



МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 31.03.2025

№ 3386

О согласовании предложения о комплексном развитии территории по ул. Титова в Ленинском 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 10.03.2025 № 24), руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Согласовать обществу с ограниченной ответственностью «Формула недвижимости» (ИНН 5402030822) предложение о комплексном развитии территории по ул. Титова в Ленинском районе по инициативе правообладателя земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости согласно архитектурно-градостроительной концепции развития территории по ул. Титова в Ленинском 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. Титова в Ленинском 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 31.03.2025 № 3386

**АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ
развития территории по ул. Титова в Ленинском 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, кадастровых номеров и площади расположенного в границах такой территории земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости (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. Титова в Ленинском районе по
инициативе правообладателя зе-
мельного 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 Новоси-
бирск, Ленинский район, ул. Титова.

Кадастровый квартал: 54:35:064190.

Площадь: 4506 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: 4506 кв. м

Описание границ земельного участка:

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	482833,34	4195331,07
2	482838,26	4195404,91
3	482777,78	4195409,22
4	482772,48	4195335,26
5	482772,49	4195335,24
1	482833,34	4195331,07

Система координат СК НСО.

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

№ п/п	Кадастровый номер земельно- го участка	Площадь земельно- го участка, кв. м	Адрес земельного участка (местоположение)	Кадастровый но- мер объекта недвижимости	Площадь объекта недвижимости, кв. м	Адрес объекта недви- жимости	Наименова- ние объекта капитального строительства	Сведения о сносе объекта ка- питального строитель- ства
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	54:35:064190:123	4506	Российская Федера- ция, Новосибирская область, город Ново- сибирск, ул. Титова	54:35:064190:126	1610	Российская Федера- ция, Новосибирская область, город Ново- сибирск, ул. Титова	Объект неза- вершенного строительства	Снос

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. Титова в Ленинском районе, подлежащая комплексному развитию по инициативе правообладателя земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости (далее – территория), расположена в функциональной зоне: общественно-деловая зона.

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: зона объектов здравоохранения (ОД-3).

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, территория располагается в квартале 310.03.03.02 в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства: зона объектов здравоохранения.

В целях реализации проекта комплексного развития территории предусмотрено изменение территориальной зоны и зоны планируемого размещения объектов капитального строительства в рамках подготовки и утверждения проекта планировки территории в соответствии с 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».

В границы территории включен земельный участок с кадастровым номером 54:35:064190:123 площадью 4506 кв. м, местоположение земельного участка: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Титова, с расположенным на нем объектом недвижимости: объект незавершенного строительства с кадастровым номером 54:35:064190:126 площадью 1610 кв. м (степень готовности объекта – 7 %), правообладателем которых является общество с ограниченной ответственностью «Формула недвижимости» (ИНН 5402030822) (далее – застройщик).

Земельный участок с кадастровым номером 54:35:064190:123 находится в неразграниченной государственной собственности и принадлежит застройщику на основании:

договора аренды земельного участка на территории города Новосибирска от 11.04.2017 № 127754р (дата государственной регистрации: 15.05.2017, номер государственной регистрации: 54:35:064190:123-54/001/2017-1);

договора уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка на территории города Новосибирска № 127754р от 11.04.2017 № 4 (выдан 28.11.2017, дата государственной регистрации: 11.12.2017, номер государственной регистрации: 54:35:064190:123-54/001/2017-4);

договора передачи прав и обязанностей по договору аренды № 5 (выдан 18.05.2020);

дополнительного соглашения № 1 к договору аренды земельного участка от 11.04.2017 № 127754р (выдан 22.04.2022, дата государственной регистрации: 04.05.2022, номер государственной регистрации: 54:35:064190:123-54/170/2022-13);

дополнительного соглашения № 2 к договору аренды земельного участка на территории города Новосибирска от 11.04.2017 № 127754р (выдан 25.05.2022, дата государственной регистрации: 02.06.2022, номер государственной регистрации: 54:35:064190:123-54/170/2022-14);

дополнительного соглашения № 3 к договору аренды земельного участка на территории города Новосибирска от 11.04.2017 № 127754р (выдан 28.07.2023).

Объект незавершенного строительства с кадастровым номером 54:35:064190:126 с местоположением: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Титова принадлежит застройщику на праве собственности (дата государственной регистрации: 25.05.2020, номер государственной регистрации: 54:35:064190:126-54/001/2020-5).

В соответствии с договором аренды земельного участка на территории города Новосибирска от 11.04.2017 № 127754р вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 54:35:064190:123: «общественные здания административного назначения». В целях реализации комплексного развития территории данный вид разрешенного использования подлежит изменению на виды разрешенного использования земельного участка: «деловое управление (4.1)», «гостиничное обслуживание (4.7)».

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

строительство multifunctional комплекса площадью не более 27115 кв. м (в составе: гостиница, площадью помещений с видом разрешенного

использование «гостиничное обслуживание» не более 49 % от общей площади здания, офисные и коммерческие помещения, подземный паркинг);

создание сквера с элементами ландшафтного дизайна, фонтаном и архитектурным объектом (многофункциональным) в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:064190:127 по ул. Титова, з/у 18а в Ленинском районе, являющегося муниципальной собственностью города Новосибирска;

благоустройство территории общего пользования, расположенной в красных линиях вдоль четной стороны по ул. Титова в Ленинском районе (от ул. Серафимовича до ул. Костычева) и вдоль ул. Серафимовича (от ул. Титова до границ земельного участка с кадастровым номером 54:35:064190:123).

Таблица

Предварительные основные технико-экономические показатели
развития территории*

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Количество**
1	2	3	4
1	Площадь объекта капитального строительства	кв. м	27115
2	Предельный максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «гостиницы», в которых средняя площадь номеров, определяемая как отношение общей площади номеров к общему количеству номеров в гостинице, составляет менее 30 кв. метров	—	3
3	Предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства	ед.	30
4	Предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «гостиницы»	ед.	Для объектов, средняя площадь номеров в которых, определяемая как отношение общей площади номеров к общему количеству номеров в гостинице, менее 30 кв. метров, — 1 машино-место на 150 кв. метров пло-

1	2	3	4
			щади номеров, но не менее 0,2 машино-места на 1 номер, из них не более 15 % гостевых машино-мест

Примечания: * – реализация проекта комплексного развития территории предусмотрена после изменения территориальной зоны и зоны планируемого размещения объектов капитального строительства в рамках подготовки и утверждения проекта планировки территории;
 ** – возможность отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства не более чем на 10 % после предоставления разрешения на такое отклонение в порядке, установленном статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В рамках реализации комплексного развития территории предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, не указанные в таблице, должны соответствовать требованиям статьи 35 Правил землепользования и застройки города Новосибирска, утвержденных решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288, установленным для подзоны специализированной многоэтажной общественной застройки (ОД-4.3), установленной в пределах зоны специализированной общественной застройки (ОД-4).

В рамках реализации комплексного развития территории не предусмотрено размещение объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «гостиницы», в которых средняя площадь номеров, определяемая как отношение общей площади номеров к общему количеству номеров в гостинице, составляет 30 кв. метров и более.

Предполагаемое размещение объектов капитального строительства в границах территории 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 отдельных объектов капитального строительства, планируемых к размещению в границах территории, 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 10.04.2030.

Приложение 3
к архитектурно-градостроительной
концепции развития территории по
ул. Титова в Ленинском районе по
инициативе правообладателя земель-
ного участка и расположенного на
нем объекта недвижимости

ОПИСАНИЕ

планируемых элементов благоустройства территории

В рамках реализации комплексного развития территории по ул. Титова в Ленинском районе по инициативе правообладателя земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости (далее – территория) планируется обеспечение территории площадками озеленения, подземным паркингом 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 реализации комплексного развития территории за счет средств общества с ограниченной ответственностью «Формула недвижимости» (ИНН 5402030822) предусмотрено:

создание сквера с элементами ландшафтного дизайна, фонтаном и архитектурным объектом (многофункциональным) в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:064190:127 по ул. Титова, з/у 18а в Ленинском районе, являющегося муниципальной собственностью города Новосибирска, в соответствии с техническим заданием, выданным мэрией города Новосибирска, с финансированием работ в объеме не менее 40,0 млн. рублей;

благоустройство территории общего пользования, расположенной в красных линиях вдоль четной стороны по ул. Титова в Ленинском районе (от ул. Серафимовича до ул. Костычева) и вдоль ул. Серафимовича (от ул. Титова до границ земельного участка с кадастровым номером 54:35:064190:123), в соответствии с техническим заданием, выданным мэрией города Новосибирска.

Элементы благоустройства, созданные обществом с ограниченной ответственностью «Формула недвижимости» (ИНН 5402030822) в процессе создания сквера подлежат безвозмездной передаче в муниципальную собственность города Новосибирска.

ИНФОРМАЦИЯ

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

Доступ на территорию, подлежащую комплексному развитию по инициативе правообладателя (далее – территория), будет осуществляться с существующей улично-дорожной сети – автомобильные дороги общего пользования по ул. Титова и ул. Серафимовича.

Присоединение планируемых объектов капитального строительства в границах территории 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:

два филиала муниципального автономного дошкольного образовательного учреждения города Новосибирска «Детский сад № 242 «Ёлочка» по ул. Плеханова, 15а, по ул. Титова, 24;

муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение города Новосибирска «Детский сад № 322 «Мозаика» по ул. Блюхера, 11;

муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение города Новосибирска «Детский сад № 311» по ул. Блюхера, 9;

муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение города Новосибирска «Детский сад № 331 «Радуга» по ул. Степной, 17;

муниципальное автономное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Гимназия № 16 «Французская» по ул. Пархоменко, 2;

муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 160» по ул. Выставочной, 8;

муниципальное автономное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Лицей информационных технологий» по ул. Римского-Корсакова, 13;

муниципальное автономное общеобразовательное учреждение города Ново-

сибирска «Средняя общеобразовательная школа № 109» по ул. Вертковской, 16;
 муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 94» по пер. 1-му Серафимовича, 4а;

муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 40 имени Героя Советского Союза Ф. И. Анисичкина» по ул. Крашенинникова, 6;

муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 27» по ул. Плахотного, 31;

государственное бюджетное учреждение здравоохранения Новосибирской области «Городская клиническая больница № 34» по ул. Титова, 18;

три поликлинических отделения государственного бюджетного учреждения здравоохранения Новосибирской области «Городская клиническая поликлиника № 16» по пер. 1-му Пархоменко, 32, по ул. Римского-Корсакова, 7/1, по ул. Выставочной, 12;

два филиала государственного бюджетного учреждения здравоохранения Новосибирской области «Детская городская клиническая больница № 4 имени В. С. Гераськова» по ул. Римского-Корсакова, 3, по пер. 2-му Пархоменко, 9;

два филиала муниципального бюджетного учреждения дополнительного образования города Новосибирска «Спортивная школа олимпийского резерва по восточным единоборствам» по ул. Пархоменко, 2, по ул. Плахотного, 31;

два филиала муниципального бюджетного учреждения культуры города Новосибирска «Культурно-досуговый центр имени К. С. Станиславского» по ул. Котовского, 2а, по ул. Станиславского, 12;

муниципальное казенное учреждение культуры города Новосибирска «Централизованная библиотечная система им. П. П. Бажова Ленинского района» по ул. Римского-Корсакова, 5/1;

муниципальное казенное учреждение культуры города Новосибирска «Централизованная библиотечная система Ленинского района» (библиотека «Садко») по ул. Римского-Корсакова, 12;

государственное бюджетное учреждение культуры Новосибирской области «Новосибирская областная специальная библиотека для незрячих и слабовидящих» по ул. Станиславского, 4;

муниципальное казенное учреждение культуры города Новосибирска «Центральная городская детская библиотека им. А. П. Гайдара» по ул. Станиславского, 4;

муниципальное бюджетное учреждение города Новосибирска молодежный центр «Современник» по ул. Костычева, 6;

два филиала муниципального бюджетного учреждения дополнительного образования города Новосибирска «Дом детского творчества им. В. Дубинина» по ул. Римского-Корсакова, 1а, по ул. Станиславского, 4;

муниципальное бюджетное учреждение молодежный центр «Зодиак» Ленинского района города Новосибирска по ул. Титова, 12;

муниципальное бюджетное учреждение «Центр героико-патриотического

воспитания «Пост № 1» города Новосибирска по ул. Костычева, 4, по ул. Пархоменко, 8.
