



# МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 25.12.2024

№ 11481

О согласовании предложения о комплексном развитии территории по ул. Фрунзе в Дзержинском районе по инициативе правообладателя земельного участка и расположенных на нем 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», 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 19.12.2024 № 21), руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Согласовать обществу с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОМУ ЗАСТРОЙЩИКУ «БАШНИ НА ФРУНЗЕ» (ИНН 5407977864) предложение о комплексном развитии территории по ул. Фрунзе в Дзержинском районе по инициативе правообладателя земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости согласно архитектурно-градостроительной концепции развития территории по ул. Фрунзе в Дзержинском районе по инициативе правообладателя земельного участка и расположенных на нем 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 двух экземплярах договор о комплексном развитии территории, указанной в пункте 1 настоящего постановления, 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 25.12.2024 № 11481

**АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ  
развития территории по ул. Фрунзе в Дзержинском районе  
по инициативе правообладателя земельного участка  
и расположенных на нем объектов недвижимости**

1. Схема территории, в отношении которой предполагается ее комплексное развитие, с указанием границ такой территории, кадастрового номера и площади расположенного в границах такой территории земельного участка (приложение 1).
  2. Характеристики создаваемых объектов капитального строительства в границах территории комплексного развития, срок реализации решения 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. Фрунзе в Держинском районе  
по инициативе правообладателя зе-  
мельного участка и расположенных  
на нем объектов недвижимости

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

Местоположение: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новоси-  
бирск, территория по ул. Фрунзе в Держинском районе.

Кадастровый квартал: 54:35:014125.

Площадь: 14261 кв. м



Условные обозначения:



– границы земельных участков;



– красные линии;



– граница территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей.

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

Площадь: 14261 кв. м.

Описание границ земельного участка:

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	489061,32	4200391,42
2	489080,72	4200525,73
3	489067,65	4200527,37
4	489065,59	4200527,67
5	488985,67	4200538,08
6	488975,17	4200539,44
7	488957,41	4200406,52
8	488974,97	4200404,06
9	488975,81	4200403,95
10	488999,17	4200400,69
11	489027,14	4200396,12
12	489046,45	4200393,40
1	489061,32	4200391,42

Система координат СК НСО.

**Кадастровый номер 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)	Кадастровый номер объекта недвижимости	Адрес объекта недвижимости	Объект капитального строительства (наименование, назначение)	Сведения о сносе
1	2	3	4	5	6	7	8
1	54:35:000000:43037	14261	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, ул. Фрунзе, з/у 236	54:35:014125:63	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Фрунзе, 236	Наименование: дилерский центр «Тойота», назначение: нежилое	Снос
				54:35:014125:226	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Фрунзе, (236)	Наименование: трансформаторная подстанция, назначение: нежилое	Снос
				54:35:014125:1466	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Фрунзе	Наименование: тепловая сеть от тепловой камеры до дилерского центра Тойота по ул. Фрунзе в Дзержинском районе города Новосибирска, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства	—
				54:35:000000:37541	Российская Федерация, Новосибирская	Наименование: газоснабжение	—

1	2	3	4	5	6	7	8
					область, город Ново- сибирск	частного сектора КСК «Каменка» в Дзержинском районе города Новосибирска, назначение: 7.7. Сооружения трубопроводного транспорта	

---

Приложение 2  
к архитектурно-градостроительной  
концепции развития территории по  
ул. Фрунзе в Дзержинском районе  
по инициативе правообладателя зе-  
мельного участка и расположенных  
на нем объектов недвижимости

## **ХАРАКТЕРИСТИКИ**

### **создаваемых объектов капитального строительства в границах территории комплексного развития, срок реализации решения 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, территория по ул. Фрунзе в Дзержинском районе, подлежащая комплексному развитию по инициативе правообладателя земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости (далее – территория), расположена в функциональной зоне: 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, территория расположена в территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1), в подзоне делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки (ОД-1.1), в границах территорий регламентной архитектурно-градостроительной зоны – 2, предусматривающей требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

В соответствии с проектом планировки территории, ограниченной ул. Фрунзе, ул. Кошурникова, ул. Бориса Богаткова, ул. Красина, границей территории Военного городка № 17, ул. Ипподромской, в Дзержинском, Октябрьском и Центральном районах, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 23.05.2024 № 3740, территория располагается в квартале 144.02.01.01 в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства: зоне застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения, в том числе многоквартирными жилыми домами.

В границы территории включен земельный участок с кадастровым номером 54:35:000000:43037 площадью 14261 кв. м, адрес земельного участка: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, ул. Фрунзе, з/у 236, правообладателем которого является общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БАШНИ НА ФРУНЗЕ» (ИНН 5407977864).

В рамках реализации комплексного развития территории предусмотрено:  
строительство многоквартирного многоэтажного жилого дома, состоящего из трех секций, объединенных трехуровневой подземной автостоянкой, с помещениями общественного назначения общей площадью квартир (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) не более

38403,2 кв. м (секции № 1, № 2 этажностью 30 этажей и технический чердак, секция № 3 этажностью 25 этажей и технический чердак);

строительство трансформаторной подстанции и канализационной насосной станции.

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	38403,2
2	Предельный максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома»	–	2,69*
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, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома»	ед.	30
5	Минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома» (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов)	%	10
6	Максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома» (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов)	%	40
7	Предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «мно-	единиц	1 машино-место на 105 кв. м площади



1	2	3	4
	«Гоквартирные многоэтажные дома»		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
8	Расчетное количество жителей	чел.	1281
9	Обеспеченность жильем	кв. м/чел.	30

Примечания: \* – в соответствии с постановлением мэрии города Новосибирска от 17.04.2024 № 2712 «О предоставлении обществу с ограниченной ответственностью Специализированному Застройщику «Башни на Фрунзе» разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства» разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства» обществу с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОМУ ЗАСТРОЙЩИКУ «БАШНИ НА ФРУНЗЕ» предоставлено разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в части увеличения предельного максимального коэффициента плотности застройки в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:000000:43037 с 2,5 до 2,69.

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, установленные для подзоны делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки (ОД-1.1), в пределах зоны делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1), должны соответствовать статье 32 Правил землепользования и застройки города Новосибирска, утвержденных решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288.

Предполагаемое размещение жилого комплекса 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.

Проектные решения объектов капитального строительства, расположенных на территории, в границах которой предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства (архитектурно-градостроительная зона – 2), до получения разрешения на строительство представляются в департамент строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска в порядке, предусмотренном для согласования архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства.

Срок реализации комплексного развития территории – до 31.12.2030.

---

Приложение 3  
к архитектурно-градостроительной  
концепции развития территории по  
ул. Фрунзе в Дзержинском районе  
по инициативе правообладателя зе-  
мельного участка и расположенных  
на нем объектов недвижимости

## **ОПИСАНИЕ** **планируемых элементов благоустройства территории**

В рамках реализации комплексного развития территории по ул. Фрунзе в Дзержинском районе по инициативе правообладателя земельного участка и расположенных на нем 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 выполняются требования действующих технических требований, санитарных правил и норм, установленных в части благоустройства территории.

В границах территории предусмотрено устройство проездов, тротуаров, газонов.

---

## **ИНФОРМАЦИЯ**

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

Доступ на территорию планируемого жилого комплекса будет осуществляться с существующей ул. Фрунзе, а также с проезда, расположенного между территорией, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателя, и торгово-развлекательным центром «Сибирский Молл» по ул. Фрунзе, 238.

Присоединение планируемого 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 по ул. Фрунзе в Дзержинском районе по инициативе правообладателя земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости не предусмотрено.

Создание объектов коммунальной инфраструктуры 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, расположены следующие объекты социальной инфраструктуры:

муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение города Новосибирска «Детский сад № 435» по ул. Кошурникова, 14/1;

муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение города Новосибирска «Детский сад № 459» по ул. Фрунзе, 59/3;

муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 96 с углубленным изучением английского языка» по ул. Фрунзе, 63/1;

муниципальное автономное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Гимназия № 15 «Содружество» по ул. Гоголя, 188/1;

муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 186» по ул. Бориса Богаткова, 189;

муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 11» по ул. Бориса Богаткова, 187;

терапевтическое отделение № 3 государственного бюджетного учреждения здравоохранения Новосибирской области «Городская клиническая больница № 2» по ул. Кошурникова, 18;

детское отделение государственного автономного учреждения здравоохранения Новосибирской области «Городская клиническая поликлиника № 1» по ул. Фрунзе, 57а;

муниципальное бюджетное учреждение города Новосибирска «Городской гражданско-патриотический центр «Витязь» по ул. Фрунзе, 57а;

медицинская компания «Invitro» общества с ограниченной ответственностью «ИНВИТРО – СИБИРЬ» по ул. Гоголя, 180;

медицинский центр «АВАНТА – МЕД» общества с ограниченной ответственностью «АВАНТА – МЕД» по ул. Державина, 77/1;

спортивная секция по тхэквондо Региональной общественной организации «Новосибирская областная спортивная Федерация Тхэквондо ИТФ» по ул. Бориса Богаткова, 189, по ул. Бориса Богаткова, 187;

детский футбольный клуб имени В. К. Непомнящего «Дриблер» общества с ограниченной ответственностью «Дриблинг» по ул. Бориса Богаткова, 187, по ул. Фрунзе, 59/3;

картинг-центр «Сибкарт мотоспорт» общества с ограниченной ответственностью «Сибкарт мотоспорт» по ул. Фрунзе, 242;

клуб единоборств «KENSHIN DOJO» индивидуального предпринимателя Сидорова И. Д. по ул. Красина, 54;

клуб традиционного ушу «Сибирский Шаолинь» по ул. Кошурникова, 20 на базе муниципального бюджетного учреждения «Молодежный Центр «Звездный» Дзержинского района города Новосибирска;

спортивная школа «Академия спорта» общества с ограниченной ответственностью детско-юношеский спортивный клуб «Академия спорта» по ул. Кошурникова, 10;

спортивный центр боевых смешанных единоборств Новосибирской городской общественной организации «Спортивный клуб «Питбуль» по ул. Кошурникова, 10;

клуб «Сингитай» Новосибирской городской общественной организации «Новосибирская городская федерация каратэ кекусинкай» по ул. Фрунзе, 61;

спортивный клуб художественной и эстетической гимнастики «Силуэт» автономной некоммерческой организации спортивного клуба художественной и эстетической гимнастики «Силуэт» по ул. Гоголя, 188/1;

академия детского футбола «Шеффилд» индивидуального предпринимателя Медведкова С. В. по ул. Гоголя, 188/1.

В целях создания дополнительных мест в системе образования и расширения сети образовательных учреждений города Новосибирска за счет средств общества с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ЗАСТРОЙЩИКА «БАШНИ НА ФРУНЗЕ» осуществляется строительство корпуса для муниципального автономного общеобразовательного учреждения города Новосибирска «Гимназия № 15 «Содружество» вместимостью не менее 350 мест в границах зе-

мельного участка с кадастровым номером 54:35:014100:2810 по ул. Гоголя, 188/1 в Дзержинском районе (далее – объект социальной инфраструктуры).

Ввод объекта социальной инфраструктуры в эксплуатацию выполняется не позднее 01.06.2028.

После ввода объекта социальной инфраструктуры в эксплуатацию он подлежит передаче в муниципальную собственность города Новосибирска на безвозмездной основе в объеме 109 учебных мест, 241 учебное место (или более, в случае строительства объекта социальной инфраструктуры вместимостью более 350 мест) подлежит приобретению в муниципальную собственность города Новосибирска за счет средств бюджетной системы.

---