



МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 21.03.2025

№ 3018

О согласовании предложения о комплексном развитии территории по ул. Немировича-Данченко в Кировском районе по инициативе правообладателя земельного участка и расположенного на нем объекта 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 27.02.2025 № 23), руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Согласовать обществу с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КВАРТАЛЫ НЕМИРОВИЧА 2» (ИНН 5407977631) предложение о комплексном развитии территории по ул. Немировича-Данченко в Кировском районе по инициативе правообладателя земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости согласно архитектурно-градостроительной концепции развития территории по ул. Немировича-Данченко в Кировском районе по инициативе правообладателя земельного участка и расположенного на нем объекта 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. Немировича-Данченко в Кировском районе по инициативе правообладателя земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости 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

Приложение
к постановлению мэрии
города Новосибирска
от 21.03.2025 № 3018

**АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ
развития территории по ул. Немировича-Данченко в Кировском районе
по инициативе правообладателя земельного участка и
расположенного на нем объекта 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 и расположенных на нем объектов недвижимости (приложение 1).
 2. Характеристики создаваемого объекта капитального строительства в границах территории комплексного развития, срок реализации решения и 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. Немировича-Данченко в Кировском районе по инициативе правообладателя земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости

СХЕМА

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

Местоположение: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Кировский район, ул. Немировича-Данченко.

Кадастровый квартал: 54:35:052335.

Площадь: 11776 кв. м



Условные обозначения:

-  – границы земельных участков;
-  – красные линии;
-  – граница территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателя земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости.

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

Площадь: 11776 кв. м

Описание границ земельного участка:

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	482583,26	4197403,53
2	482548,81	4197435,52
3	482547,74	4197434,00
4	482534,48	4197445,93
5	482495,35	4197481,09
6	482462,01	4197475,77
7	482461,63	4197473,87
8	482458,72	4197459,48
9	482441,26	4197452,26
10	482433,63	4197449,77
11	482417,84	4197444,67
12	482412,72	4197462,97
13	482412,24	4197464,71
14	482384,96	4197456,84
15	482418,01	4197423,83
16	482422,31	4197428,14
17	482428,47	4197434,68
18	482435,52	4197427,71
19	482429,74	4197421,95
20	482457,26	4197394,40
21	482465,86	4197402,72
22	482495,06	4197372,61
23	482522,16	4197344,61
1	482583,26	4197403,53

Система координат СК НСО.

**Кадастровые номера и площадь расположенного в границах территории земельного участка
и расположенных на нем объектов недвижимости**

Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв. м	Адрес земельного участка (местоположение)	Кадастровые номера объектов недвижимого имущества	Адрес объекта недвижимого имущества	Наименование, назначение объекта капитального строительства	Сведения о сносе или реконструкции объекта капитального строительства
2	3	4	5	6	7	8
54:35:052335:2862	11776	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Немировича-Данченко	54:35:052335:2037	Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Немировича-Данченко, 145/5	Наименование: торговый сервисный центр по продаже и обслуживанию автомобилей, назначение: нежилое	Снос
			54:35:052335:3101	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, улица Немировича-Данченко	Наименование: тепловая сеть от тепловой камеры на земельном участке с кадастровым номером 54:35:052335:2029 до тепловой камеры на земельном участке с кадастровым номером 54:35:052335:2862 по ул. Немировича-Данченко в Ленинском районе г. Новосибирска, назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства	—
			54:35:052335:3102	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Кировский	Наименование: тепловые сети объекта: «Жилой комплекс с помещениями общественного	—

2	3	4	5	6	7	8
				район, ул. Немировича-Данченко	назначения и подземной автостоянкой по адресу: ул. Немировича-Данченко г. Новосибирск», назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства	
			54:35:052335:3106	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, улица Немировича-Данченко	Наименование: тепло-трасса от ТК 635 до ограждения территории административного здания ул. Немировича-Данченко, 145/5, назначение: 10. Сооружения коммунального хозяйства	—

ХАРАКТЕРИСТИКИ

создаваемого объекта капитального строительства в границах территории комплексного развития, срок реализации решения и 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. Немировича-Данченко в Кировском 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 (далее – Правилами землепользования и застройки), 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 полосой отвода Западно-Сибирской железной дороги, площадью имени профессора Лыщинского, ул. Немировича-Данченко, ул. Ватутина, руслом реки Тулы, ул. Станиславского, в Кировском и Ленинском районах, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 07.02.2024 № 624 (далее – проект планировки территории «Центр Левобережья»), территория располагается в квартале 310.02.05.01 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, проектом планировки территории «Центр Левобережья».

В границы территории включен земельный участок с кадастровым номером 54:35:052335:2862 площадью 11776 кв. м, местоположение земельного участка: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Немировича-Данченко, с расположенным на нем объектом недвижимости: здание с кадастровым номером 54:35:052335:2037 площадью 6287,9 кв. м (наименование:

торгово-сервисный центр по продаже и обслуживанию автомобилей, назначение: нежилое), правообладателем которых является общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КВАРТАЛЫ НЕМИРОВИЧА 2» (ИНН 5407977631) (далее – Застройщик).

Здание с кадастровым номером 54:35:052335:2037, расположенное в границах территории, подлежит сносу в процессе реализации комплексного развития территории.

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

снос существующего здания, расположенного в границах территории;

участие Застройщика в строительстве корпуса для муниципального автономного общеобразовательного учреждения города Новосибирска «Гимназия № 15 «Содружество» вместимостью не менее 350 мест в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:014100:2810 по ул. Гоголя, 188/1 в Дзержинском районе путем финансирования в объеме стоимости строительства 79 учебных мест;

проектирование и строительство многоквартирного жилого дома, состоящего из 4 секций, объединенных трехуровневой подземной автостоянкой с помещениями общественного назначения (этажностью 8 – 30 этажей) общей площадью квартир (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) не более 27876 кв. м (далее – жилой комплекс).

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, в том числе:	кв. м	27876,0
2	Предельный максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные среднеэтажные дома», «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»	ед.	9
4	Предельное минимальное количество надземных этажей зданий, строений, со-	ед.	5

1	2	3	4
	оружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные среднеэтажные дома»		
5	Предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома»	ед.	30
6	Предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные среднеэтажные дома»	ед.	8
7	Предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные среднеэтажные дома», «многоквартирные многоэтажные дома»	ед.	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
8	Расчетное количество жителей	чел.	930
9	Обеспеченность жильем	кв. м/чел.	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, 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.

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 объекта капитального строительства, расположенного на территории, в границах которой предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства (АГО-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. Немировича-Данченко в Кировском
районе по инициативе правообладателя
земельного участка и расположенного
на нем объекта недвижимости

ОПИСАНИЕ

планируемых элементов благоустройства территории

В рамках реализации комплексного развития территории по ул. Немировича-Данченко в Кировском районе по инициативе правообладателя земельного участка и расположенного на нем объекта 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 рамках озеленения территории предусмотрено создание газонов, высадка высокорослых и низкорослых кустарников и газонов.

ИНФОРМАЦИЯ

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

Доступ на территорию планируемого к строительству многоквартирного жилого дома, состоящего из 4 секций, объединенных трехуровневой подземной автостоянкой с помещениями общественного назначения (далее – жилой комплекс), расположенного в границах территории подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателя (далее – территория), будет осуществляться с существующей ул. Немировича-Данченко.

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 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 расположены следующие объекты социальной инфраструктуры:

муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение города Новосибирска «Детский сад № 398 «Ласточка» по ул. Новогодней, 34/2;

муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Прогимназия № 1» по ул. Новогодней, 36а (филиал детского сада и начальной общеобразовательной школы);

муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Прогимназия № 1» по ул. Новогодней, 14 (филиал детского сада);

муниципальное автономное дошкольное образовательное учреждение города Новосибирска «Детский сад № 4 «Семья» по ул. Тульской, 94;

муниципальное автономное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Лицей № 176» по ул. Новогодней, 20/2;

муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 170» по ул. Новогодней, 14/1;

муниципальное автономное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 128» по ул. Вертковской, 2;

муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Лицей № 136 имени Героя Российской Федерации Сидорова Романа Викторовича» по ул. Космической, 10;

3 филиала государственного бюджетного учреждения здравоохранения Новосибирской области «Городская клиническая поликлиника № 16» по ул. Новогодней, 9, по проспекту Карла Маркса, 6/1, по ул. Блюхера, 30/1;

государственное бюджетное учреждение здравоохранения Новосибирской области «Государственная Новосибирская областная клиническая больница» по ул. Немировича-Данченко, 128;

государственное бюджетное учреждение здравоохранения Новосибирской области «Детская городская клиническая больница № 4 имени В. С. Гераськова» по ул. Новогодней, 4;

государственное бюджетное учреждение здравоохранения Новосибирской области «Детская городская клиническая больница № 1» по ул. Новогодней, 35;

муниципальное автономное образовательное учреждение дополнительного образования города Новосибирска «Детская школа искусств №24 «Триумф» по ул. Вертковской, 4а;

муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования города Новосибирска «Детская школа искусств № 22» по ул. Ватутина, 16;

муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования города Новосибирска «Спортивная школа по горнолыжному спорту и сноуборду» по ул. Немировича-Данченко, 148 к. 1;

муниципальное автономное учреждение дополнительного образования города Новосибирска «Спортивная школа олимпийского резерва «Центр водных видов спорта» по ул. Новогодней, 20/4;

муниципальное учреждение культуры «Централизованная библиотечная система им. П. Бажова Ленинского района» по ул. Новогодней, 11.

В целях создания дополнительных мест в системе образования и расширения сети образовательных учреждений города Новосибирска, в рамках комплексного развития территории предусмотрено участие общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КВАРТАЛЫ НЕМИРОВИЧА 2» (ИНН 5407977631) в строительстве корпуса для муниципального автономного общеобразовательного учреждения города Новосибирска «Гимназия № 15 «Содружество» вместимостью не менее 350 мест в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:014100:2810 по ул. Гоголя, 188/1 в Дзержинском районе путем финансирования в объеме стоимости строительства 79 учебных мест в срок не позднее 01.02.2028.
