



МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 03.12.2025

№ 13112

О подготовке проекта межевания территории квартала 271.01.05.10 в границах проекта планировки территории, ограниченной перспективной Ельцовской магистралью, границей города Новосибирска, полосой отвода железной дороги, ул. Учительской, перспективной магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения, в Калининском и Дзержинском районах

В целях подготовки документации по планировке территории города Новосибирска, на основании заявления общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СОЮЗ-ИНВЕСТ», в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», 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», постановлением мэрии города Новосибирска от 18.09.2025 № 10491 «О проекте планировки территории, ограниченной перспективной Ельцовской магистралью, границей города Новосибирска, полосой отвода железной дороги, ул. Учительской, перспективной магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения, в Калининском и Дзержинском районах», руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить задание на выполнение инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории (приложение 1).
2. Утвердить задание на разработку документации по планировке территории (приложение 2).
3. Подготовить проект межевания территории квартала 271.01.05.10 в границах проекта планировки территории, ограниченной перспективной Ельцовской



магистралью, границей города Новосибирска, полосой отвода железной дороги, ул. Учительской, перспективной магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения, в Калининском и Дзержинском районах (далее – проект) согласно схеме (приложение 3).

4. Предложить физическим и юридическим лицам в течение четырнадцати дней со дня официального опубликования постановления представить предложения о порядке, сроках подготовки и содержании проекта в департамент строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска по адресу: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Красный проспект, 50, кабинет 515, почтовый индекс: 630091.

5. Установить срок предоставления обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СОЮЗ-ИНВЕСТ» проекта в департамент строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска – до 31.12.2026.

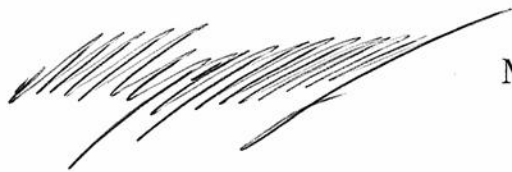
6. Департаменту строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска в течение трех дней со дня издания постановления разместить постановление на официальном сайте города Новосибирска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

7. Департаменту организационно-контрольной работы мэрии города Новосибирска в течение трех дней со дня издания постановления обеспечить опубликование постановления.

8. Настоящее постановление действует до 30.04.2027.

9. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя мэра города Новосибирска – начальника департамента строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска.

Мэр города Новосибирска



М. Г. Кудрявцев

ЗАДАНИЕ
на выполнение инженерных изысканий, необходимых для подготовки
документации по планировке территории

1. Общие положения

1.1. Основные сведения об объекте инженерных изысканий.

Наименование: квартал 271.01.05.10 в границах проекта планировки территории, ограниченной перспективной Ельцовской магистралью, границей города Новосибирска, полосой отвода железной дороги, ул. Учительской, перспективной магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения, в Калининском и Дзержинском районах (далее – территория).

Местоположение: город Новосибирск, территория, ограниченная улицами Овчукова, Богдана Хмельницкого.

1.2. Основание для выполнения инженерных изысканий:

Градостроительный кодекс Российской Федерации («Российская газета», 2004, № 290);

постановление Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20» («Собрание законодательства Российской Федерации», 2017, № 15 (Часть VII));

постановление 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» («Собрание законодательства Российской Федерации», 2024, № 7).

1.3. Заказчик: общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СОЮЗ-ИНВЕСТ».

1.4. Источник финансирования: собственные средства заказчика.

1.5. Виды инженерных изысканий:

инженерно-геологические изыскания.

1.6. Цель выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории (далее – инженерные изыскания):
подготовка проекта межевания территории.

1.7. Задачи инженерных изысканий.

1.7.1. Установление границ земельных участков, на которых предполагается расположить объекты капитального строительства, включая линейные сооружения.

1.7.2. Разработка мероприятий по инженерной защите от опасных природных процессов и техногенных процессов и устранению или ослаблению их влияния, подготовка предложений и рекомендаций для принятия решений по организации такой защиты.

1.7.3. Ведение государственного фонда материалов и данных инженерных изысканий и формирования информационных систем обеспечения градостроительной деятельности всех уровней.

1.7.4. Получение материалов:

о природных условиях территории и факторах техногенного воздействия на окружающую среду, прогнозов их изменения для обеспечения рационального и безопасного использования территории;

необходимых для обоснования проведения мероприятий по организации поверхностного стока вод, частичному или полному осушению территории и других подобных мероприятий, инженерной защиты и благоустройства;

необходимых для установления границ земельных участков.

1.8. Перечень нормативных правовых актов и документов, в соответствии с требованиями которых необходимо выполнять инженерные изыскания:

Федеральный закон от 30.12.2015 № 431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» («Российская газета», 2016, № 1);

постановление Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20» («Собрание законодательства Российской Федерации», 2017, № 15 (Часть VII));

постановление Правительства Российской Федерации от 22.04.2017 № 485 «О составе материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственном фонде материалов и данных инженерных изысканий, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также о форме и порядке их представления» («Собрание законодательства Российской Федерации», 2017, № 18);

постановление 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» («Собрание законодательства Российской Федерации», 2024, № 7);

«СП 47.13330.2016. Свод правил. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96», утвержденный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1033/пр» (М: Стандартинформ, 2017) (далее – СП 47.13330.2016).

1.9. Этапы выполнения инженерных изысканий:

I этап: ознакомление исполнителя с территорией (рекогносцировочное обследование) и изучение исходных материалов;

II этап: разработка исполнителем программы инженерных изысканий и ее утверждение заказчиком;

III этап: выполнение инженерных изысканий;

IV этап: составление и передача заказчику результатов инженерных изысканий.

1.10. Перечень передаваемых во временное пользование исполнителю инженерных изысканий, результатов ранее выполненных инженерных изысканий и исследований и иных исходных материалов:

1.10.1. Предполагаемые опасные природные процессы и явления, многолетнемерзлые и специфические грунты на территории.

1.10.2. Сведения о принятой системе координат и высот.

Инженерно-топографический план выполняется в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, – местной системе координат Новосибирской области, действующей на территории Новосибирской области на основании постановления Правительства Новосибирской области от 28.12.2011 № 608-п «О введении в действие местной системы координат Новосибирской области».

1.10.3. Данные о границах и площадях участков, на которые создаются (обновляются) инженерно-топографические планы.

2. Основные требования к материалам и результатам инженерных изысканий

2.1. Требования по обеспечению контроля качества при выполнении инженерных изысканий.

2.2. Требования по обеспечению контроля качества при выполнении инженерных изысканий.

2.2.1. Исполнитель инженерных изысканий (далее – исполнитель) обязан обеспечивать внутренний контроль качества выполнения и приемку полевых, лабораторных и камеральных работ. Задача внутреннего контроля качества – проверка исполнителем соответствия выполняемых или выполненных работ требова-

ниям задания, программы и нормативных технических документов.

Для обеспечения внутреннего контроля качества работ исполнитель обязан иметь систему контроля качества и приемки инженерных изысканий. Система контроля качества инженерных изысканий разрабатывается в виде стандарта организации или положения о системе контроля качества, и должна содержать требования к организации контроля и приемки работ, и соответствующие формы актов.

2.2.2. Внешний контроль качества выполнения инженерных изысканий осуществляется застройщиком, техническим заказчиком (далее – заказчик). Заказчик осуществляет контроль качества инженерных изысканий собственными силами или с привлечением независимых организаций. Задача контроля качества со стороны заказчика – проверка соответствия выполненных или выполняемых исполнителем работ и их результатов, требованиям задания, программы, нормативных технических документов.

2.3. Состав результатов инженерных изысканий:

технический отчет по результатам инженерных изысканий в общем виде, содержащий разделы и сведения в соответствии с пунктом 4.39 СП 47.13330.2016; предложения и рекомендации для принятия решений по организации инженерной защиты территории от опасных природных и техногенных процессов и устранению или ослаблению их влияния;

инженерно-топографический план;

технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий должен содержать разделы и сведения в соответствии с пунктами 4.39, 5.1.23 СП 47.13330.2016;

качественная и количественная оценка имеющихся фондовых материалов в соответствии с пунктом 5.2.6 СП 47.13330.2016;

технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий должен содержать разделы и сведения в соответствии с пунктом 6.2.2.3 СП 47.13330.2016.

2.4. Форма, формат результатов инженерных изысканий и порядок их передачи.

Материалы и результаты инженерных изысканий представляются для размещения в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственном фонде материалов и данных инженерных изысканий, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнений на бумажных и электронных носителях в формате, позволяющем обеспечить их размещение в указанных информационных системах.

Графические материалы и результаты инженерных изысканий представляются в форме векторной и (или) растровой модели.

Информация в текстовой форме представляется в форматах DOC, DOCX, TXT, RTF, XLS, XLSX и ODF.

Информация в растровой модели представляется в форматах TIFF, JPEG и PDF.

Информация в векторной модели представляется в обменных форматах GML и SHP.

В случае невозможности представления данных в вышеуказанных форматах могут быть использованы обменные форматы MIF/MID, DWG и SXF (совместно с файлами описания RSC).

Представляемые пространственные данные должны иметь привязку к системе координат.

Инженерно-топографический план выполняется в масштабе 1:500.

ЗАДАНИЕ

на разработку документации по планировке территории, осуществляемую на основании постановления мэрии города Новосибирска – проекта межевания территории квартала 271.01.05.10 в границах проекта планировки территории, ограниченной перспективной Ельцовской магистралью, границей города Новосибирска, полосой отвода железной дороги, ул. Учительской, перспективной магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения, в Калининском и Дзержинском районах

(наименование территории, наименование объекта (объектов) капитального строительства, для размещения которого (которых) подготавливается документация по планировке территории)

№ п/п	Наименование позиции	Содержание
1	2	3
1	Вид разрабатываемой документации по планировке территории	Проект межевания территории в виде отдельного документа, подготовленный на основе ранее утвержденного проекта планировки территории
2	Инициатор подготовки документации по планировке территории	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СОЮЗ-ИНВЕСТ»»; ОГРН: 1145476139324, дата внесения в единый государственный реестр юридических лиц записи о создании юридического лица: 07.11.2014, место нахождения и адрес юридического лица: 630015, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, ул. Николая Островского, 195, офис 5, адрес электронной почты: info@isk-soyuz-nsk.ru
3	Источник финансирования работ по подготовке документации по планировке территории	Собственные средства общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СОЮЗ-ИНВЕСТ»
4	Вид и наименование планируемого к размещению объекта капитального строительства, его основные характеристики (назначение, местоположение, площадь объекта капитального строительства и др.)	Многоэтажные (высотные) жилые дома. Характеристики планируемых к размещению объектов установлены в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Новосибирска, утвержденными решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288: предельный минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)» - 0,35 га; минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования определенные видами разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)» - 1 м; минимальный отступ от границ земельного участка, совпадающих с красными линиями улиц, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, соору-

1	2	3
		жений, - 0 м; предельное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома»: минимальное - 9 этажей, максимальное - 30 этажей; минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома» - 10 % (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов), максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома» - 40 % (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов)
5	Поселения, муниципальные округа, городские округа, муниципальные районы, субъекты Российской Федерации, в отношении территорий которых осуществляется подготовка документации по планировке территории	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск
6	Состав документации по планировке территории	В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта. 1. Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории. 1.1. Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя: 1.1.1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. 1.1.2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд. 1.1.3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории. 1.1.4. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. 1.2. На чертежах межевания территории отображаются: 1.2.1. Границы существующих элементов планировочной структуры. 1.2.2. Красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяе-

1	2	3
		мые проектом межевания территории в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации. 1.2.3. Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений. 1.2.4. Границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд. 1.2.5. Границы публичных сервитутов. 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются: 2.1. Границы существующих земельных участков. 2.2. Границы зон с особыми условиями использования территорий. 2.3. Местоположение существующих объектов капитального строительства. 2.4. Границы особо охраняемых природных территорий. 2.5. Границы территорий объектов культурного наследия. В соответствии с пунктом 25 постановления 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» документация по планировке территории направляется инициатором в уполномоченный орган на бумажном носителе или в форме электронного документа. В случае направления документации по планировке территории на бумажном носителе такая документация должна быть заверена инициатором и направлена в сброшюрованном и прошитом виде в двух экземплярах, а также на электронном носителе, подписанная электронной подписью инициатора, в количестве экземпляров, равном количеству поселений, муниципальных округов, городских округов, муниципальных районов, применительно к территориям которых осуществлялась подготовка документации по планировке территории, и одного экземпляра для хранения в архиве уполномоченного органа. В случае направления документации по планировке территории в форме электронного документа она должна быть подписана электронной подписью инициатора. Документация по планировке территории, направляемая на электронном носителе или в форме электронного документа, должна соответствовать формату, позволяющему осуществить ее размещение в государственных информационных системах обеспече-

1	2	3
		ния градостроительной деятельности субъектов Российской Федерации
7	Информация о земельных участках (при наличии), включенных в границы территории, в отношении которой планируется подготовка документации по планировке территории, а также об ориентировочной площади такой территории	54:35:041290:70, 54:35:041290:400, 54:35:041290:137, 54:35:041290:13, 54:35:041290:20, 54:35:041290:77, 54:35:041290:76, 54:35:041290:31, 54:35:041290:73, 54:35:041290:120, 54:35:041290:69, 54:35:041290:19, 54:35:041290:23, 54:35:041290:74, 54:35:041290:401, 54:35:041290:75, 54:35:041290:30, 54:35:041290:402, 54:35:041290:16, 54:35:041290:26, 54:35:041290:72, 54:35:041290:22, 54:35:041290:114, 54:35:041290:24, 54:35:041290:12, 54:35:041290:25, 54:35:041290:113, площадь территории – 20,11 га
8	Цель подготовки документации по планировке территории	Определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков*

Примечания: * - при подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

СХЕМА
границ территории квартала 271.01.05.10 в границах проекта планировки
территории, ограниченной перспективной Ельцовской магистралью,
границей города Новосибирска, полосой отвода железной дороги,
ул. Учительской, перспективной магистральной улицей
общегородского значения регулируемого движения,
в Калининском и Дзержинском районах



Площадь территории – 20,11 га