



МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 21.01.2026

№ 383

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 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» (в редакции, действовавшей до вступления в силу приказа 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 решения комиссии по комплексному развитию территорий города Новосибирска (протокол от 14.04.2025 № 26), руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Согласовать обществу с ограниченной ответственностью Специализированному застройщику «Сибстар» (ИНН 5406813430) предложение о комплексном развитии территории по ул. Кирова в Октябрьском районе по инициативе правообладателя земельного участка согласно архитектурно-градостроительной концепции развития территории по ул. Кирова в Октябрьском районе по инициативе правообладателя земельного участка (приложение).

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 договор о комплексном развитии территории по ул. Кирова в Октябрьском районе по инициативе правообладателя земельного участка правообладателю.

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

Чичкань
2275437
ДСА



Приложение
к постановлению мэрии
города Новосибирска
от 21.01.2026 № 383

**АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ
развития территории по ул. Кирова в Октябрьском районе по инициативе
правообладателя земельного участка**

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 (приложение 1).
 2. Характеристики создаваемых объектов капитального строительства в границах территории комплексного развития, 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. Кирова в Октябрьском районе
по инициативе правообладателя
земельного участка

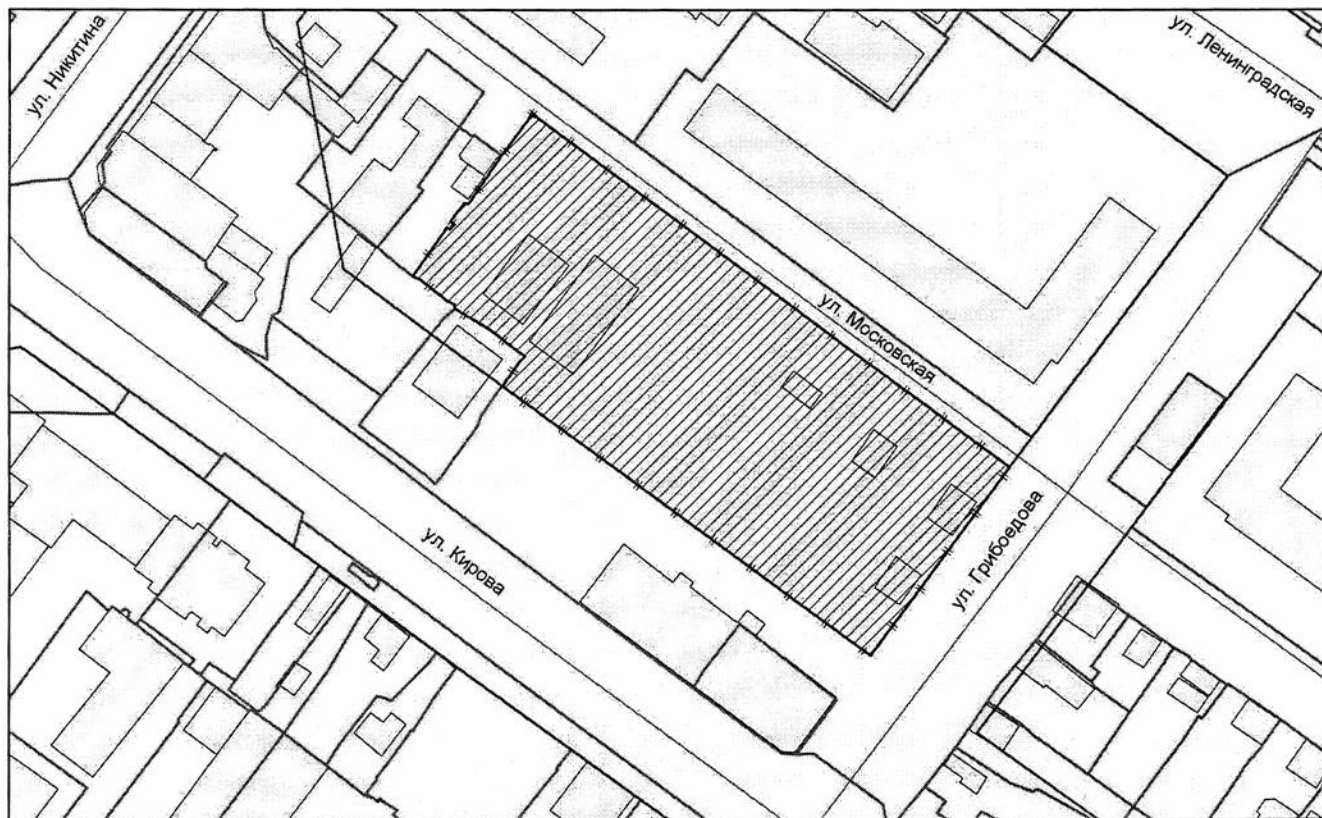
СХЕМА

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

Адрес: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город
Новосибирск, город Новосибирск, ул. Кирова, з/у 121.

Кадастровый квартал: 54:35:073275.

Площадь: 7569 кв. м.



Условные обозначения:

- | | |
|--|--|
| | — границы земельных участков; |
| | — красные линии; |
| | — граница территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателя земельного участка. |

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

Площадь: 7569 кв. м.

Описание границ земельного участка:

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	485894,58	4200571,55
2	485810,32	4200684,41
3	485765,80	4200651,56
4	485804,02	4200599,64
5	485804,04	4200599,66
6	485811,78	4200589,14
7	485815,12	4200584,59
8	485829,90	4200564,52
9	485832,35	4200566,34
10	485835,01	4200568,08
11	485837,00	4200569,89
12	485838,60	4200567,74
13	485843,27	4200561,73
14	485846,90	4200555,68
15	485848,28	4200553,30
16	485849,36	4200553,19
17	485850,20	4200551,45
18	485855,14	4200545,12
19	485856,05	4200543,25
20	485867,60	4200551,36
21	485867,09	4200552,12
22	485868,34	4200553,09
23	485869,06	4200552,16
24	485873,42	4200555,52
25	485873,11	4200556,33
26	485884,30	4200564,01
1	485894,58	4200571,55

Система координат СК НСО.

Кадастровый номер и площадь земельного участка в границах территории земельного участка

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв. м	Адрес земельного участка	Кадастровые номера объектов недвижимого имущества	Адрес объекта недвижимого имущества	Наименование, назначение объекта ка- питального строительства	Сведения о сносе или реконструк- ции объекта капитально- го строи- тельства
1	2	3	4	5	6	7	8
1	54:35:073275:290	7569	Российская Федера- ция, Новосибирская область, городской округ город Новоси- бирск, город Ново- сибирск, ул. Кирова, з/у 121	54:35:000000:49248	Российская Федера- ция, Новосибирская область, городской округ город Новоси- бирск, город Ново- сибирск	Наименование: водо- провод по ул. Москов- ской от ул. Никитина с перемычкой до ЦТП (ул. Московская, 163а), назначение: 10. Соору- жения коммунального хозяйства	—
				54:35:073275:283	Российская Федера- ция, Новосибирская область, город Ново- сибирск, ул. Мос- ковская	Наименование: водо- провод Д-100 по ул. Московской от во- допровода Д-219 (ул. Московская, 170) до ВК (ул. Московская, 184), назначение: 10. Сооружения ком- мунального хозяйства	—

ХАРАКТЕРИСТИКИ

создаваемых объектов капитального строительства в границах территории комплексного развития, 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. 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 ул. Лескова, ул. Автогенной, полосой отвода железной дороги, ул. Восход и ул. Бориса Богаткова, в Октябрьском районе, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 13.07.2022 № 2382 (далее – проект планировки территории), территория располагается в квартале 146.01.02.02 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. 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 54:35:073275:290 площадью 7569 кв. м, адрес земельного участка: Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, ул. Кирова, з/у 121, правообладателем которого является общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Сибстар» (ИНН 5406813430) (далее – Застройщик).

В границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:073275:290 площадью 7569 кв. м отсутствуют объекты капитального строительства, за исключением линейных объектов.

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

проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов с подземной автостоянкой и помещениями общественного назначения общей площадью квартир не более 20537,46 кв. м (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) (далее – жилой комплекс);

участие Застройщика в строительстве здания школы по ул. Большевицской в Октябрьском районе на 1100 мест в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:074245:4354 (разрешение на строительство объекта от 20.03.2025 № 54-35-29-2025) путем финансирования в объеме стоимости строительства не менее 58 учебных мест;

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 нечетной стороны по ул. Кирова в Октябрьском районе (от ул. Грибоедова до здания по ул. Кирова, 167), согласно техническому заданию, выданному мэрией города Новосибирска;

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 нечетной стороны по ул. Грибоедова в Октябрьском районе (от ул. Кирова до ул. Московской), согласно техническому заданию, выданному мэрией города Новосибирска.

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	20537,46*
2	Предельный максимальный коэффициент плотности застройки земельного	–	2,75*

1	2	3	4
	участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома»		
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. 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	663
7	Обеспеченность жильем	кв. м/ человека	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 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 коммерче-

ского 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 жилого комплекса 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.

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 31.12.2030.

ОПИСАНИЕ

планируемых элементов благоустройства территории

В рамках реализации комплексного развития территории по ул. Кирова в Октябрьском районе по инициативе правообладателя земельного участка (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 действующие технические требования, санитарные правила и нормы, установленные в части благоустройства территории.

На общем стилобате жилого комплекса предусмотрено благоустройство внутреннего двора с озеленением и площадками.

В рамках реализации комплексного развития предусмотрено выполнение за счет собственных средств общества с ограниченной ответственностью Специализированного застройщика «Сибстар» (ИНН 5406813430) в срок до 01.10.2030 следующих работ:

благоустройство и озеленение, включающее в том числе высадку крупномерных деревьев, в границах территории общего пользования, расположенной в красных линиях вдоль нечетной стороны по ул. Кирова в Октябрьском районе (от ул. Грибоедова до здания по ул. Кирова, 167), в соответствии с техническим заданием, выданным мэрией города Новосибирска;

благоустройство и озеленение, включающее в том числе высадку крупномерных деревьев, в границах территории общего пользования, расположенной в красных линиях вдоль нечетной стороны по ул. Грибоедова в Октябрьском районе (от ул. Кирова до ул. Московской), в соответствии с техническим заданием, выданным мэрией города Новосибирска.

ИНФОРМАЦИЯ

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

Доступ на территорию, подлежащую комплексному развитию по инициативе правообладателя, планируемого жилого комплекса будет осуществляться с существующей улично-дорожной сети с учетом рекомендаций, содержащихся в оценке эффективности мероприятий по организации дорожного движения на период строительства проектируемых примыканий, а также на период последующей эксплуатации, включая все необходимые для этого технические средства организации дорожного движения, элементы обустройства автомобильной дороги, участки улично-дорожной сети и искусственные дорожные сооружения.

Присоединение планируемого 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 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, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателя земельного участка, расположены следующие объекты социальной инфраструктуры:

два филиала муниципального бюджетного дошкольного образовательного учреждения города Новосибирска «Детский сад № 303» по ул. Никитина, 12, ул. Московской, 167;

два филиала муниципального бюджетного дошкольного образовательного учреждения города Новосибирска «Детский сад № 234 «Кроха» по ул. Никитина, 13а, ул. Чехова, 175;

два филиала муниципального бюджетного дошкольного образовательного учреждения города Новосибирска «Детский сад № 449 «Солнечный» по ул. Чехова, 198, ул. Чехова, 200;

муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 75» по ул. Тургенева, 202;

муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 2» по ул. Чехова, 271;

муниципальное автономное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Новосибирский городской педагогический лицей имени А. С. Пушкина» по ул. Декабристов, 86;

муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 32» по ул. Никитина, 2;

государственное бюджетное учреждение здравоохранения Новосибирской области «Городская клиническая поликлиника № 7» по ул. Автогенной, 71;

два отделения государственного бюджетного учреждения здравоохранения Новосибирской области «Городская клиническая поликлиника № 2» по ул. Чехова, 76, ул. Московской, 89;

детское отделение государственного бюджетного учреждения здравоохранения Новосибирской области «Городская клиническая поликлиника № 2» по ул. Гурьевской, 47;

государственное бюджетное учреждение здравоохранения Новосибирской области «Городская клиническая больница скорой медицинской помощи № 2» по ул. Тургенева, 155;

два филиала муниципального бюджетного учреждения дополнительного образования города Новосибирска «Детский оздоровительно-образовательный (физкультурно-спортивный) центр «Исток» по ул. Якушева, 140, ул. Зыряновской, 125/1;

муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования города Новосибирска «Спортивная школа технического, экстремального, интеллектуального спорта» по ул. Зыряновской, 125;

муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования города Новосибирска «Дом творчества «Октябрьский» по ул. Чехова, 271;

муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования города Новосибирска «Детская школа искусств № 7 им. А. П. Новикова» по ул. III Интернационала, 148;

два филиала муниципального бюджетного учреждения культуры города Новосибирска «Централизованная библиотечная система Октябрьского района» по ул. Кирова, 321, ул. Никитина, 70;

два филиала муниципального бюджетного учреждения культуры города Новосибирска «Централизованная библиотечная система им. Л. Н. Толстого Октябрьского района» по ул. Никитина, 70, ул. Восход, 26;

федеральное государственное бюджетное учреждение науки Государственная публичная научно-техническая библиотека Сибирского отделения Российской академии наук по ул. Восход, 15.

В целях создания дополнительных мест в системе образования и расширения сети образовательных организаций города Новосибирска планируется участие общества с ограниченной ответственностью Специализированного застройщика «Сибстар» (ИНН 5406813430) в строительстве здания школы по ул. Большевистской в Октябрьском районе на 1100 мест в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:074245:4354 (разрешение на строительство объекта от 20.03.2025 № 54-35-29-2025) путем финансирования за счет собственных средств в объеме стоимости строительства не менее 58 учебных мест в срок не позднее 31.12.2026, которые в соответствии с условиями соглашения о взаимодействии при строительстве школы по ул. Большевистской в Октябрьском районе города Новосибирска от 21.11.2024, заключенного с обществом с ограниченной ответственностью «Брусника». Специализированный застройщик», подлежат безвозмездной передаче в муниципальную собственность города Новосибирска.