



# МЭРИЯ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 26.03.2025

№ 3153

О согласовании предложения о комплексном развитии территории по ул. Алейской в Дзержинском районе по инициативе правообладателя 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 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 19.12.2024 № 21), руководствуясь Уставом города Новосибирска, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Согласовать обществу с ограниченной ответственностью «Ариста» (ИНН 5406795090) предложение о комплексном развитии территории по ул. Алейской в Дзержинском районе по инициативе правообладателя земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества согласно архитектурно-градостроительной концепции развития территории по ул. Алейской в Дзержинском районе по инициативе правообладателя земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества (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 двух экземплярах договор о комплексном развитии территории, указанной в пункте 1 настоящего постановления, 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

Чичкань  
2275437  
ДСА



Приложение  
к постановлению мэрии  
города Новосибирска  
от 26.03.2025 № 3153

**АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ  
развития территории по ул. Алейской в Дзержинском районе по инициативе  
правообладателя земельных участков и расположенных на них  
объектов недвижимого имущества**

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).
-



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

Площадь: 39683 кв. м.

Описание границ земельного участка:

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	490295,27	4199975,37
2	490282,68	4199966,13
3	490278,56	4199948,41
4	490191,26	4199959,80
5	490141,54	4199967,65
6	490117,84	4199971,40
7	490113,54	4199972,07
8	490098,87	4199963,70
9	490097,37	4199959,31
10	490096,94	4199954,90
11	490092,74	4199930,64
12	490092,21	4199927,62
13	490090,01	4199927,79
14	490089,31	4199920,71
15	490095,38	4199919,50
16	490099,73	4199911,69
17	490095,80	4199882,29
18	490092,38	4199856,65
19	490090,03	4199857,13
20	490087,70	4199851,76
21	490092,01	4199846,66
22	490119,31	4199842,29
23	490122,94	4199838,47
24	490125,01	4199836,29
25	490143,02	4199833,70
26	490141,60	4199811,92
27	490138,63	4199794,13
28	490136,02	4199778,43
29	490132,50	4199714,37
30	490132,47	4199712,58
31	490150,63	4199710,09
32	490175,20	4199706,72
33	490202,13	4199702,92
34	490220,00	4199701,20
35	490226,66	4199700,46
36	490234,05	4199699,87

1	2	3
37	490237,86	4199714,85
38	490244,58	4199713,62
39	490250,13	4199746,78
40	490253,48	4199750,72
41	490264,40	4199755,87
1	490295,27	4199975,37

Система координат СК НСО.

**Кадастровые номера и площадь 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	Объект капитального строительства (наименование, назначение)	Сведения о сносе
1	2	3	4	5	6	7	8
1	54:35:014085:38	15287	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, ориентир – здание главного корпуса, адрес ориентира: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Алейская, 6	54:35:014085:208	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, ул. Алейская, 6	Наименование: главный корпус (заводоуправление и цех), назначение: нежилое	Снос
2	54:35:014085:39	1829	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир – здание главного корпуса, учение находится примерно в 15 м по направлению на юг от ориентира, адрес ориентира: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Алейская, 6	54:35:014085:92	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Алейская, 6	Наименование: малярный цех, назначение: нежилое	Снос
3	54:35:014085:40	3410	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, ориентир – здание	54:35:014085:96	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Алейская, 6	Наименование: материальный склад, назначение: нежилое	Снос

1	2	3	4	5	6	7	8
			главного корпуса, участок находится примерно в 45 м по направлению на юг от ориентира, адрес ориентира: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Алейская, 6				
4	54:35:014085:41	4609	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир – здание главного корпуса, участок находится примерно в 109 м по направлению на юго-восток от ориентира, адрес ориентира: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Алейская, 6	54:35:014085:91	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Алейская, 6	Наименование: блок горячих цехов-электромашинного цеха, назначение: не-жилое	Снос
5	54:35:014085:43	135	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир – здание главного корпуса, участок находится примерно в 111 м по направлению на юго-восток от ориентира, адрес ориентира: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Алейская, 6	54:35:014085:94	Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Алейская, 6	Наименование: здание подстанции, назначение: нежилое	Снос
6	54:35:014085:44	4228	Местоположение установлено относительно ориентира,	54:35:014085:87	Российская Федерация, Новосибирская область,	Наименование: административное	Снос

1	2	3	4	5	6	7	8
			<p>расположенного за пределами участка, ориентир – здание главного корпуса, участок находится примерно в 55 м по направлению на восток от ориентира, адрес ориентира: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Алейская, 6</p>		<p>город Новосибирск, ул. Алейская, 6</p>	<p>здание, назначение: нежилое</p>	
7	54:35:014085:45	1715	<p>Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир – здание главного корпуса, участок находится примерно в 30 м по направлению на юг от ориентира, адрес ориентира: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Алейская, 6</p>	-	-	-	-
8	54:35:014085:46	1940	<p>Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир – здание главного корпуса, участок находится примерно в 21 м по направлению на восток от ориентира, адрес ориентира: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск,</p>	-	-	-	-



1	2	3	4	5	6	7	8
9	54:35:014085:51	7967	<p>ул. Алейская, 6</p> <p>Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир – здание главного корпуса, участок находится примерно в 5 м по направлению на запад от ориентира, адрес ориентира: Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Алейская, 6</p>	54:35:014085:90	<p>Российская Федерация, Новосибирская область, город Новосибирск, ул. Алейская, 6</p>	<p>Наименование: проходная завода, назначение: не-жилое</p>	Снос

Приложение 2  
к архитектурно-градостроительной концепции развития территории по ул. Алейской в Дзержинском районе по инициативе правообладателя 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 по ул. Алейской в Дзержинском районе, подлежащая комплексному развитию по инициативе правообладателя земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества (далее – территория), расположена в функциональной зоне: производственная 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 производственной деятельности (П-1).

В соответствии с проектом планировки территории, ограниченной полосой отвода железной дороги, ул. Красина, ул. Фрунзе, ул. Ипподромской, в Дзержинском районе, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 11.09.2024 № 7306, территория располагается в квартале 032.01.02.04 в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства: зона производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду.

В целях реализации проекта комплексного развития территории предусмотрено изменение функциональной зоны, территориальной зоны и зоны планируемого размещения объектов капитального строительства.

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 с расположенными на них объектами недвижимости, указанные в таблице «Кадастровые номера и площадь расположенных в границах территории земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости» приложения 1 к настоящей архитектурно-градостроительной концепции, правообладателем которых является общество с ограниченной ответственностью «Ариста» (ИНН 5406795090) на праве собствен-

ности.

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

проектирование корпуса для муниципального автономного общеобразовательного учреждения города Новосибирска «Гимназия № 15 «Содружество» по ул. Гоголя, 188/1 в Дзержинском районе вместимостью не менее 350 мест в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:014100:2810, находящегося в муниципальной собственности города Новосибирска (I этап) – до 31.05.2026;

строительство многоквартирных многоэтажных домов площадью квартир (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) не более 20000 кв. м с подземной автостоянкой и трансформаторной подстанцией (I этап) – до 31.12.2026;

проектирование и строительство корпуса для муниципального автономного общеобразовательного учреждения города Новосибирска «Гимназия № 13 имени Э. А. Быкова» по ул. Достоевского, 77 в Центральном районе вместимостью не менее 200 мест в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:101640:6, находящегося в муниципальной собственности города Новосибирска (II этап) – до 31.12.2027;

строительство многоквартирных многоэтажных домов площадью квартир (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) не более 20000 кв. м с подземной автостоянкой и трансформаторной подстанцией (II этап) – до 31.12.2027;

реконструкция автомобильной дороги по ул. Кольцова (от ул. Селезнева до земельного участка с кадастровым номером 54:35:014085:1150) (II этап) – до 31.12.2027;

проектирование и строительство здания для дошкольного образовательного учреждения вместимостью 200 мест в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:021355:122, находящегося в муниципальной собственности города Новосибирска, по спуску Чернышевскому, 1 в Железнодорожном районе (III этап) – до 31.12.2028;

строительство многоквартирных многоэтажных домов площадью квартир (за исключением лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) не более 30000 кв. м с подземной автостоянкой и трансформаторной подстанцией (III этап) – до 31.12.2030.

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	кв. м	70000,0

1	2	3	4
	тамбуров		
2	Предельный максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома»	–	1,7
3	Предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома»	ед.	30
4	Предельное максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования	ед.	30
5	Предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования «многоквартирные многоэтажные дома»	ед.	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	чел.	2334
7	Обеспеченность жильем	кв. м/ человека	30

Примечания: \* – реализация проекта комплексного развития территории предусмотрена после изменения функциональной зоны, территориальной зоны и зоны планируемого размещения объектов капитального строительства.

В рамках реализации комплексного развития территории виды разрешенно-

го 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, утвержденных решением Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288, 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), после изменения функциональной зоны, территориальной зоны и зоны планируемого размещения объектов капитального строительства.

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 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, в том числе:

- I этап – до 31.12.2026;
  - II этап – до 31.12.2027;
  - III этап – до 31.12.2030.
-

Приложение 3  
к архитектурно-градостроительной  
концепции развития территории по  
ул. Алейской в Дзержинском районе по  
инициативе правообладателя земель-  
ных участков и расположенных на них  
объектов недвижимого имущества

## **ОПИСАНИЕ**

### **планируемых элементов благоустройства территории**

В рамках реализации комплексного развития территории по ул. Алейской в Дзержинском районе по инициативе правообладателя земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества 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 по ул. Алейской в Дзержинском районе выполняются действующие технические требования, санитарные правила и нормы, установленные в части благоустройства территории.

---

Приложение 4  
к архитектурно-градостроительной концепции развития территории по ул. Алейской в Дзержинском районе по инициативе правообладателя земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества

## **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 ул. Алейской и ул. Кольцова.

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.

За счет средств общества с ограниченной ответственностью «Ариста» (ИНН 5406795090) осуществляется реконструкция автомобильной дороги по ул. Кольцова (от ул. Селезнева до земельного участка с кадастровым номером 54:35:014085:1150) в соответствии с техническими условиями, выданными мэрией города Новосибирска.

Создание иных объектов транспортной инфраструктуры в рамках реализации комплексного развития территории по инициативе правообладателя не предусмотрено.

Создание новых объектов коммунальной инфраструктуры 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, расположены следующие объекты социальной инфраструктуры:

два корпуса муниципального автономного дошкольного образовательного учреждения города Новосибирска «Детский сад № 484» по ул. Николая Островского, 197 и по ул. Селезнева, 48а;

муниципальное автономное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Гимназия № 13 имени Э. А. Быкова» по ул. Достоевского, 77;

муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 156 с углубленным изучением предметов художественно-эстетического цикла» по ул. Гоголя, 35а;

муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 96 с углубленным изучением

английского языка» по ул. Фрунзе, 93/1;

муниципальное автономное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Гимназия № 15 «Содружество» по ул. Гоголя, 188/1;

муниципальное автономное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Центр образования № 82 «Развитие» по ул. Гоголя, 195;

муниципальное автономное общеобразовательное учреждение города Новосибирска «Средняя общеобразовательная школа № 111» по ул. Промышленной, 1/1;

государственное бюджетное учреждение здравоохранения Новосибирской области «Новосибирский областной клинический госпиталь ветеранов войн № 3» по ул. Демьяна Бедного, 71;

государственное автономное учреждение здравоохранения Новосибирской области «Городская клиническая поликлиника № 1» по ул. Лермонтова, 38;

государственное бюджетное учреждение здравоохранения Новосибирской области «Городская клиническая больница № 2» по ул. Кошурникова, 18;

детское отделение государственного автономного учреждения здравоохранения Новосибирской области «Городская клиническая поликлиника № 1» по ул. Фрунзе, 57а;

государственное бюджетное учреждение здравоохранения Новосибирской области «Детская городская клиническая больница № 6» по проспекту Дзержинского, 15;

государственное автономное учреждение дополнительного образования Новосибирской области «Спортивная школа по волейболу» по ул. Фрунзе, 93/1;

муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования города Новосибирска «Детская школа искусств «Весна» по ул. Достоевского, 77;

муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования города Новосибирска «Детско-юношеский (физкультурный) центр «Дзержинский» по ул. Промышленной, 1/1;

муниципальное бюджетное учреждение дополнительного образования города Новосибирска «Спортивная школа олимпийского резерва по восточным единоборствам» по ул. Гоголя, 188/1;

муниципальное бюджетное учреждение города Новосибирска «Спортивно-оздоровительный комплекс «Темп» по ул. Красина, 74/1;

государственное бюджетное учреждение культуры Новосибирской области «Областная детская библиотека им. А. М. Горького» по ул. Некрасова, 84;

муниципальное бюджетное учреждение «Молодежный Центр «Звездный» Дзержинского района по ул. Кошурникова, 20;

автономная некоммерческая организация дополнительного образования «Федерация развития футбола» по ул. Планетной, 53.

В целях создания дополнительных мест в системе образования в рамках комплексного развития территории по ул. Алейской в Дзержинском районе по инициативе правообладателя земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества предусмотрено за счет средств общества с ограниченной ответственностью «Ариста» (ИНН 5406795090):

1. Проектирование корпуса для муниципального автономного общеобразо-



вательного учреждения города Новосибирска «Гимназия № 15 «Содружество» по ул. Гоголя, 188/1 в Дзержинском районе вместимостью не менее 350 мест в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:014100:2810, находящегося в муниципальной собственности города Новосибирска, в срок до 31.05.2026 с последующей передачей разработанной проектной документации в муниципальную собственность города Новосибирска на безвозмездной основе.

2. Проектирование и строительство корпуса для муниципального автономного общеобразовательного учреждения города Новосибирска «Гимназия № 13 имени Э. А. Быкова» по ул. Достоевского, 77 в Центральном районе вместимостью не менее 200 мест в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:101640:6, находящегося в муниципальной собственности города Новосибирска, в срок до 31.12.2027 с последующей передачей введенного в эксплуатацию корпуса в муниципальную собственность города Новосибирска на безвозмездной основе.

3. Проектирование и строительство здания для дошкольного образовательного учреждения в границах земельного участка с кадастровым номером 54:35:021355:122 по спуску Чернышевскому, 1 в Железнодорожном районе вместимостью 200 мест, находящегося в муниципальной собственности города Новосибирска (далее – детский сад), в срок до 31.12.2028. Введенный в эксплуатацию детский сад является муниципальной собственностью города Новосибирска. Не позднее 12 месяцев со дня ввода в эксплуатацию детского сада мэрия города Новосибирска компенсирует обществу с ограниченной ответственностью «Ариста» (ИНН 5406795090) часть затрат, понесенных на строительство детского сада, в объеме стоимости строительства 41 учебного места в детском саду (или более, в случае строительства корпуса для муниципального автономного общеобразовательного учреждения города Новосибирска «Гимназия № 13 имени Э. А. Быкова» по ул. Достоевского, 77 в Центральном районе вместимостью более 200 мест).

Проектирование вышеперечисленных объектов осуществляется в соответствии с техническими заданиями, выданными мэрией города Новосибирска.

---