



Правительство Нижегородской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

13.08.2025

№ 542

О комплексном развитии незастроенной территории, расположенной в Нижегородской области, г.о.г. Саров, в границах микрорайона 1А и 1Б

В соответствии со статьями 64–67, 71 Градостроительного кодекса Российской Федерации, 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 26 декабря 2024 г. № Сл-001-63830/25, в целях обеспечения сбалансированного и комплексного развития территории городского округа город Саров Правительство Нижегородской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Установить, что комплексному развитию подлежит незастроенная территория, расположенная в Нижегородской области, г.о.г. Саров, в границах микрорайона 1А и 1Б площадью 102,47 гектара, 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 объектов капитального строительства в границах территории, согласно

приложению 3 к настоящему постановлению.

4. Установить, что соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству, должно составлять соответственно 87% и 13% от общей площади помещений. Нежилые помещения размещаются на первых этажах многоквартирных домов, подлежащих строительству.

5. Определить, что предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории составляет 15 лет со дня вступления в силу настоящего постановления.

6. Установить, что реализация решения о комплексном развитии территории обеспечивается оператором комплексного развития территории, определенным Правительством Нижегородской области на основании распоряжения Правительства Нижегородской области от 2 марта 2021 г. № 172-р «Об определении операторов комплексного развития территории», – акционерным обществом «Специализированный застройщик Нижегородской области «Дирекция по строительству» (далее – Оператор).

7. Министерству имущественных и земельных отношений Нижегородской области заключить с Оператором договоры аренды земельных участков, указанных в пункте 2 настоящего постановления, для комплексного развития незастроенной территории.

8. Установить, что в целях реализации настоящего постановления Оператор вправе:

– вносить предложения о внесении изменений в генеральный план города Саров, утвержденный решением городской Думы г. Саров Нижегородской области от 8 сентября 2005 г. № 126/4-гд, Правила землепользования и застройки в городе Сарове Нижегородской области, утвержденные постановлением администрации города Сарова Нижегородской области от 30 июня 2022 г. № 1610 (далее – Правила землепользования и застройки в городе Сарове, в комиссию по подготовке проектов правил землепользования и застройки Нижегородской области и иным вопросам землепользования и застройки Нижегородской области

в целях реализации настоящего постановления;

- осуществлять самостоятельную или с привлечением третьих лиц подготовку документации по планировке территории либо части территории в соответствии с параметрами, установленными настоящим постановлением;

- получать в целях реализации настоящего постановления в соответствии с земельным законодательством в аренду без проведения торгов земельные участки, указанные в пункте 2 настоящего постановления, путем заключения договоров аренды земельных участков с министерством имущественных и земельных отношений Нижегородской области;

- принимать решение о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории (части территории), выступать организатором торгов и заключать договор о комплексном развитии территории по результатам торгов;

- привлекать в целях реализации настоящего постановления свои дочерние общества;

- предоставлять в соответствии с частями 3 и 4 статьи 71 Градостроительного кодекса Российской Федерации в целях реализации настоящего постановления земельные участки, указанные в пункте 2 настоящего постановления, или их части в субаренду на срок и за плату, не превышающие срок аренды и размер арендной платы за такие земельные участки, при условии уведомления министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области.

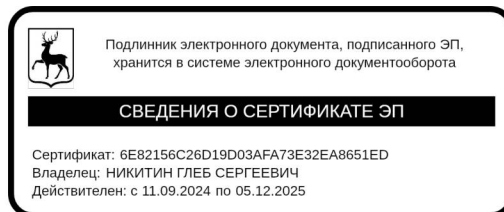
9. Строительство объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, необходимых для реализации настоящего постановления, включенных в перечень, определенный в соглашении, заключаемом Оператором с Правительством Нижегородской области, на земельных участках, указанных в пункте 2 настоящего постановления, обеспечивается Правительством Нижегородской области, в том числе с привлечением иных лиц в рамках действующего законодательства, за счет средств областного бюджета и (или) внебюджетных источников финансирования.

10. Рекомендовать администрации городского округа город Саров Нижегородской области включить мероприятия по проектированию, строительству, реконструкции объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур, предусмотренных утвержденной документацией по планировке территорий, в соответствующие программы комплексного развития коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур городского округа город Саров Нижегородской области в срок не позднее 1 (одного) года с даты вступления в силу настоящего постановления.

11. Установить, что порядок и условия реализации решения о комплексном развитии территории (части территории), в том числе путем самостоятельной реализации такого решения Оператором, путем привлечения своих дочерних обществ или путем заключения договора о комплексном развитии территории (части территории) с победителем торгов на право заключения такого договора определяются соглашением, заключаемым Оператором с Правительством Нижегородской области и администрацией городского округа город Саров Нижегородской области.

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

Губернатор

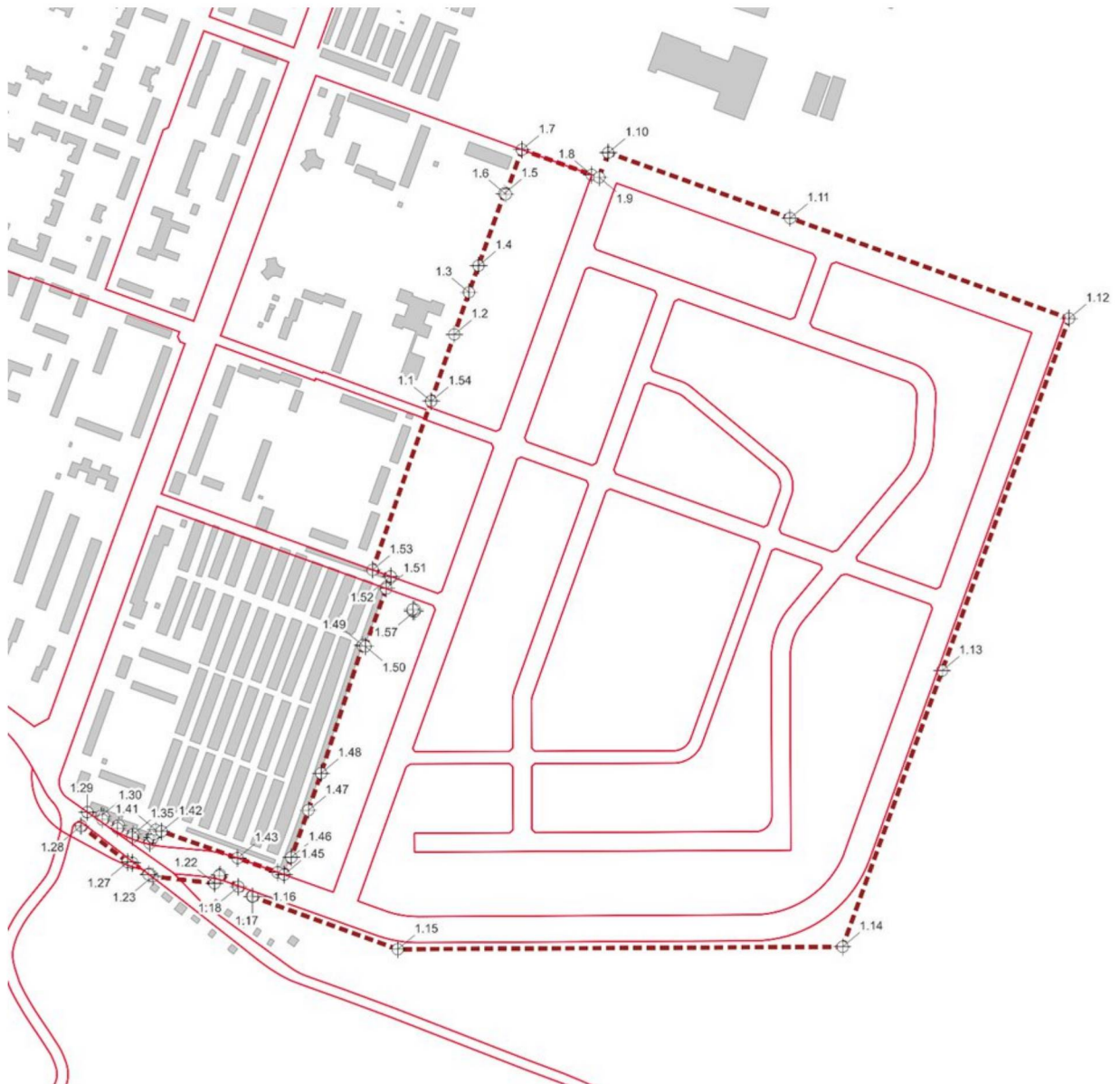


Г.С.Никитин

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

к постановлению Правительства
Нижегородской области
от 13.08.2025 № 542

**Местоположение и границы подлежащей комплексному развитию
незастроенной территории, расположенной в Нижегородской области,
г.о.г. Саров, в границах микрорайона 1А и 1Б**



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

№ Контура	№ Точки	Координаты точки	
		X	Y
1	1.1	373646,93	2173400,53
1	1.2	373749,57	2173436,11
1	1.3	373814,29	2173458,58
1	1.4	373855,22	2173473,28
1	1.5	373965,91	2173512,7
1	1.6	373965	2173515,21
1	1.7	374033,4	2173539,84
1	1.8	373994,76	2173647,15
1	1.9	373990,74	2173658,65
1	1.10	374028,85	2173672,44
1	1.11	373928,26	2173951,82
1	1.12	373774,08	2174380,04
1	1.13	373232,93	2174185,2
1	1.14	372808,54	2174032,38
1	1.15	372804,77	2173349,2
1	1.16	372885,56	2173125,86
1	1.17	372886,07	2173126,23
1	1.18	372900,64	2173104,47
1	1.19	372900,65	2173104,47
1	1.20	372919,52	2173076,01
1	1.21	372917,58	2173074,68
1	1.22	372905,99	2173067,92
1	1.23	372916,69	2172972,84
1	1.24	372920,84	2172967,74
1	1.25	372919,68	2172966,52
1	1.26	372937,57	2172941,54
1	1.27	372938,71	2172934,4
1	1.28	372994,17	2172862,8
1	1.29	373015,55	2172872,53
1	1.30	373009,92	2172894,21
1	1.31	373008,71	2172897,6
1	1.32	373003,96	2172895,91
1	1.33	372995,2	2172920,61
1	1.34	372990,48	2172918,93
1	1.35	372981,8	2172943,26
1	1.36	372977,07	2172941,57
1	1.37	372967,47	2172968,42
1	1.38	372976,86	2172971,81
1	1.39	372976,37	2172973,16
1	1.40	372981,56	2172974,89
1	1.41	372988,27	2172977,44
1	1.42	372985,9	2172986,54
1	1.43	372944,89	2173103,3
1	1.44	372922,99	2173164,6
1	1.45	372919,4	2173174,64
1	1.46	372946,04	2173185,84
1	1.47	373018,35	2173211,91
1	1.48	373075,18	2173231,5

№ Контура	№ Точки	Координаты точки	
		X	Y
1	1.49	373271,78	2173295,4
1	1.50	373270,14	2173299,54
1	1.51	373358,92	2173331,51
1	1.52	373377,74	2173338,28
1	1.53	373387,73	2173310,52
1	1.54	373646,93	2173400,53
1	1.55	373326,97	2173372,25
1	1.56	373323,97	2173372,25
1	1.57	373323,97	2173375,25
1	1.58	373326,97	2173375,25
1	1.59	373326,97	2173372,25

Условные обозначения:

границы КРТ



красные линии

существующие здания и
сооружения

характерная точка границы КРТ

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

к постановлению Правительства
Нижегородской области
от 13.08.2025 № 542

Перечень земельных участков, расположенных в границах подлежащей комплексному развитию незастроенной территории, расположенной в Нижегородской области, г.о.г. Саров, в границах микрорайона 1А и 1Б

№ 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	Сведения об изъятии/выкупе
1	52:60:0010027:1	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	771	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
2	52:60:0010027:10	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
3	52:60:0010027:11	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
4	52:60:0010027:12	Российская Федерация, Нижегородская область, г.	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не	—	—

		Саров			разграничена		
5	52:60:0010027:13	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
6	52:60:0010027:14	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	784	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
7	52:60:0010027:15	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	918	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
8	52:60:0010027:16	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
9	52:60:0010027:17	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
10	52:60:0010027:18	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	788	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
11	52:60:0010027:19	Российская Федерация, Нижегородская область, г.	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не	—	—

		Саров			разграничена		
12	52:60:0010027:2	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	1064	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
13	52:60:0010027:20	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
14	52:60:0010027:21	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
15	52:60:0010027:22	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
16	52:60:0010027:23	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	827	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
17	52:60:0010027:24	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	887	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
18	52:60:0010027:25	Российская Федерация, Нижегородская область, г.	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не	—	—

		Саров			разграничена		
19	52:60:0010027:26	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
20	52:60:0010027:27	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
21	52:60:0010027:28	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
22	52:60:0010027:29	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
23	52:60:0010027:3	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	627	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
24	52:60:0010027:30	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
25	52:60:0010027:31	Российская Федерация, Нижегородская область, г.	Для индивидуального жилищного строительства	763	земельный участок, государственная собственность на который не	—	—

		Саров			разграничена		
26	52:60:0010027:32	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
27	52:60:0010027:33	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
28	52:60:0010027:34	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
29	52:60:0010027:35	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
30	52:60:0010027:36	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
31	52:60:0010027:37	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
32	52:60:0010027:38	Российская Федерация, Нижегородская область, г.	Для индивидуального жилищного строительства	764	земельный участок, государственная собственность на который не	—	—

		Саров			разграничена		
33	52:60:0010027:39	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
34	52:60:0010027:4	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
35	52:60:0010027:40	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
36	52:60:0010027:41	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	764	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
37	52:60:0010027:42	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
38	52:60:0010027:43	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
39	52:60:0010027:44	Российская Федерация, Нижегородская область, г.	Для индивидуального жилищного строительства	763	земельный участок, государственная собственность на который не	—	—

		Саров			разграничена		
40	52:60:0010027:45	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
41	52:60:0010027:46	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
42	52:60:0010027:47	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
43	52:60:0010027:48	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
44	52:60:0010027:49	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
45	52:60:0010027:5	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
46	52:60:0010027:50	Российская Федерация, Нижегородская область, г.	Для индивидуального жилищного строительства	764	земельный участок, государственная собственность на который не	—	—

		Саров			разграничена		
47	52:60:0010027:51	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
48	52:60:0010027:52	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
49	52:60:0010027:53	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
50	52:60:0010027:54	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	763	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
51	52:60:0010027:55	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
52	52:60:0010027:56	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
53	52:60:0010027:57	Российская Федерация, Нижегородская область, г.	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не	—	—

		Саров			разграничена		
54	52:60:0010027:58	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
55	52:60:0010027:59	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
56	52:60:0010027:6	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
57	52:60:0010027:60	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
58	52:60:0010027:61	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	764	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
59	52:60:0010027:62	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
60	52:60:0010027:63	Российская Федерация, Нижегородская область, г.	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не	—	—

		Саров			разграничена		
61	52:60:0010027:64	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
62	52:60:0010027:65	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	763	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
63	52:60:0010027:66	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
64	52:60:0010027:67	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
65	52:60:0010027:68	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
66	52:60:0010027:69	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	1340	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
67	52:60:0010027:7	Российская Федерация, Нижегородская область, г.	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не	—	—

		Саров			разграничена		
68	52:60:0010027:70	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
69	52:60:0010027:71	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Коммунальное обслуживание	5437	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
70	52:60:0010027:72	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Дошкольное начальное и среднее общее образование	27255	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
71	52:60:0010027:73	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Дошкольное начальное и среднее общее образование	6649	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
72	52:60:0010027:8	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
73	52:60:0010027:9	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Для индивидуального жилищного строительства	800	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
74	52:60:0000000:153	Российская Федерация, Нижегородская область, г.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	15 788	земельный участок, государственная собственность на который не	—	—

		Саров			разграничена		
75	52:60:0010038:164	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	28853	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
76	52:60:0010038:165	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Дошкольное начальное и среднее общее образование	7070	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
77	52:60:0010038:169	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Здравоохранение	5080	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
78	52:60:0010038:170	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Дошкольное начальное и среднее общее образование	7511	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
79	52:60:0010038:171	Нижегородская область, г. Саров, Российская Федерация	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	6535	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
80	52:60:0010038:172	Нижегородская область, г. Саров, Российская Федерация	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	29094	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
81	52:60:0010038:173	Нижегородская область, г. Саров, Российская	Многоэтажная жилая застройка (высотная) застройка	49717	земельный участок, государственная собственность на который не	—	—

		Федерация			разграничена		
82	52:60:0010038:175	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	11598	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
83	52:60:0010038:218	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Многоэтажная жилая застройка (высотная) застройка	17771	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
84	52:60:0010038:219	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Многоэтажная жилая застройка (высотная) застройка	15653	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
85	52:60:0010038:220	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Многоэтажная жилая застройка (высотная) застройка	10351	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—
86	52:60:0010038:262	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Саров	Многоэтажная жилая застройка (высотная) застройка	31164	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена	—	—

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

к постановлению Правительства
Нижегородской области
от 13.08.2025 № 542

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории площадью 102,47 гектара в границах микрорайона 1А и 1Б в г.о.г. Саров Нижегородской области

Виды разрешенного использования земельных участков (наименование, код)	Виды разрешенного использования земельных участков (описание)	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства (наименование объектов капитального строительства)	Минимальные размеры земельных участков			Минимальные отступы от границ земельного участка, м	Минимальные отступы от красной линии до объектов капитального строительства
			длина, м	ширина, м	площадь, кв. м		
Среднеэтажная жилая застройка 2.5	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая	-	<*>	<*>	<*>	<***>	<***>

	площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома						
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	-	<*>	<*>	<*>	<***>	<***>
Обслуживание жилой застройки 2.7	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления	-	<*>	<*>	<*>	<***>	<***>

	санитарной зоны						
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 индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	-	<*>	<*>	500	- от жилого дома, жилого дома блокированного с другим жилым домом – 3 м; - отдельно стоящей хозяйственной постройки (или части жилого дома) с помещениями для содержания скота и птицы – 4м; - от других строений, сооружений - хозяйственных построек (бани, гаража и др.) – 1м	- основное здание должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красных линий проездов не менее чем на 3 м; - от хозяйственных построек (строений, сооружений) до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.
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						
Служебные гаражи 4.9	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами «Общественное использование объектов капитального строительства» (3.0), «предпринимательство» (4.0), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	-	<*>	<*>	<*>	<***>	<***>
Здравоохранение 3.4	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.3	-	<*>	<*>	<*>	<***>	<***>
Коммунальное обслуживание 3.1	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание вида разрешенного использования с кодом 3.1.1	-	<*>	<*>	<*>	<***>	<***>
Магазины	Размещение объектов капитального	-	<*>	<*>	<*>	<***>	<***>

4.4	строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м						
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)	-	<*>	<*>	<*>	<***>	<***>
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг 3.1.2	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	-	<*>	<*>	<*>	<***>	<***>
Отдых (рекреация) 5.0	Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; Создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами,	-	<*>	<*>	<*>	<***>	<***>

	озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1, 5.2, 5.4						
Спорт 5.1	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.4	-	<*>	<*>	<*>	<***>	<***>
Религиозное использование 3.7	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2	-	<*>	<*>	<*>	<***>	<***>
Земельные участки (территории) общего пользования 12.0	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	-	<*>	<*>	<*>	<***>	<***>
Деятельность по особой охране и изучению природы 9.0	Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности,	-	<*>	<*>	<*>	<***>	<***>

	связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады, оранжереи)						
--	--	--	--	--	--	--	--

Примечание:

<*> Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.

<***> Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

*В случае изменения кода/ содержания вида разрешенного использования в течение срока действия решения о комплексном развитии территории применяются актуальные виды разрешенного использования.

Предельные параметры разрешенного строительства в границах микрорайона 1А и 1Б в городском округе г. Саров Нижегородской области

Максимальная этажность объектов капитального строительства – 9;

Максимальный процент застройки территории (наземная часть) – 17 %;

Минимальный процент озеленения территории – 25 %;

Обеспеченность объектами обслуживания, в том числе социального назначения, осуществляется в границах территории комплексного развития за счет строительства детских дошкольных учреждений вместимостью не менее 480 мест; общеобразовательных учреждений вместимостью не менее 950 мест, а также за счет профицита в муниципальном образовательном бюджетном учреждении «Школа № 7» города Сарова (ул. Шверника, д.40), находящемся за границами КРТ; поликлиники на 300 посещений в смену и физкультурно-оздоровительного комплекса.

Обеспечение иными объектами обслуживания осуществляется в границах территории комплексного развития за счет их размещения в нежилых помещениях, расположенных на первых этажах многоквартирных домов, а также в многофункциональных торгово-развлекательных комплексах, подлежащих строительству. Также обеспечение объектами обслуживания предполагается за границами территории комплексного развития.

Расчетное количество парковочных мест размещается в границах территории комплексного развития.

Максимальная плотность застройки в границах территории КРТ – 0,56*

* за вычетом участков детских дошкольных учреждений, общеобразовательных учреждений и объекта здравоохранения

Максимальный объем строительства, отражающий сумму площади жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) и площади нежилых объектов (в том числе нежилых помещений в многоквартирных домах), подлежащих строительству в границах комплексного развития территории, измеряемого в квадратных метрах – 557 430 кв.м.

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.

Предельные параметры разрешенного строительства в границах подлежащей комплексному развитию незастроенной территории, расположенной в Нижегородской области, г.о.г. Саров, в границах микрорайона 1А и 1Б применяются с учетом схемы проектного решения данной территории и основных технико-экономических показателей данной территории, предусмотренных мастер-планом территории, расположенной в Нижегородской области, г.о.г. Саров, в границах микрорайона 1А и 1Б, согласованным протоколом заседания регионального штаба по вопросам реализации градостроительной политики на территории Нижегородской области 26 декабря 2024 г. № Сл-001-63830/25.
