



Правительство Нижегородской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

14.05.2025

№ 321

О комплексном развитии незастроенной территории в границах набережной Гребного канала и берега р. Волга (напротив домов №№ 321–533 в слободе Подновье) в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода

В соответствии со статьями 64–67 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подпунктом «е» пункта 3 статьи 2¹ Закона Нижегородской области от 23 декабря 2014 г. № 197-З «О перераспределении отдельных полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Нижегородской области и органами государственной власти Нижегородской области», постановлением Правительства Нижегородской области от 13 июля 2021 г. № 601 «Об особенностях комплексного развития территорий в Нижегородской области», на основании решения регионального штаба по вопросам реализации градостроительной политики на территории Нижегородской области от 14 февраля 2025 г. № Сл-001-187529/25, в целях обеспечения сбалансированного и комплексного развития территории городского округа город Нижний Новгород Правительство Нижегородской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Установить, что комплексному развитию незастроенной территории подлежит территория в границах набережной Гребного канала и берега р. Волга (напротив домов №№ 321–533 в Слободе Подновье) в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода площадью 10,55 гектаров, местоположение и границы которой приведены в приложении 1 к настоящему постановлению (далее – территория).

2. Утвердить перечень земельных участков, расположенных

в границах территории, согласно приложению 2 к настоящему постановлению.

3. Определить основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, согласно приложению 3 к настоящему постановлению.

4. Установить, что:

4.1. Победителем торгов на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории, проведенных в соответствии со статьей 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации, либо иным участником торгов, определенным в соответствии с указанной статьей, после заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории, осуществляется комплексное развитие незастроенной территории в соответствии документацией по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) вдоль набережной Гребного канала (напротив домов № 321 в слободе Печеры – № 533 в слободе Подновье) в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода, утвержденной приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 28 февраля 2025 г. № 07-02-03/20 (далее – документация по планировке территории).

При необходимости в документацию по планировке территории возможно вносить изменения при условии сохранения предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства в границах территории, указанных в приложении 3 к настоящему постановлению.

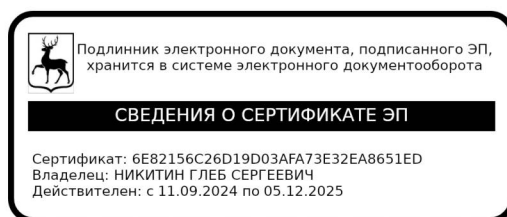
4.2. Соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству, должно составлять соответственно 77,3% и 22,7% от общей площади помещений. Нежилые

помещения размещаются на первых этажах многоквартирных домов, подлежащих строительству.

4.3. Предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории составляет 15 лет с даты заключения договора о комплексном развитии территории.

5. Настоящее постановление вступает в силу по истечении десяти дней после дня его официального опубликования.

Губернатор






Г.С.Никитин

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
к постановлению Правительства
Нижегородской области
от 14.05.2025 № 321

**Местоположение и границы подлежащей комплексному развитию незастроенной территории в границах
набережной Гребного канала и берега р. Волга (напротив домов №№ 321-533 в слободе Подновье) в
Нижегородском районе города Нижнего Новгорода
площадью 10,55 га**



Условные обозначения

-  Границы территории КРТ
-  Характерные точки границ территории КРТ
-  Границы кадастровых участков

Координаты характерных точек границ территории КРТ
(система координат – МСК-52):

площадь КРТ 1 – 10 979 м²

№	координаты	
	X	Y
	Контур КРТ 1	
1	527 508, 54	2 222 488, 97
2	527 538, 21	2 222 470, 76
3	527 537, 59	2 222 469, 73
4	527 569, 36	2 222 450, 23
5	527 636, 37	2 222 536, 39
6	527 551, 39	2 222 588, 54
7	527 464, 42	2 222 445, 15
8	527 477, 21	2 222 437, 31

площадь КРТ 2 – 94 566 м²

№	координаты	
	X	Y
	Контур КРТ 2	
1	528 335, 78	2 221 892, 42
2	528 537, 07	2 221 755, 55
3	528 643, 33	2 221 676, 67
4	528 766, 81	2 221 843, 47
5	528 758, 30	2 221 857, 18
6	528 681, 59	2 221 970, 67
7	528 611, 65	2 222 016, 24
8	528 590, 76	2 222 029, 86
9	528 561, 82	2 222 048, 72
10	528 545, 06	2 222 059, 64
11	528 478, 44	2 222 103, 05
12	528 349, 38	2 221 913, 28

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
к постановлению Правительства
Нижегородской области
от 14.05.2025 № 321

Перечень земельных участков, расположенных в границах незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию, расположенной в границах набережной Гребного канала и берега р. Волга (напротив домов №№ 321-533 в слободе Подновье) в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м.	Вид зарегистрированного права	Сведения о правообладателе, доля в праве, дата и номер регистрации права	Сведения об изъятии
1	52:18:0060275:382	Нижегородская обл., г.Нижний Новгород, Нижегородский район, в границах улиц Родионова, Казанский съезд, Лысогорская, включая полуостров Печерские пески	под строительство спортивных объектов	26447+/-57	-	-	-
2	52:18:0060275:1	Нижегородская обл., г.Нижний Новгород, Нижегородский район, набережная Гребного канала, напротив жилых домов №№437-440	Спорт	20558	-	-	-

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
к постановлению Правительства
Нижегородской области
от 14.05.2025 № 321

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории, расположенной в границах набережной Гребного канала и берега р.Волга (напротив домов №№321-533 в слободе Подновье) в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода

Виды разрешенного использования земельных участков (наименование, код)	Виды разрешенного использования земельных участков (описание)	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства (наименование объектов капитального строительства)
	Контур КРТ 1	
Гостиничное обслуживание 4.7	Размещение гостиниц	гостиница
Предоставление коммунальных услуг 3.1.1	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	объекты и сети водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, связи, наружного освещения
Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов,	автомобильные дороги, разворотные площадки, трамвайные пути, велодорожки, пешеходные

12.0.1	пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов вело-транспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	тротуары, пешеходные переходы, бульвары, площади, проезды, объекты вело-транспортной и инженерной инфраструктуры
	Контур КРТ 2	
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	многоквартирный дом, многоквартирный дом со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, встроенно-пристроенными и подземными стоянками автомобилей
Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению
Для индивидуального жилищного строительства 2.1	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	индивидуальный жилой дом
Предоставление коммунальных услуг 3.1.1	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных	объекты и сети водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, связи, наружного освещения

	подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	
Улично- дорожная сеть 12.0.1	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов вело-транспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	автомобильные дороги, разворотные площадки, трамвайные пути, велодорожки, пешеходные тротуары, пешеходные переходы, бульвары, площади, проезды, объекты вело-транспортной и инженерной инфраструктуры
Благоустройство территории 12.0.2	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	<*>

<*> Виды разрешенного использования объектов капитального строительства (наименование объектов капитального строительства) не предусмотрены

Предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства в границах подлежащей комплексному развитию незастроенной территории, расположенной в границах набережной Гребного канала и берега р.Волга (напротив домов №№321-533 в слободе Подновье) в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода

Максимальная этажность объектов капитального строительства – 13.

Максимальный процент застройки территории (наземная часть) – 60%.

Минимальный процент озеленения территории – 25% за исключением участков дошкольной образовательной организации и общеобразовательной организации.

Максимальный коэффициент плотности застройки в границах КРТ – 1,48.

Максимальный объем строительства (суммарная поэтажная площадь проектируемых зданий, строений и сооружений) – 132883 кв.м.

Минимальная площадь земельного участка для вида разрешенного использования: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6» - 3500 кв.м., «Гостиничное обслуживание 4.7» – 1000 кв.м., «Для индивидуального жилищного строительства 2.1» - 400 кв.м.

Максимальная площадь земельного участка для вида разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства 2.1» - 2000 кв.м.

Минимальный отступ от границ земельного участка до объекта капитального строительства для вида разрешенного использования: «Для индивидуального жилищного строительства 2.1», «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6» - 3 м.

Минимальный отступ от красной линии до объекта капитального строительства для вида разрешенного использования:

«Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6», «Гостиничное обслуживание 4.7», «Для индивидуального жилищного строительства 2.1» - 5 м.

Минимальный отступ от красной линии магистральных улиц до зданий дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций – 25 м.

Обеспеченность объектами обслуживания, в том числе социального назначения:

в границах комплексного развития территории планируется строительство дошкольной образовательной организации вместимостью 200 мест и общеобразовательной организации вместимостью – 550 мест.

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.

Обеспечение иными объектами обслуживания осуществляется в границах комплексного развития территории за счет их размещения в нежилых помещениях, расположенных на первых этажах домов, подлежащих строительству. А также обеспечение объектами обслуживания предполагается за границами комплексного развития территории.

Расчетное количество парковочных мест размещается в границах территории комплексного развития - 715.
