующих и планируемых к строительству объектах транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур (приложение 4).

---

Приложение 1  
к архитектурно-градостроительной  
концепции развития территории по  
ул. Дуси Ковальчук в Заельцовском  
районе по инициативе правообла-  
дателей земельных участков и распо-  
ложенных на них объектов  
недвижимости

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

Местоположение: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новоси-  
бирск, Заельцовский район, ул. Дуси Ковальчук  
Кадастровый квартал: 54:35:032600  
Площадь: 51681 кв. м



Условные обозначения:



– границы земельных участков;



– красные линии;



– граница территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости.

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

Площадь: 51681 кв. м.

Описание границ земельного участка:

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	490027,04	4195650,66
2	489902,63	4195465,60
3	489970,52	4195416,20
4	490068,84	4195344,66
5	490134,87	4195292,97
6	490138,95	4195297,71
7	490142,64	4195302,80
8	490142,32	4195303,03
9	490145,75	4195307,78
10	490145,85	4195307,70
11	490157,42	4195323,63
12	490156,24	4195324,49
13	490162,89	4195333,52
14	490163,09	4195333,37
15	490166,67	4195338,25
16	490166,39	4195338,46
17	490169,79	4195343,09
18	490170,02	4195342,93
19	490209,24	4195396,32
20	490213,51	4195402,37
21	490209,40	4195405,47
22	490157,34	4195334,62
23	490122,59	4195357,96
24	490127,00	4195364,06
25	490139,35	4195381,14
26	490145,10	4195388,84
27	490118,02	4195410,47
28	490136,07	4195434,43
29	490175,51	4195488,13
30	490165,85	4195495,03
31	490188,69	4195527,84
32	490158,08	4195549,55
33	490146,49	4195557,83
34	490120,05	4195524,05
35	490108,24	4195533,93

1	2	3
36	490082,13	4195553,28
37	490129,25	4195615,04
38	490116,30	4195625,09
39	490122,13	4195632,56
40	490103,28	4195646,56
41	490097,89	4195639,10
42	490080,92	4195652,22
43	490060,82	4195625,99
1	490027,04	4195650,66

Система координат СК НСО.

**Кадастровые номера и площади расположенных в границах территории земельных участков  
и расположенных на них объектов недвижимости**

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв. м	Адрес земельного участка (местоположение)	Кадастровые номера объектов недвижимости	Адрес объекта недвижимого имущества	Наименование, назначение объекта капитального строительства	Сведения о сносе или реконструкции объекта капитального строительства
	2	3	4	5	6	7	8
1	54:35:032600:1813	11925	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук	54:35:000000:30746	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск	Наименование: сети теплосети на территории на пром-площадке, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства	—
				54:35:032600:1221	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, 1, корпус 3	Наименование: здание, назначение: нежилое	Снос
2	54:35:032600:1965	22720	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук	54:35:000000:30746	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск	Наименование: сети теплосети на территории на пром-площадке, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства	—

1	2	3	4	5	6	7	8
3	54:35:032600:1972	18408	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук	54:35:000000:30746	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск	Наименование: сети теплофика- ции на пром- площадке, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства	-
				54:35:032600:1386	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Но- восибирск, ул. Дуси Ко- вальчук, здание 1, корпус 6	Наименование: котельная, назначение: нежилое	Снос

Приложение 2  
к архитектурно-градостроительной  
концепции развития территории по  
ул. Дуси Ковальчук в Заельцовском  
районе по инициативе правообла-  
дателей земельных участков и распо-  
ложенных на них объектов  
недвижимости

## **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. Дуси Ковальчук в Заельцовском районе, подлежащая комплексному развитию по инициативе правообладателей земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости (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 границах территории регламентной архитектурно-градостроительной зоны – 2, предусматривающей требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

В соответствии с проектом планировки территории, ограниченной улицами Стасова, Плановой, Дуси Ковальчук, Сухарной и границей городских лесов, в Заельцовском районе, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 01.09.2023 № 4700 (далее – проект планировки территории «Холодильная»), территория располагается в квартале 304.01.02.02 в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства: зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения, в том числе многоквартирными жилыми домами, зона специализированной малоэтажной общественной застройки, зона объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования.

Реализация комплексного развития территории осуществляется в соответствии с Генеральным планом, Правилами землепользования и застройки. Изменение функциональной зоны, территориальной зоны 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, утвер-

жденной решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288 «О Правилах землепользования и застройки города Новосибирска».

В целях реализации комплексного развития территории предусмотрено изменение зоны планируемого размещения объектов капитального строительства в рамках подготовки и утверждения проекта планировки территории «Холодильная» в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 № 112 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения».

В границы территории включены:

земельный участок с кадастровым номером 54:35:032600:1813 площадью 11925 кв. м, местоположение земельного участка: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, с расположенным на нем объектом недвижимости с кадастровым номером 54:35:032600:1221 площадью 14179,5 кв. м (наименование: здание, назначение: нежилое), правообладателем которых является общество с ограниченной ответственностью «Площадь» (ИНН 5405061843);

земельный участок с кадастровым номером 54:35:032600:1965 площадью 22720 кв. м, местоположение земельного участка: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, правообладателем которого является общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ЗАЕЛЬЦОВСКИЙ ПАРК» (ИНН 5405061868);

земельный участок с кадастровым номером 54:35:032600:1972 площадью 18408 кв. м, местоположение земельного участка: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Дуси Ковальчук, с расположенным на нем объектом недвижимости с кадастровым номером 54:35:032600:1386 площадью 2085,7 кв. м (наименование: котельная, назначение: нежилое), правообладателем которых является общество с ограниченной ответственностью «Площадь» (ИНН 5405061843).

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

проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию многоэтажных жилых домов с административными помещениями с подземной автостоянкой общей площадью квартир не более 98350,0 кв. м (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) (далее – жилой комплекс);

строительство проезда от ул. Дуси Ковальчук до территории в соответствии с техническим заданием, выданным мэрией города Новосибирска;

проектирование и строительство в границах территории здания для размещения дошкольного образовательного учреждения на 170 мест;

строительство помещений встроенно-пристроенного типа в многоквартирном жилом доме по ул. Гаранина в Октябрьском районе в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:071145:347 для размещения дошкольного образовательного учреждения на 80 мест за счет юридического лица, связанного аффилированностью с обществом с ограниченной ответственностью «Площадь» (ИНН 5405061843) либо обществом с ограниченной ответственностью Специализированным Застройщиком «ЗАЕЛЬЦОВСКИЙ ПАРК» (ИНН 5405061868) (далее – Застройщики) 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»;

создание Застройщиками не менее 25 дополнительных учебных мест в муниципальном бюджетном общеобразовательном учреждении города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 131» по ул. Союза Молодежи, 10 в Заельцовском районе (далее – МБОУ «СОШ № 131») путем выполнения работ по капитальному ремонту здания МБОУ «СОШ № 131».

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	98350,0
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	3279
7	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 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), за исключением предельных параметров, в отношении которых Застройщиками получены разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 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.

Проектные решения отдельных объектов капитального строительства, планируемых к размещению в границах территории, до получения разрешения на строительство представляются в мэрию города Новосибирска в порядке, предусмотренном для согласования архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства.

Срок реализации комплексного развития территории – до 31.12.2037.

Приложение 3  
к архитектурно-градостроительной  
концепции развития территории по  
ул. Дуси Ковальчук в Заельцовском  
районе по инициативе правообла-  
дателей земельных участков и распо-  
ложенных на них объектов  
недвижимости

## **ОПИСАНИЕ**

### **планируемых элементов благоустройства территории**

В рамках реализации комплексного развития территории по ул. Дуси Ковальчук в Заельцовском районе по инициативе правообладателей земельных участков и расположенных на них объектов 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.

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.

---

#### Приложение 4

к архитектурно-градостроительной концепции развития территории по ул. Дуси Ковальчук в Заельцовском районе по инициативе правообладателей земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости

### **ИНФОРМАЦИЯ**

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

Доступ на территорию, подлежащую комплексному развитию по инициативе правообладателей (далее – территория), будет осуществляться через существующую улично-дорожную сеть – улицу Дуси Ковальчук со строительством проезда от ул. Дуси Ковальчук до территории.

За счет средств общества с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ЗАЕЛЬЦОВСКИЙ ПАРК» (ИНН 5405061868) осуществляется строительство проезда от ул. Дуси Ковальчук до территории в соответствии с техническим заданием, выданным мэрией города Новосибирска.

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, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, расположены следующие объекты социальной инфраструктуры:

муниципальное автономное дошкольное образовательное учреждение города Новосибирска «Детский сад №10 «Радуга» по ул. Сухарной, 76;

муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение города Новосибирска «Детский сад № 7 «Городок Детства» по ул. Холодильной, 25;

муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение города Новосибирска «Детский сад № 467 «Матрешка» по ул. Союза Молодежи, 3;

муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 131» по ул. Союза Молодежи, 10;

муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 43» по ул. Ельцовской, 31;

два отделения государственного бюджетного учреждения здравоохранения Новосибирской области «Клиническая консультативно-диагностическая поликлиника № 27» по ул. Сухарной, 68, по ул. Вавилова, 12;

государственное бюджетное учреждение здравоохранения Новосибирской области «Городская клиническая поликлиника № 20» по ул. Владимирской, 5;

два детских отделения государственного бюджетного учреждения здравоохранения

охранения Новосибирской области «Клиническая консультативно-диагностическая поликлиника № 27» по ул. Холодильной, 16, по ул. Вавилова, 2; детское отделение государственного бюджетного учреждения здравоохранения Новосибирской области «Городская клиническая поликлиника № 20» по ул. Владимировской, 8;

муниципальное автономное учреждение дополнительного образования города Новосибирска «Спортивная школа олимпийского резерва «Центр зимних видов спорта» по ул. Тимирязева, 5;

муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования города Новосибирска «Спортивная школа олимпийского резерва «Центр спортивной борьбы» по ул. Ельцовской, 31;

муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования города Новосибирска «Детская школа искусств № 16» по ул. Дачной, 40/1;

государственное автономное учреждение культуры Новосибирской области «Дом национальных культур им. Г. Д. Заволокина» по ул. Ельцовской, 5;

три отделения муниципального бюджетного учреждения культуры города Новосибирска «Централизованная библиотечная система Центрального округа по Железнодорожному, Заельцовскому и Центральному районам города Новосибирска» по ул. Ельцовской, 7, по ул. Владимировской, 7, по ул. Жуковского, 107а;

муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования города Новосибирска «Дом молодежи Железнодорожного района» по ул. Владимировской, 6.

В целях создания дополнительных мест в системе общего образования и расширения сети образовательных организаций города Новосибирска за счет средств общества с ограниченной ответственностью «Площадь» (ИНН 5405061843), общества с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ЗАЕЛЬЦОВСКИЙ ПАРК» (ИНН 5405061868) (далее – Застройщики) планируется:

проектирование и строительство в границах территории, здания для размещения дошкольного образовательного учреждения на 170 мест с оснащением технологическим оборудованием, мебелью, инвентарем, с последующей безвозмездной передачей введенного в эксплуатацию здания в муниципальную собственность города Новосибирска вместе с земельным участком площадью не менее 6000 кв. м, необходимым для обслуживания здания, не позднее 01.01.2031. Данный земельный участок в соответствии с проектом планировки территории, ограниченной улицами Стасова, Плановой, Дуси Ковальчук, Сухарной и границей городских лесов, в Заельцовском районе, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 01.09.2023 № 4700, расположен в квартале 304.01.02.02 в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства: зона объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования;

создание Застройщиками не менее 25 дополнительных учебных мест в муниципальном бюджетном общеобразовательном учреждении города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 131» по ул. Союза Молодежи, 10 в Заельцовском районе (далее – МБОУ «СОШ № 131») путем выполнения работ по

капитальному ремонту здания МБОУ «СОШ № 131» не позднее 31.12.2026.

Также за счет юридического лица, связанного аффилированностью с Застройщиками – общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Никольский Парк» (ИНН 5405053049) (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») предусмотрено строительство помещений встроенно-пристроенного типа в многоквартирном жилом доме по ул. Гаранина в Октябрьском районе в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:071145:347 для размещения дошкольного образовательного учреждения на 80 мест вместе с оснащением технологическим оборудованием, мебелью, инвентарем, с последующей передачей в муниципальную собственность города Новосибирска данных помещений вместе с земельным участком площадью не менее 3520 кв. м, необходимым для обслуживания помещений, на безвозмездной основе не позднее 31.12.2026.

---