



МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 17.07.2026

№ 7410

О внесении изменений в архитектурно-градостроительную концепцию развития территории по ул. Кирова в Октябрьском районе по инициативе правообладателя земельного участка, согласованную постановлением мэрии города Новосибирска от 20.10.2025 № 11690 «О согласовании предложения о комплексном развитии территории по ул. Кирова в Октябрьском районе по инициативе правообладателя земельного участка»

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» (в редакции, действовавшей до вступления в силу приказа министерства строительства Новосибирской области от 08.06.2026 № 77-НПА «О внесении изменения в приказ министерства строительства Новосибирской области от 26.06.2025 № 79-НПА»), на основании обращения общества с ограниченной ответственностью Специализированного застройщика «Дом-Строй Сибирь» от 08.05.2026 № 30/03584, руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Внести в архитектурно-градостроительную концепцию развития территории по ул. Кирова в Октябрьском районе по инициативе правообладателя земельного участка, согласованную постановлением мэрии города Новосибирска от 20.10.2025 № 11690 «О согласовании предложения о комплексном развитии территории по ул. Кирова в Октябрьском районе по инициативе правообладателя земельного участка», следующие изменения:

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

1.2. В приложении 4:

1.2.1. Абзац первый изложить в следующей редакции:

«Доступ на территорию, подлежащую комплексному развитию по инициативе правообладателя земельного участка, планируемых к строительству корпуса № 1 (жилой дом) с объектами обслуживания жилой застройки, автостоянкой и трансформаторной подстанцией общей площадью квартир не более 14474,25 кв. м

(за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) с помещениями на первом этаже для размещения детского сада на 41 место, корпуса № 2 (жилой дом) с объектами обслуживания жилой застройки и автостоянкой общей площадью квартир не более 14489,79 кв. м (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров), корпуса № 3 (здание обслуживания жилой застройки) общей площадью не более 10406,9 кв. м (далее – объекты строительства) будет осуществляться с существующих ул. Кирова и ул. Маковского.».

1.2.2. Абзац последний дополнить словами «путем приобретения в собственность Застройщика земельных участков с кадастровыми номерами 54:35:074680:3, 54:35:074680:16, 54:35:074680:6, 54:35:074625:23 общей площадью 2534 кв. м, подлежащих безвозмездной передаче в муниципальную собственность города Новосибирска, и (или) перечисления безвозмездных поступлений, в том числе добровольных пожертвований, в бюджет города Новосибирска для изъятия земельных участков с кадастровыми номерами 54:35:074680:3, 54:35:074680:16, 54:35:074680:6, 54:35:074625:23 для муниципальных нужд в соответствии с Положением о порядке зачисления и расходования средств безвозмездных поступлений от физических и юридических лиц, в том числе добровольных пожертвований, в бюджет города Новосибирска, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 11.08.2025 № 8981, и выполнения работ по капитальному ремонту здания по ул. Якушева, 21 в Октябрьском районе».

2. 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 дополнительное соглашение к договору о комплексном развитии территории по ул. Кирова в Октябрьском районе по инициативе правообладателя земельного участка от 13.01.2026 № 37-КРТ-2026 правообладателю земельного участка.

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

Еремина
2275421
ДСА

Приложение
к постановлению мэрии
города Новосибирска
от 17.07.2026 № 7410

Приложение 2
к архитектурно-градостроительной
концепции развития территории по
ул. Кирова в Октябрьском районе
по инициативе правообладателя зе-
мельного участка

ХАРАКТЕРИСТИКИ
создаваемых объектов капитального строительства в границах территории
комплексного развития, срок реализации комплексного развития
территории 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 (далее – Генеральный план), территория по ул. Кирова в Октябрьском районе, подлежащая комплексному развитию по инициативе правообладателя земельного участка (далее – территория), расположена в функциональной зоне: 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), территория расположена в территориальной зоне: зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1), подзона делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки (ОД-1.1), в границах территории регламентной архитектурно-градостроительной зоны – 2, предусматривающей требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

В соответствии с проектом планировки территории, ограниченной улицами Ипподромской, Лескова, Бориса Богаткова, Кирова, Восход, створом Октябрьского моста, береговой линией реки Оби, в Октябрьском районе, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 23.11.2022 № 4276 (далее – проект планировки территории), территория располагается в квартале 143.01.02.03 в границах зон 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 и проектом планировки территории. Изменение функциональной зоны, территориальной зоны и зоны планируемого размещения объектов капитального строительства не предусмотрено.

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 включен земельный участок с кадастровым номером 54:35:074675:300 площадью 10574 кв. м, адрес земельного участка: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, ул. Кирова, з/у 44, правообладателем которого является общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Дом-Строй Сибирь» (ИНН 5406603190) (далее – Застройщик).

В границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:074675:300 площадью 10574 кв. м отсутствуют объекты капитального строительства, за исключением линейного объекта.

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

1 этап:

создание Застройщиком не менее 83 дополнительных учебных мест в системе общего образования в здании по ул. Якушева, 21 в Октябрьском районе в срок не позднее 01.09.2027 путем приобретения в собственность Застройщика земельных участков с кадастровыми номерами 54:35:074680:3, 54:35:074680:16, 54:35:074680:6, 54:35:074625:23 общей площадью 2534 кв. м, подлежащих безвозмездной передаче в муниципальную собственность города Новосибирска, и (или) перечисления безвозмездных поступлений, в том числе добровольных пожертвований, в бюджет города Новосибирска для изъятия земельных участков с кадастровыми номерами 54:35:074680:3, 54:35:074680:16, 54:35:074680:6, 54:35:074625:23 для муниципальных нужд в соответствии с Положением о порядке зачисления и расходования средств безвозмездных поступлений от физических и юридических лиц, в том числе добровольных пожертвований, в бюджет города Новосибирска, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 11.08.2025 № 8981, и выполнения работ по капитальному ремонту здания по ул. Якушева, 21 в Октябрьском районе;

проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию корпуса № 1 (жилой дом) с объектами обслуживания жилой застройки, автостоянкой и трансформаторной подстанцией общей площадью квартир не более 14474,25 кв. м (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) с помещениями на первом этаже для размещения детского сада на 41 место (далее – жилой дом № 1) в срок до 31.12.2030;

благоустройство и озеленение, включающее в том числе высадку крупномерных деревьев, в границах территории общего пользования, расположенной в красных линиях в соответствии с проектом планировки территории вдоль четной стороны по ул. Кирова (от ул. Маковского до ул. Шевченко) в Октябрьском районе (согласно техническому заданию, выданному мэрией города Новосибирска) в две очереди: 1 очередь – не позднее 31.10.2025, 2 очередь – не позднее 31.12.2026.

2 этап:

проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию корпуса № 2 (жилой

дом) с объектами обслуживания жилой застройки и автостоянкой общей площадью квартир не более 14489,79 кв. м (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) (далее – жилой дом № 2) в срок до 31.12.2031.

3 этап:

проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию корпуса № 3 (здание обслуживания жилой застройки) общей площадью не более 10406,9 кв. м (далее – здание) в срок до 31.12.2032.

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	28964,04*
2	Предельный максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома»	—	2,74*
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
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. метров площади квартир (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров), но не менее 0,5

1	2	3	4
			машино-места на 1 квартиру, из них не более 15 % гостевых машино-мест
6	Расчетное количество жителей	человек	935*
7	Обеспеченность жильем	кв. м/ чело- века	31**

Примечания: * – показатель применим после предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в порядке, установленном статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

** – в соответствии с проектом планировки территории.

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, не указанные в Таблице, должны соответствовать требованиям статьи 32 Правил землепользования и застройки, 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), за исключением предельных параметров, в отношении которых Застройщиком получены разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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 31.12.2032.