



МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 19.08.2024

№ 6498

О согласовании предложения о комплексном развитии территории по пер. 18-му Бронному в Кировском районе по инициативе правообладателей земельных участков

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 19.08.2020 № 1260 «Об утверждении Правил согласования включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, земельных участков для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур», 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 18.04.2024 № 16), руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Согласовать обществу с ограниченной ответственностью Специализированному Застройщику «МСК на Бронном» (ИНН 5405080300), обществу с ограниченной ответственностью Специализированному Застройщику «МСК Новый Бронный» (ИНН 5405086478) предложение о комплексном развитии территории по пер. 18-му Бронному в Кировском районе по инициативе правообладателей земельных участков согласно архитектурно-градостроительной концепции развития территории по пер. 18-му Бронному в Кировском районе по инициативе правообладателей земельных участков (приложение).

2. Департаменту информационной политики 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, подпи-

сать и направить в двух экземплярах договор о комплексном развитии территории, указанной в пункте 1 настоящего постановления, 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

Приложение
к постановлению мэрии
города Новосибирска
от 19.08.2024 № 6498

**АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ
развития территории по пер. 18-му Бронному в Кировском районе
по инициативе правообладателей земельных участков**

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 (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
пер. 18-му Бронному в Кировском
районе по инициативе правообла-
дателей земельных участков

СХЕМА

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

Местоположение: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новоси-
бирск, территория по пер. 18-му Бронному в Кировском районе.

Кадастровый квартал: 54:35:053490.

Площадь: 38307 кв. м.



Масштаб 1:2400

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: 38307 кв. м.

Описание границ земельного участка:

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	478562,71	4199369,99
2	478465,57	4199359,68
3	478464,77	4199366,39
4	478294,31	4199346,65
5	478294,88	4199341,56
6	478209,96	4199332,54
7	478219,24	4199254,10
8	478304,04	4199264,15
9	478311,31	4199198,05
10	478482,10	4199218,26
11	478474,50	4199284,33
12	478534,41	4199291,42
1	478562,71	4199369,99

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)	Кадастровый номер объекта недвижимости	Адрес объекта недвижимости	Наименование объекта недви- жимости	Сведения о сносе
1	2	3	4	5	6	7	8
1	54:35:053490:2	19999	Местоположение установлено относи- тельно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир – индиви- дуальный жилой дом. Участок находит- ся примерно в 50 м, по направлению на запад от ориентира. Адрес ориентира: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, пер. 18-й Бронный, 71	—	—	—	—
2	54:35:053490:7	6701	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, пер. 18-й Бронный	—	—	—	—
3	54:35:053490:8	5958	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, пер. 18-й Бронный	—	—	—	—
4	54:35:053490:10	13200	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, пер. 18-й Бронный	—	—	—	—

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 пер. 18-му Бронному в Кировском районе, подлежащая комплексному развитию по инициативе правообладателей земельных участков (далее – территория), расположена в следующих функциональных зонах:

общественно-деловой зоне;

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 следующих территориальных зонах:

подзоне делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки (ОД-1.1), установленной в пределах зоны делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1);

подзоне специализированной малоэтажной общественной застройки (ОД-4.1), установленной в пределах зоны специализированной общественной застройки (ОД-4).

В соответствии с проектом планировки территории, ограниченной Советским шоссе, полосой отвода железной дороги, береговой полосой реки Оби и границей города Новосибирска, в Кировском районе, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 12.01.2024 № 167, территория располагается в квартале 090.01.13.02 в границах следующих зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

зоны застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения, в том числе многоквартирными жилыми домами;

зоны объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования;

зоны объектов культуры и спорта.

В границы территории включены:

земельный участок с кадастровым номером 54:35:053490:7 площадью 6701 кв. м, местоположение земельного участка: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, пер. 18-й Бронный, правообладателем которого является общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «МСК на Бронном» (ИНН 5405080300);

земельный участок с кадастровым номером 54:35:053490:8 площадью 5958 кв. м, местоположение земельного участка: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, пер. 18-й Бронный, правообладателем которого является общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «МСК Новый Бронный» (ИНН 5405086478);

земельный участок с кадастровым номером 54:35:053490:10 площадью 13200 кв. м, местоположение земельного участка: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, пер. 18-й Бронный, государственная собственность на который не разграничена;

часть земельного участка с кадастровым номером 54:35:053490:2 площадью 11428 кв. м, местоположение земельного участка: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир – индивидуальный жилой дом, участок находится примерно в 50 м по направлению на запад от ориентира, адрес ориентира: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, пер. 18-й Бронный, 71, государственная собственность на который не разграничена.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 19.08.2020 № 1260 «Об утверждении Правил согласования включения в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, земельных участков для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур» обществу с ограниченной ответственностью Специализированному Застройщику «МСК Новый Бронный», обществу с ограниченной ответственностью Специализированному Застройщику «МСК на Бронном» согласовано включение в границы территории земельного участка с кадастровым номером 54:35:053490:10, части земельного участка с кадастровым номером 54:35:053490:2 для размещения объекта социальной инфраструктуры.

В рамках реализации комплексного развития территории предусмотрено:

строительство многоквартирных многоэтажных жилых домов общей площадью не более 25600 кв. м с комплексом объектов социального обслуживания населения;

строительство нежилого здания общей площадью 300 – 700 кв. м;

размещение общеобразовательной школы на 1100 мест.

Таблица

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	16800

1	2	3	4
2	Предельный максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоквартирные дома»	—	2,5
3	Предельное минимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоквартирные дома»	единиц	9
4	Предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоквартирные дома»	единиц	30
5	Минимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоквартирные дома» (без учета эксплуатируемой кровли подземных, подвальных, цокольных частей объектов), «объекты для воспитания, образования и просвещения», «объекты для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования», «школы».	%	10
6	Максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоквартирные 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 «многоквартирные многоквартирные 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	2	3	4
			1 квартиру, из них не более 15 % гостевых машино-мест
8	Расчетное количество жителей	человек	560
9	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 должны соответствовать требованиям статьи 32 Правил землепользования и застройки города Новосибирска, утвержденных решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288, установленным для подзоны делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки (ОД-1.1), установленной в пределах зоны делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1).

Предполагаемое размещение жилого комплекса должно быть выполнено с учетом обеспечения помещений проектируемого здания нормативной инсоляцией и нормативным естественным освещением в соответствии с санитарными правилами и нормами СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания», СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий».

В соответствии с пунктом 5.2.1 свода правил «СП 59.13330.2020. Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. СНиП 35-01-2001», утвержденного и введенного в действие приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2020 № 904/пр, следует выделять 10 % мест для транспорта инвалидов, в том числе 5 % специализированных мест для транспорта инвалидов, передвигающихся на креслах-колясках.

Проектные решения отдельных объектов капитального строительства 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 31.12.2030.

ОПИСАНИЕ

планируемых элементов благоустройства территории

В рамках реализации комплексного развития территории по пер. 18-му Бронному в Кировском районе по инициативе правообладателей земельных участков (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 учитываются требования сводов правил «СП 59.13330.2020. Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. СНиП 35-01-2001», утвержденного и введенного в действие приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2020 № 904/пр, «СП 35-101-2001. Свод правил по проектированию и строительству. Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения. Общие положения», одобренного и рекомендованного к применению постановлением Госстроя Российской Федерации от 16.07.2001 № 70, «СП 35-102-2001. Жилая среда с планировочными элементами, доступными инвалидам», одобренного и рекомендованного постановлением Госстроя Российской Федерации от 16.07.2001 № 71 (в части благоустройства территории).

В границах территории предполагаются въезды (выезды) в подземные автостоянки, пожарные проезды шириной 6 м.

Предусмотрена возможность подъезда пожарных машин с двух сторон. Расстояние от внутреннего края подъездов для пожарной техники до наружных стен здания от 3 м до 15 м, с шириной проезда для пожарных машин от 3,5 м до 6 м.

Конструкция и покрытие проездов рассчитаны на нагрузку от веса наиболее тяжелых пожарных автомобилей (до 30 т).

Вдоль улицы районного значения по пер. 18-му Бронному до створа дороги по ул. Петухова планируется обустройство тротуара.

ИНФОРМАЦИЯ

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

Доступ на территорию, подлежащую комплексному развитию по инициативе правообладателей, планируемого жилого комплекса будет осуществляться со стороны существующего пер. 18-го Бронного.

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 пер. 18-му Бронному в Кировском районе по инициативе правообладателей земельных участков 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 правообладателей, расположены следующие объекты социальной инфраструктуры:

муниципальное автономное дошкольное образовательное учреждение города Новосибирска «Детский сад № 53» по ул. Петухова, 95/2;

муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 135» по пер. 15-му Бронному, 20а;

муниципальное автономное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 217» по ул. Виктора Шевелева, 3;

государственное бюджетное учреждение здравоохранения Новосибирской области «Городская клиническая поликлиника № 13» по ул. Бронной, 7;

общество с ограниченной ответственностью Медицинский центр «Семейный доктор нск» по ул. Дмитрия Шмони́на, 3;

общество с ограниченной ответственностью «Медицинская диагностика» по ул. Виктора Шевелева, 26;

государственное автономное учреждение дополнительного образования Новосибирской области «Спортивная школа по каратэ» по ул. Петухова, 101/2;

ледовый комплекс «Айсберг» по ул. Петухова, 154;

детский футбольный клуб им. В. К. Непомнящего (ООО «Дриблинг») по ул. Петухова, 95/2, ул. Виктора Шевелева, 3, ул. Виктора Шевелева, 17;
спортивно-профессиональный клуб «Успех» по ул. Виктора Шевелева, 3;
клуб единоборств «Рост» по пер. 3-му Бронному, 44;
автономная некоммерческая организация дополнительного образования «Формула АйКью» по ул. Виктора Шевелева, 3;
школа интенсивного развития «Менталика» по ул. Петухова, 103/3.

В целях создания дополнительных мест в системе образования и расширения сети образовательных учреждений города Новосибирска за счет внебюджетных средств осуществляется проектирование дошкольного образовательного учреждения на 180 мест в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:053365:131 по пер. 18-му Бронному, 18 с последующим его строительством за счет внебюджетных средств и безвозмездной передачей построенного объекта в муниципальную собственность города Новосибирска.

Также в целях реализации проекта планировки территории, ограниченной Советским шоссе, полосой отвода железной дороги, береговой полосой реки Оби и границей города Новосибирска, в Кировском районе, утвержденного постановлением мэрии города Новосибирска от 12.01.2024 № 167, в части развития социальной инфраструктуры в рамках комплексного развития территории по пер. 18-му Бронному в Кировском районе по инициативе правообладателей предусмотрено проектирование за счет средств общества с ограниченной ответственностью Специализированного Застройщика «МСК Новый Бронный», общества с ограниченной ответственностью Специализированного Застройщика «МСК на Бронном» здания общеобразовательного учреждения на 1100 мест в границах территории по пер. 18-му Бронному в Кировском районе с получением положительного заключения проектной документации и результатов инженерных изысканий в государственном бюджетном учреждении Новосибирской области «Государственная вневедомственная экспертиза Новосибирской области». Проектная документация и указанное заключение передаются правообладателями на безвозмездной основе муниципальному образованию городу Новосибирску с целью строительства указанного общеобразовательного учреждения.

Проектирование здания общеобразовательного учреждения осуществляется в соответствии с техническим заданием, выданным мэрией города Новосибирска.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «МСК Новый Бронный», общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «МСК на Бронном» на добровольной и безвозмездной основе перечисляют в бюджет города Новосибирска денежные средства в счет оплаты за подключение (технологическое присоединение) здания общеобразовательного учреждения к сетям инженерно-технического обеспечения.
