

# МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 16.10.2023

№ 5614

О согласовании предложения о комплексном развитии территории по ул. Армавирской, ул. Славянской, ул. Войкова, ул. Осоавиахима, ул. Ружейной в Калининском районе по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (I этап)

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 23.03.2023 № 9), руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Согласовать предложение о комплексном развитии территории по ул. Армавирской, ул. Славянской, ул. Войкова, ул. Осоавиахима, ул. Ружейной в Калининском районе по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (I этап) (далее – правообладатели) согласно архитектурно-градостроительной концепции развития территории по ул. Армавирской, ул. Славянской, ул. Войкова, ул. Осоавиахима, ул. Ружейной в Калининском районе (I этап) (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, подписать 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

А. Е. Локоть

Приложение  
к постановлению мэрии  
города Новосибирска  
от 16.10.2023 № 5614

**АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ  
развития территории по ул. Армавирской, ул. Славянской, ул. Войкова,  
ул. Осоавиахима, ул. Ружейной в Калининском районе  
по инициативе правообладателей (I этап)**

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 и расположенных на них объектов 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).
-

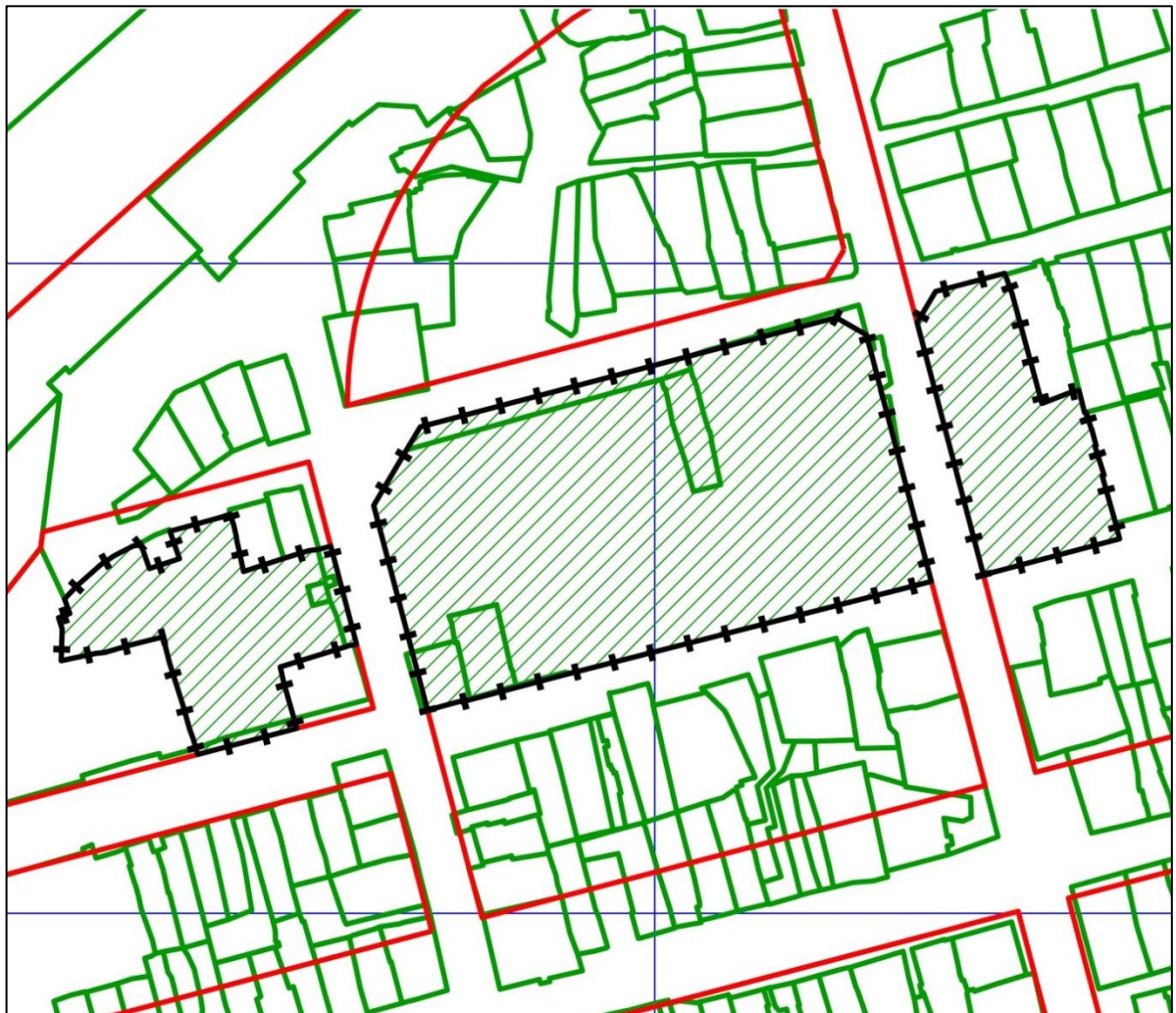
Приложение 1  
к архитектурно-градостроительной концепции  
развития территории по ул. Армавирской,  
ул. Славянской, ул. Войкова, ул. Осоавиахима,  
ул. Ружейной в Калининском районе по иници-  
ативе правообладателей (I этап)

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

Местоположение: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, терри-  
тория по ул. Армавирской, ул. Славянской, ул. Войкова, ул. Осоавиахима, ул. Ружейной в Ка-  
лининском районе.

Кадастровые кварталы: 54:35:042380, 54:35:042435, 54:35:042400.

Площадь: 31640 кв. м.



Масштаб 1:2500

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: 31640 кв. м.

Описание границ земельного участка:

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	491504,87	4199280,39
2	491502,05	4199268,53
3	491499,13	4199257,95
4	491498,84	4199254,43
5	491496,17	4199241,21
6	491508,35	4199241,72
7	491512,71	4199240,28
8	491514,27	4199244,69
9	491519,81	4199242,64
10	491525,01	4199247,64
11	491532,81	4199256,61
12	491533,60	4199257,63
13	491534,30	4199258,91
14	491536,15	4199261,81
15	491539,87	4199269,20
16	491540,25	4199271,25
17	491540,96	4199272,15
18	491531,17	4199275,49
19	491534,92	4199287,08
20	491545,47	4199283,48
21	491546,68	4199288,12
22	491550,75	4199303,63
23	491551,79	4199306,69
24	491547,73	4199308,06
25	491543,87	4199308,84
26	491540,78	4199309,39
27	491538,14	4199309,94
28	491529,68	4199311,64
29	491534,60	4199327,21
30	491537,37	4199336,67
31	491537,83	4199340,28
32	491537,88	4199340,66
33	491539,08	4199345,23
34	491501,25	4199354,75
35	491501,06	4199353,75
36	491500,78	4199351,95
37	491500,37	4199350,60
38	491495,56	4199334,35
39	491492,84	4199325,30
40	491486,61	4199326,61
41	491472,83	4199330,42
42	491469,16	4199331,42

1	2	3
43	491459,54	4199293,19
44	491461,80	4199292,60
45	491465,81	4199291,46
46	491469,55	4199290,22
47	491477,42	4199288,13
48	491494,77	4199282,77
1	491504,87	4199280,39
49	491475,64	4199381,84
50	491554,53	4199361,93
51	491577,60	4199375,91
52	491577,69	4199375,97
53	491584,63	4199380,18
54	491611,06	4199485,17
55	491624,98	4199540,47
56	491618,17	4199552,01
57	491618,11	4199552,11
58	491612,22	4199553,60
59	491597,11	4199557,34
60	491594,07	4199558,11
61	491575,80	4199562,76
62	491523,13	4199576,01
63	491489,22	4199436,97
64	491478,61	4199394,90
65	491478,97	4199394,81
66	491478,30	4199392,05
49	491475,64	4199381,84
67	491525,42	4199596,06
68	491622,74	4199571,59
69	491634,63	4199578,80
70	491641,33	4199605,46
71	491640,73	4199605,69
72	491633,28	4199608,21
73	491591,13	4199619,29
74	491595,39	4199630,89
75	491596,01	4199633,50
76	491587,39	4199635,59
77	491587,54	4199636,22
78	491580,86	4199638,14
79	491580,89	4199638,37
80	491574,65	4199639,90
81	491574,54	4199639,40
82	491564,95	4199642,35
83	491563,30	4199642,85
84	491563,12	4199642,13
85	491550,51	4199645,53
86	491544,73	4199647,09
87	491538,66	4199648,60

1	2	3
67	491525,42	4199596,06

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 недвижимости	Сведения о сносе
1	2	3	4	5	6	7	8
1	54:35:042435:533	5189	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Армавирская	54:35:042435:536	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Армавирская, 1	Многоквартирный многоэтажный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях и подземной автостоянкой	–
				54:35:042435:535	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Калининский район, ул. Армавирская	Сети водоснабжения (водопроводный колодец)	–
				54:35:042435:532	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, Калининский район, ул. Армавирская	Сети теплоснабжения	–
2	54:35:042435:534	52	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Армавирская	–	–	–	–
3	54:35:042400:288	20984	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск,	54:35:042400:40	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новоси-	Жилой дом	Снос

1	2	3	4	5	6	7	8
			ул. Славянская, з/у 1		бирск, ул. Славян- ская, 5		
4	54:35:042380:332	5094	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Славянская, з/у 11	–	–	–	–

---



Приложение 2  
к архитектурно-градостроительной  
концепции развития территории по  
ул. Армавирской, ул. Славянской,  
ул. Войкова, ул. Осоавиахима, ул. Ру-  
жейной в Калининском районе по  
инициативе правообладателей (I этап)

## **ХАРАКТЕРИСТИКИ**

### **создаваемых объектов капитального строительства в границах территории комплексного развития, срок реализации решения и сроки реализации отдельных этапов комплексного развития территории**

Территория по ул. Армавирской, ул. Славянской, ул. Войкова, ул. Осоавиахима, ул. Ружейной в Калининском районе, подлежащая комплексному развитию по инициативе правообладателей, границы которой установлены в приложении 128 к 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», является одним из этапов комплексного развития территорий по инициативе правообладателей.

Согласно проекту планировки территории, ограниченной ул. Учительской, полосой отвода железной дороги, улицами Ипподромской, Танковой, Богдана Хмельницкого, в Дзержинском и Калининском районах, утвержденному постановлением мэрии города Новосибирска от 29.08.2022 № 2992, территория, подлежащая комплексному развитию, располагается в микрорайоне 272.02.03 в границах ул. Кавалерийской, ул. Светлой, ул. 2-й Газовой и реки 1-я Ельцовка в Калининском районе (далее – микрорайон). Реновация территории микрорайона, занятого индивидуальной жилой застройкой общей площадью около 200000 кв. м, предусмотрена в рамках комплексного развития территории. Реализацию комплексного развития территории микрорайона планируется осуществить в 6 этапов, при этом освоение последующих этапов будет возможно при условии приобретения прав собственности или иных прав, предусмотренных частью 1 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества.

В рамках реализации комплексного развития территории в границах ул. Армавирской, ул. Славянской, ул. Войкова, ул. Осоавиахима, ул. Ружейной в Калининском районе (I этап) предусмотрено размещение многоквартирных многоэтажных жилых домов переменной этажностью (1 – 24 этажа), общая площадь квартир – 75078,0 кв. м.

## Основные технико-экономические показатели развития территории

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Количество
1	2	3	4
1	Общая площадь квартир	кв. м	83086
2	Площадь квартир, за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров	кв. м	75078
3	Общая площадь объектов капитального строительства	кв. м	142230
4	Общая площадь помещений обслуживания жилой застройки	кв. м	5029
5	Площадь застройки	кв. м	9881
6	Процент застройки	%	31
7	Количество этажей	ед.	1 – 24
8	Количество жителей	человек	2503
9	Расчетная площадь озеленения и площадок	кв. м	10511
10	Количество машино-мест	шт.	806

Расстояние от наружных стен зданий до границ земельного участка составляет три и более метров. Предполагаемая посадка жилого комплекса выполнена с учетом обеспечения помещений проектируемого здания нормативной инсоляцией и нормативным естественным освещением в соответствии с 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».

Расчет количества машино-мест выполнен на основании решения Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288 «О Правилах землепользования и застройки города Новосибирска». Для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома» предусматривается 1 машино-место на 105 кв. м общей площади квартир (за исключением балконов, лоджий), но не менее 0,5 машино-места на 1 квартиру, из них не более 15 % гостевых машино-мест.

Согласно пункту 4.2.1 СП 59.13330.2020 «Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» следует выделять 10 % мест для транспорта инвалидов, в том числе 5 % специализированных мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске. Проектом комплексного развития территории принято 81 парковочное место для маломобильных групп населения, из них 41 машино-место для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске.

Обеспеченность парковочными местами решается за счет устройства открытых парковочных мест в количестве 50 единиц, а также с размещением в подземных автостоянках в количестве 756 единиц в границах территории.

Срок реализации комплексного развития территории по инициативе правообладателей – 2027 год.

---

Приложение 3  
к архитектурно-градостроительной  
концепции развития территории по  
ул. Армавирской, ул. Славянской,  
ул. Войкова, ул. Осоавиахима, ул. Ру-  
жейной в Калининском районе по  
инициативе правообладателей (I этап)

## **ОПИСАНИЕ** **планируемых элементов благоустройства территории**

В рамках реализации комплексного развития территории планируется обеспечение территории жилой застройки площадками, предназначенными для занятий спортом, отдыха взрослых, хозяйственных целей, игр детей, озеленения, стоянок автомобилей в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Новосибирска, утвержденными решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288.

Учтены требования СП 59.13330.2020 «СНиП 35-01-2001. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», утвержденного и введенного в действие приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2020 № 904/пр, СП 35-101-2001 «Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения. Общие положения», одобренного и рекомендованного к применению постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 16.07.2001 № 70, СП 35-102-2001 «Жилая среда с планировочными элементами, доступными инвалидам», одобренного и рекомендованного к применению постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу 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 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 тонн).

Со стороны ул. Армавирской, ул. Славянской и ул. Осоавиахима планируется размещение элементов благоустройства, малых архитектурных форм и тротуаров.

---

Приложение 4  
к архитектурно-градостроительной концепции развития территории по ул. Армавирской, ул. Славянской, ул. Войкова, ул. Осоавиахима, ул. Ружейной в Калининском районе по инициативе правообладателей (I этап)

## **ИНФОРМАЦИЯ**

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

Доступ на территорию будет осуществляться с существующих ул. Армавирской, ул. Осоавиахима и ул. Войкова. Со стороны ул. Ружейной и ул. Войкова планируется разместить парковочные карманы.

Планируемые к созданию объекты транспортной и коммунальной инфраструктур, необходимые для обеспечения реализации комплексного развития территории:

автомобильная дорога общего пользования по ул. Войкова протяженностью не менее 119 м в соответствии с техническим заданием, выданным мэрией города Новосибирска, – выполняется за счет средств застройщика;

автомобильная дорога общего пользования по ул. Осоавиахима протяженностью не менее 221 м в соответствии с техническим заданием, выданным мэрией города Новосибирска, – выполняется за счет средств застройщика;

сети водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения внутриквартальные и магистральные – выполняются за счет средств застройщика.

Кабельные линии электроснабжения напряжением 10 кВ выполняются в подземном виде. Передача потребителям электрической мощности выполняется через распределительные сети 0,4 кВ от проектируемых трансформаторных подстанций.

Территория расположена в зоне действия источников теплоснабжения ТЭЦ-4 и ТЭЦ-5. В существующих центральных тепловых пунктах и индивидуальных тепловых пунктах на расчетный срок строительства предполагается установка современного энергосберегающего оборудования.

Для трубопроводов горячего водоснабжения и циркуляции предполагается применение неметаллических труб, соответствующих санитарным требованиям.

---