



МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 20.05.2026

№ 4949

О внесении изменений в архитектурно-градостроительную концепцию развития территории в границах ул. Ясный Берег и береговой линии реки Оби в Ленинском районе и в границах пер. Комбинатского и улиц Комбинатской, Шишкина и Королева в Дзержинском районе по инициативе правообладателей земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества, согласованную постановлением мэрии города Новосибирска от 18.08.2025 № 9332 «О согласовании предложения о комплексном развитии территории в границах ул. Ясный Берег и береговой линии реки Оби в Ленинском районе и в границах пер. Комбинатского и улиц Комбинатской, Шишкина и Королева в Дзержинском районе по инициативе правообладателей земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества»

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 26.06.2025 № 79-НПА «О Порядке заключения договора о комплексном развитии территории с правообладателем (правообладателями) земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества без проведения торгов и о признании утратившими силу отдельных приказов министерства строительства Новосибирской области», на основании обращения общества с ограниченной ответственностью Специализированного застройщика «Аква Сити», общества с ограниченной ответственностью Специализированного застройщика «ПРОГРЕСС-32», общества с ограниченной ответственностью Специализированного застройщика «АКВАСТРОЙ», общества с ограниченной ответственностью Специализированного застройщика «Мета-Гоголя» от 26.12.2025 № 30/14253, руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Внести в архитектурно-градостроительную концепцию развития территории в границах ул. Ясный Берег и береговой линии реки Оби в Ленинском районе и в границах пер. Комбинатского и улиц Комбинатской, Шишкина и Королева в Дзержинском районе по инициативе правообладателей земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества, согласованную постановлением мэрии города Новосибирска от 18.08.2025 № 9332 «О согласовании предложения о комплексном развитии территории в границах ул. Ясный Берег и

береговой линии реки Оби в Ленинском районе и в границах пер. Комбинатского и улиц Комбинатской, Шишкина и Королева в Дзержинском районе по инициативе правообладателей земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества» (в редакции постановления мэрии города Новосибирска от 25.11.2025 № 12811), следующие изменения:

1.1. Приложение 2 изложить в редакции приложения к настоящему постановлению.

1.2. В абзаце двадцать пятом приложения 4 после слов «не менее 400» дополнить словами «в срок до 31.12.2025», цифры «31.12.2025» заменить цифрами «30.09.2026».

2. Департаменту строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска в срок не позднее 10 рабочих дней со дня издания постановления составить, подписать и направить в шести экземплярах дополнительное соглашение к договору о комплексном развитии территории в границах ул. Ясный Берег и береговой линии реки Оби в Ленинском районе и в границах пер. Комбинатского и улиц Комбинатской, Шишкина и Королева в Дзержинском районе по инициативе правообладателей земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества от 16.09.2025 № 28-КРТ-2025 правообладателям земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества.

3. Департаменту организационно-контрольной работы мэрии города Новосибирска обеспечить опубликование постановления.

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 20.05.2026 № 4949

Приложение 2
к архитектурно-градостроительной
концепции развития территории в
границах ул. Ясный Берег и берего-
вой линии реки Оби в Ленинском
районе и в границах пер. Комби-
натского и улиц Комбинатской,
Шишкина и Королева в Дзер-
жинском районе по инициативе
правообладателей земельных
участков и расположенных на них
объектов недвижимого имущества

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 в границах ул. Ясный Берег и береговой линии реки Оби в Ленинском районе и в границах пер. Комбинатского и улиц Комбинатской, Шишкина и Королева в Дзержинском районе, подлежащая комплексному развитию территории по инициативе правообладателей земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества (далее – территория), расположена в следующих функциональных зонах:

 контуры 1, 2 – жилая зона;

 контур 3 – жилая зона, зона 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 – Правила землепользования и застройки города Новосибирска), территория расположена в следующих территориальных зонах:

 контуры 1, 2 – зона застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1), подзона застройки жилыми домами смешанной этажности различной плотности застройки (Ж-1.1); зона объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования (ОД-5), зона озеленения (Р-2);

 контур 3 – зона застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1), подзона застройки жилыми домами смешанной этажности различной плотности застройки (Ж-1.1).

В соответствии с проектом планировки территории, ограниченной проездом

Энергетиков, береговой линией реки Оби, полосой отвода Западно-Сибирской железной дороги и перспективной Левобережной магистралью, в Ленинском районе, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 02.03.2026 № 1994, территория контуров 1, 2 располагается в кварталах 154.01.01.01, 154.01.02.01 в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства: зона застройки жилыми домами смешанной этажности; зона объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования; зона улично-дорожной сети.

В соответствии с проектом планировки территории, ограниченной полосой отвода железной дороги, ул. Трикотажной, перспективным направлением ул. Фрунзе, ул. Красина, в Дзержинском районе, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 10.12.2025 № 13358, территория контура 3 располагается в квартале 031.02.01.06 в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства: зона застройки жилыми домами смешанной этажности, зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения, в том числе многоквартирными жилыми домами.

В границах контуров 1, 2 комплексное развитие территории осуществляется в соответствии с проектом планировки территории, ограниченной проездом Энергетиков, береговой линией реки Оби, полосой отвода Западно-Сибирской железной дороги и перспективной Левобережной магистралью, в Ленинском районе, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 02.03.2026 № 1994, изменение функциональной зоны, территориальной зоны и зоны планируемого размещения объектов капитального строительства не предусмотрено.

В целях реализации проекта комплексного развития территории предусмотрено изменение зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для контура 3 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 соответствии с частью 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации территория подлежит отображению на карте границ территорий, предусматривающих осуществление комплексного развития территории, утвержденной решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288 «О Правилах землепользования и застройки города Новосибирска».

В границы территории включены земельные участки, правообладателями которых являются общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Аква Сити» (ИНН 5407480952), общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ПРОГРЕСС-32» (ИНН

5406830876), общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «АКВАСТРОЙ» (ИНН 5407978353), общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Мета-Гоголя» (ИНН 5405090516):

земельные участки с кадастровыми номерами 54:35:061555:8075, 54:35:061555:152, 54:35:061555:6063, 54:35:061555:5758, правообладателем которых является общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Аква Сити» (ИНН 5407480952) на праве собственности;

земельные участки с кадастровыми номерами 54:35:061555:2577, 54:35:061555:2950, 54:35:061555:2951, 54:35:061555:2952, 54:35:061555:5761, 54:35:061555:6067, 54:35:061555:6071, 54:35:061555:6082, 54:35:061555:8074, 54:35:061555:8708, 54:35:061555:8709, 54:35:061555:8710, 54:35:061555:8713, 54:35:061555:8718, 54:35:061555:6066, 54:35:000000:47570, правообладателем которых является общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Аква Сити» (ИНН 5407480952) на праве аренды;

земельный участок с кадастровым номером 54:35:061555:8714, правообладателем которого является общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ПРОГРЕСС-32» (ИНН 5406830876) на праве собственности;

земельный участок с кадастровым номером 54:35:061555:6081, правообладателем которого является общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «АКВАСТРОЙ» (ИНН 5407978353) на праве собственности;

земельные участки с кадастровыми номерами 54:35:013970:65, 54:35:013970:66, 54:35:013970:67, 54:35:013970:68, 54:35:013970:69, 54:35:013970:70, 54:35:013970:77, 54:35:013970:225, 54:35:013970:419, 54:35:013970:422, 54:35:013970:1045, правообладателем которых является общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Мета-Гоголя» (ИНН 5405090516) на праве аренды.

Реализация комплексного развития территории предусмотрена в два этапа. В рамках реализации комплексного развития территории предусмотрено:

I этап:

в границах контуров 1, 2:

строительство многоквартирных многоэтажных домов общей площадью квартир (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) не более 248908 кв. м в срок до 30.06.2031;

проектирование и строительство образовательного комплекса на 1105 мест (детский сад на 280 мест, школа на 825 мест) по ул. 1-й Чулымской в срок до 31.12.2027;

строительство улично-дорожной сети по ул. Ясный Берег протяженностью 580 м в срок до 30.06.2031;

строительство и благоустройство набережной вдоль поймы реки Оби протяженностью 483 м в срок до 30.06.2027 и протяженностью 583 м в срок до 31.12.2029;

II этап:

в границах контура 3:

строительство многоквартирных многоэтажных домов общей площадью квартир (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) не более 120900 кв. м в срок до 30.06.2030;

проектирование корпуса муниципального бюджетного общеобразовательного учреждения города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 18» по ул. Гоголя, 233 на количество мест не менее 400 в срок до 31.12.2025 с прохождением государственной экспертизы проектной документации в срок до 30.09.2026;

капитальный ремонт улично-дорожной сети по пер. Комбинатскому от ул. Королева до ул. Комбинатской в рамках технических условий на устройство примыканий (присоединений) к автомобильным дорогам местного значения, выданных мэрией города Новосибирска в срок до 31.12.2028;

капитальный ремонт улично-дорожной сети по ул. Шишкина в рамках технических условий на устройство примыканий (присоединений) к автомобильным дорогам местного значения, выданных мэрией города Новосибирска, в срок до 31.12.2031.

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	369808
2	Предельный максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «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»	единиц	9
4	Предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома»	единиц	30

1	2	3	4
5	Предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные 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 квартиру, из них не более 15 % гостевых машино-мест
6	Расчетное количество жителей	человек	12327
7	Обеспеченность жильем	кв. м/ человека	30

В рамках реализации комплексного развития территории вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, не указанные в таблице, должны соответствовать:

для контуров 1, 2 – требованиям Правил землепользования и застройки города Новосибирска, установленным статьей 37 для подзоны застройки жилыми домами смешанной этажности различной плотности застройки (Ж-1.1), установленной в пределах зоны застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1), статьей 36 для зоны объектов дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования (ОД-5), статьей 27 для зоны озеленения (Р-2);

для контура 3 – требованиям Правил землепользования и застройки города Новосибирска, установленным статьей 37 для подзоны застройки жилыми домами смешанной этажности различной плотности застройки (Ж-1.1), установленной в пределах зоны застройки жилыми домами смешанной этажности (Ж-1).

Предполагаемое размещение жилых комплексов выполняется с учетом обеспечения помещений проектируемых зданий нормативной инсоляцией и нормативным естественным освещением, доступностью зданий и сооружений для маломобильных групп населения в соответствии с действующими техническими требованиями, санитарными правилами и нормами.

Срок реализации комплексного развития территории в два этапа – до 31.12.2031.