



МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 14.08.2025

№ 9163

О согласовании предложения о комплексном развитии территории по ул. Шевченко 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»), на основании решения комиссии по комплексному развитию территорий города Новосибирска (протокол от 14.04.2025 № 26), руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Согласовать обществу с ограниченной ответственностью Специализированному Застройщику «Прайм Сквер» (ИНН 5404221300) предложение о комплексном развитии территории по ул. Шевченко в Октябрьском районе по инициативе правообладателя земельного участка согласно архитектурно-градостроительной концепции развития территории по ул. Шевченко 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, подписать и направить в трех экземплярах договор о комплексном развитии территории по ул. Шевченко 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

Чичкань
2275437
ДСА



Приложение
к постановлению мэрии
города Новосибирска
от 14.08.2025 № 9163

**АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ
развития территории по ул. Шевченко в Октябрьском районе
по инициативе правообладателя земельного участка**

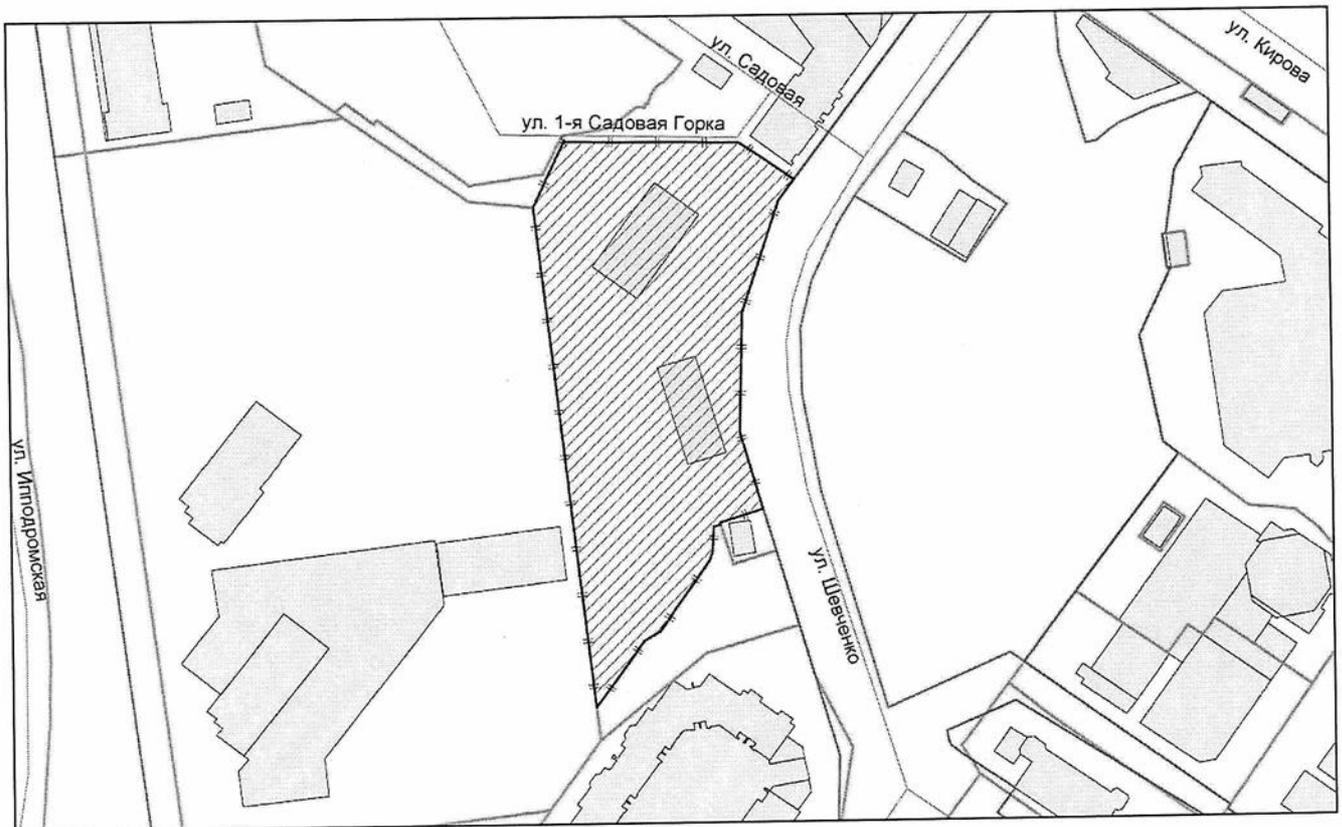
1. Схема территории, в отношении которой предполагается ее комплексное развитие, с указанием границ такой территории, кадастровых номеров и площади расположенного в границах такой территории земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости (приложение 1).
 2. Характеристики создаваемых объектов капитального строительства в границах территории комплексного развития, срок реализации комплексного развития и сроки реализации отдельных этапов 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. Шевченко в Октябрьском районе
по инициативе правообладателя зе-
мельного участка

СХЕМА

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

Местоположение: Российская Федерация, Новосибирская область, городской
округ город Новосибирск, город Новосибирск, ул. Шевченко, з/у 19
Кадастровый квартал: 54:35:074671
Площадь: 9676 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: 9676 кв. м.

Описание границ земельного участка:

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	486802,07	4198920,09
2	486801,16	4198976,51
3	486798,96	4198980,01
4	486795,06	4198985,56
5	486792,84	4198988,75
6	486788,90	4198994,34
7	486782,07	4198989,26
8	486745,53	4198976,91
9	486706,18	4198975,71
10	486681,11	4198983,05
11	486676,57	4198969,08
12	486675,82	4198969,30
13	486675,48	4198967,18
14	486667,13	4198966,53
15	486664,28	4198965,63
16	486641,36	4198949,39
17	486638,33	4198944,21
18	486616,49	4198928,53
19	486780,78	4198910,09
1	486802,07	4198920,09

Система координат СК НСО.

**Кадастровые номера и площадь расположенного в границах территории 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
1	2	3	4	5	6	7	8
1	54:35:074671:3291	9676	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, ул. Шевченко, з/у 19	54:35:074671:2677	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Шевченко	Наименование: КЛ-10 кВ от границ участка до проект. ТП, назначение: 1.1. сооружения электроэнергетики	—
				54:35:000000:16684	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, по долине реки Каменки и от поймы реки Каменки до завода радиодеталей по ул. Нижегородской	Наименование: распределительный газопровод, протяженность – 1773 м, инвентарный номер: 35:06445. литер: ГП., назначение: 7.7. сооружения трубопроводного транспорта	—
				54:35:000000:32213	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск	Наименование: ливневая канализация – коллектор № 9а, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства	—

1	2	3	4	5	6	7	8
				54:35:000000:47737	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск	Наименование: канализационный коллектор по ул. III Интернационала, ул. Садовая до ВКД, назначение: 10.3. сооружения канализации	—

ХАРАКТЕРИСТИКИ

создаваемых объектов капитального строительства в границах территории комплексного развития, сроки реализации комплексного развития и сроки реализации отдельных этапов 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. Шевченко 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: 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 Ипподромской, Лескова, Бориса Богаткова, Кирова, Восход, створом Октябрьского моста, береговой линией реки Оби, в Октябрьском районе, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 23.11.2022 № 4276 (далее – проект планировки территории «Шевченковский»), территория располагается в квартале 143.01.02.02 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 и проектом планировки территории «Шевченковский». 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 54:35:074671:3291 площадью 9676 кв. м, местоположение земельного участка: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, ул. Шевченко, з/у 19, правообладателем которого является общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Прайм Сквер» (ИНН 5404221300) (далее – Застройщик).

В границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:074671:3291 площадью 9676 кв. м отсутствуют объекты капитального строительства, за исключением линейных объектов.

Реализация комплексного развития территории предусмотрена в два этапа. В рамках реализации комплексного развития территории предусмотрено:

1 этап:

создание не менее 66 дополнительных учебных мест в системе общего образования в здании по ул. Якушева, 21 в Октябрьском районе в срок не позднее 01.09.2027 в рамках исполнения:

договора № 393 по разработке научно-проектной документации по капитальному ремонту здания по ул. Якушева, 21 от 31.10.2023, заключенного между муниципальным бюджетным учреждением дополнительного образования города Новосибирска «Дом творчества «Октябрьский» (ИНН 5405146127), государственным автономным учреждением Новосибирской области «Научно-производственный центр по сохранению историко-культурного наследия Новосибирской области» (ИНН 5406015529) и Застройщиком;

соглашения о безвозмездном выполнении работ по ремонту здания и благоустройству территории школы (по ул. Якушева, 21) от 25.07.2024, заключенного между муниципальным бюджетным учреждением дополнительного образования города Новосибирска «Дом творчества «Октябрьский» (ИНН 5405146127) и Застройщиком;

проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию подземной части, корпуса А (1 – 29 эт.) с пристроенной частью объекта (1 – 3 эт.) многоквартирного жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки, автостоянкой, этажностью 29 надземных этажей, общей площадью квартир не более 11924,52 кв. м (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) (далее – жилой комплекс А) в срок до 31.12.2029;

2 этап:

строительство и ввод в эксплуатацию надземной части (корпус Б (1 – 28 эт.)) многоквартирного жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки, автостоянкой, этажностью 28 надземных этажей, общей площадью квартир не более 12019,57 кв. м (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) (далее – жилой комплекс Б) в срок до 31.12.2031.

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	23944,09
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
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	773
7	Обеспеченность жильем	кв. м/ человека	31*

Примечания: * – в соответствии с проектом планировки территории «Шевченковский».

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 Застройщиком 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 А и жилого комплекса Б 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 31.12.2031.

Приложение 3
к архитектурно-градостроительной
концепции развития территории по
ул. Шевченко в Октябрьском рай-
оне по инициативе правообладате-
ля земельного участка

ОПИСАНИЕ

планируемых элементов благоустройства территории

В рамках реализации комплексного развития территории по ул. Шевченко 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.

На эксплуатируемой кровле автостоянки располагается жилой двор с проездами для пожарной техники.

ИНФОРМАЦИЯ

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

Доступ на территорию жилого комплекса А и жилого комплекса Б, планируемых к строительству, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателя земельного участка (далее – территория), будет осуществляться с существующей ул. Шевченко.

Присоединение планируемых жилых комплексов 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 № 393 «Росток» по ул. 9-го Ноября, 49;

муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение города Новосибирска «Детский сад № 42» по ул. Каинской, 16;

муниципальное автономное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Лицей № 185» по ул. Тургенева, 84;

муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 202» по ул. Белинского, 1;

муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 29 с углубленным изучением истории и обществознания» по ул. Октябрьской, 89а;

муниципальное автономное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Лицей № 12» по ул. Серебренниковской, 10;

муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Специальная (коррекционная) школа № 1» по ул. Инской, 61;

федеральное государственное бюджетное учреждение здравоохранения «Сибирский окружной медицинский центр Федерального медико-биологического агентства» по ул. Каинской, 15;

два отделения государственного бюджетного учреждения здравоохранения Новосибирской области «Городская клиническая поликлиника № 2» по ул. Московской, 89, по ул. Чехова, 76;

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

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

муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования города Новосибирска «Спортивная школа олимпийского резерва по боксу» по ул. Коммунистической, 60;

муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования города Новосибирска «Спортивная школа олимпийского резерва по гимнастическим видам спорта» по ул. Коммунистической, 60;

муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования города Новосибирска «Спортивная школа «Энергия» по ул. Октябрьской, 89а;

муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования города Новосибирска «Спортивная школа олимпийского резерва по восточным единоборствам» по ул. Серебренниковской, 10;

муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования города Новосибирска «Дом детского творчества «Центральный» по ул. Серебренниковской, 10;

муниципальное автономное учреждение культуры города Новосибирска «Центр туризма и побратимских связей «Сибирь-Хоккайдо» по ул. Шевченко, 28/1;

филиал муниципального бюджетного учреждения культуры города Новосибирска «Централизованная библиотечная система им. Л. Н. Толстого Октябрьского района» по ул. Никитина, 70;

федеральное государственное бюджетное учреждение науки «Государственная публичная научно-техническая библиотека Сибирского отделения Российской академии наук» по ул. Восход, 15.

В целях обеспечения возможности создания дополнительных мест в системе общего образования за счет средств общества с ограниченной ответственностью Специализированного Застройщика «Прайм Сквер» (ИНН 5404221300) (далее – Застройщик) предусмотрено создание не менее 66 дополнительных учебных мест в системе общего образования в здании по ул. Якушева, 21 в Октябрьском районе в срок не позднее 01.09.2027 в рамках исполнения:

договора № 393 по разработке научно-проектной документации по капитальному ремонту здания по ул. Якушева, 21 от 31.10.2023, заключенного между муниципальным бюджетным учреждением дополнительного образования города Новосибирска «Дом творчества «Октябрьский» (ИНН 5405146127), государственным автономным учреждением Новосибирской области «Научно-производственный центр по сохранению историко-культурного наследия Новосибирской области» (ИНН 5406015529) и Застройщиком;

соглашения о безвозмездном выполнении работ по ремонту здания и благоустройству территории школы (по ул. Якушева, 21) от 25.07.2024, заключенного между муниципальным бюджетным учреждением дополнительного образования города Новосибирска «Дом творчества «Октябрьский» (ИНН 5405146127) и Застройщиком.
