



Правительство Нижегородской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

29.07.2022

№ 591

О комплексном развитии незастроенной территории в районе деревни Ольгино Приокского района городского округа город Нижний Новгород

В соответствии со статьями 64–67 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Нижегородской области от 13 июля 2021 г. № 601 «Об особенностях комплексного развития территорий в Нижегородской области», Правилами землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденными приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30 марта 2018 г. № 07-01-06/22, на основании решения регионального штаба по градостроительному развитию территории Нижегородской области от 8 апреля 2022 г., 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 подлежит незастроенная территория общей площадью 283,5 гектара в районе деревни Ольгино Приокского района городского округа город Нижний Новгород в границах согласно приложению 1 к настоящему постановлению (далее – Территория).

2. Утвердить перечень земельных участков, расположенных в границах Территории, согласно приложению 2 к настоящему постановлению (далее – Земельные участки).

3. Определить основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые

могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии Территории, согласно приложению 3 к настоящему постановлению.

4. Определить предельные параметры разрешенного строительства в границах Территории согласно приложению 4 к настоящему постановлению.

5. Определить границы частей и предварительных этапов реализации решения о комплексном развитии Территории по схеме согласно приложению 5 к настоящему постановлению.

6. Обеспечить размещение на первых этажах многоквартирных домов, подлежащих строительству, нежилых помещений, общей площадью от 0% до 20% от общей площади жилых помещений в указанных домах.

7. Определить предельный срок реализации решения о комплексном развитии Территории 10 лет со дня принятия настоящего постановления.

8. Установить, что реализация решения о комплексном развитии Территории осуществляется юридическим лицом, определенным Правительством Нижегородской области на основании распоряжения Правительства Нижегородской области от 2 марта 2021 г. № 172-р «Об определении юридического лица, уполномоченного на реализацию решений о комплексном развитии территории» – Акционерным обществом «Специализированный застройщик Нижегородской области «Дирекция по строительству» (далее – Уполномоченное лицо).

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

10. Установить, что в целях реализации настоящего постановления Уполномоченное лицо:

1) осуществляет подготовку документации по планировке

Территории либо части Территории в соответствии с параметрами, установленными настоящим постановлением;

2) получает в соответствии с земельным законодательством в аренду без проведения торгов земельные участки, образованные в границах Территории в соответствии с утвержденной документацией по планировке Территории в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов капитального строительства;

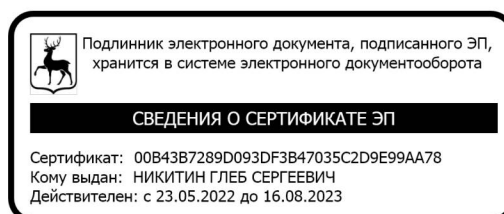
3) вправе привлечь к исполнению решения о комплексном развитии Территории иное лицо (лиц) с возложением на него (них) обязательств по выполнению определенного вида или отдельных этапов работ либо по финансированию затрат, связанных с исполнением настоящего постановления;

4) вправе передать предоставленный ему для целей комплексного развития Территории Земельный участок (Земельные участки) или его часть в субаренду привлеченному к исполнению решения о комплексном развитии Территории в соответствии с подпунктом 3 настоящего пункта лицу (лицам) без согласия министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области на срок, не превышающий срок аренды Земельного участка (Земельных участков);

5) отвечает за действия (бездействие) привлеченного им в соответствии с подпунктом 3 настоящего пункта лица (лиц) как за свои собственные действия (бездействие).

11. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию.

Губернатор

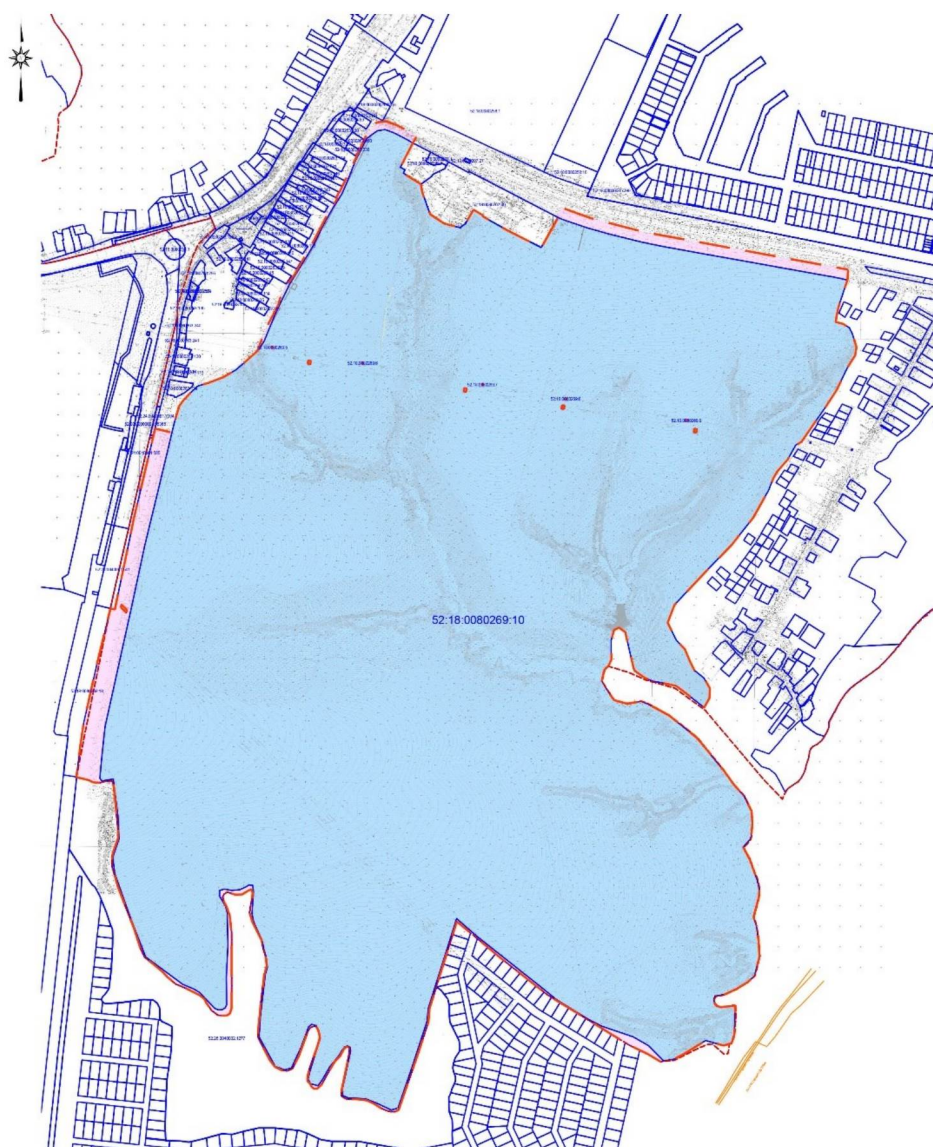


Г.С.Никитин







ПРИЛОЖЕНИЕ 1

к постановлению Правительства
Нижегородской области
от 29.07.2022 № 591

Границы подлежащей комплексному развитию незастроенной территории в районе деревни Ольгино Приокского района городского округа город Нижний Новгород



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Граница КРТ
-  Граница городского округа город Нижний Новгород
-  Границы земельных участков, стоящих на учете в ЕГРН
-  52:18:0080269:10 Номера земельных участков, стоящих на учете в ЕГРН
-  Территории земельных участков, стоящих на учете в ЕГРН
-  Земли, государственная собственность на которые не разграничена

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

к постановлению Правительства
Нижегородской области
от 29.07.2022 № 591

**Перечень земельных участков,
расположенных в границах подлежащей комплексному развитию
незастроенной территории в районе деревни Ольгино Приокского района
городского округа город Нижний Новгород**

Кадастровый номер	Местоположение относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес	Площадь земельного участка по кадастровому учету (кв. м)	Категория земель
52:18:0080269:10	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Приокский район, примыкает к восточной границе н.п. Ольгино	2 756 505	Земли населённых пунктов
Не разграниченная территория государственной собственности		78 991	
	ВСЕГО:	2 835 496	

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
к постановлению Правительства
Нижегородской области
от 29.07.2022 № 591

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории в районе деревни Ольгино Приокского района городского округа город Нижний Новгород

Виды разрешенного использования земельных участков (наименование, код)	Виды разрешенного использования земельных участков (описание)	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства (наименование объектов капитального строительства)
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных 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 % общей площади помещений дома	Многоквартирный дом, многоквартирный дом со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, встроенно-пристроенными и подземными стоянками автомобилей
Объекты гаражного назначения 2.7.1	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек	стоянка-паркинг (надземные, подземные, обвалованные, полуподземные), плоскостные открытые стоянки автомобилей
Общественное использование объектов капитального строительства 3.0	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека, помещения в которых соответствуют видам разрешенного использования кодами 3.1–3.9	нежилое здание общественного назначения

Виды разрешенного использования земельных участков (наименование, код)	Виды разрешенного использования земельных участков (описание)	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства (наименование объектов капитального строительства)
Коммунальное обслуживание 3.1	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами	объекты и сети водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, связи, наружного освещения
Социальное обслуживание 3.2	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи; размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам	здание для оказания гражданам социальной помощи, здание для размещения отделений почты, телеграфа, здание общественной некоммерческой организации
Бытовое обслуживание 3.3	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг	здания учреждений, предоставляющих бытовые услуги населению (комбинаты бытового обслуживания – мастерская мелкого ремонта; ателье; химчистка; парикмахерская; салон красоты), баня
Здравоохранение 3.4	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи.	медицинские центры
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи	Поликлиники, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории травмпункт, стоматологическая клиника

Виды разрешенного использования земельных участков (наименование, код)	Виды разрешенного использования земельных участков (описание)	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства (наименование объектов капитального строительства)
Стационарное медицинское обслуживание 3.4.2	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах; размещение станций скорой помощи	Больница и их корпуса различного назначения, родильный дом, перинатальный центр, госпиталь, бюро судебно-медицинской экспертизы, объекты скорой медицинской помощи и переливания крови, хоспис
Образование и просвещение 3.5	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1–3.5.2	Образовательные учреждения
Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования	детские ясли, детский сад, школа, лицей, гимназия, дом творчества, здания специализированных школ и учреждений
Культурное развитие 3.6	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	Музеи, выставочные залы, филармония, океанариум, цирк, планетарий, здания культурно-досуговых учреждений (дом культуры, центр культуры), кинотеатр, театр
Религиозное использование 3.7	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности	Культовые здания и сооружения без проведения обрядов, в том числе часовни; культовые здания и сооружения с проведением

Виды разрешенного использования земельных участков (наименование, код)	Виды разрешенного использования земельных участков (описание)	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства (наименование объектов капитального строительства)
		обрядов; монастырь, молельный дом, часовня, воскресная школа, духовное училище, дом причты, странноприимный дом, паломнический центр, трапезная
Общественное управление 3.8	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку; размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации	административное здание; здания УВД; полиции; таможи; налоговой службы; здания прокуратуры, судов, дворцы бракосочетаний, ЗАГСы; здание органа власти и управления; здание общественной организации
Обеспечение научной деятельности 3.9	Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки, проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира	научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры
Предпринимательство 4.0	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности, помещения, в которых соответствуют видам разрешенного использования с кодами 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8, 4.9	нежилое здание общественного назначения
Деловое управление 4.1	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным	административные и офисные здания

Виды разрешенного использования земельных участков (наименование, код)	Виды разрешенного использования земельных участков (описание)	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства (наименование объектов капитального строительства)
	управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) 4.2	Размещение объектов капитального строительства общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5–4.9; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	торговый центр; торгово-развлекательный центр; гипермаркеты; универмаги; торгово-выставочный комплекс; автосалон; торгово-складские базы; центры оптовой и мелкооптовой торговли
Банковская и страховая деятельность 4.5	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	здания банков и страховых компаний
Общественное питание 4.6	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания	предприятие общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
Гостиничное обслуживание 4.7	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	гостиница, хостел
Развлечения 4.8	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок	развлекательные центры, досуговые клубы (боулинг, караоке и т.д.)
Обслуживание автотранспорта 4.9	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1	стоянка-паркинг (подземная, полуподземная обвалованная, закрытого типа), плоскостная

Виды разрешенного использования земельных участков (наименование, код)	Виды разрешенного использования земельных участков (описание)	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства (наименование объектов капитального строительства)
		открытая стоянка автомобилей
Выставочно-ярмарочная деятельность 4.10	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	конгресс-холл, выставочный зал
Отдых (рекреация) 5.0	Обустройство мест для занятий 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, садам 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 5.1–5.5	городской парк, танцевальные площадки, летние эстрады, зоопарк, открытые спортивные площадки, корты, дорожки, причал, пристань
Спорт 5.1	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой, в том числе водным; размещение спортивных баз и лагерей	спортивный зал, бассейн, здания физкультурно-оздоровительных комплексов, стадион, спортивные площадки различных видов спорта
Связь 6.8	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радификации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	телецентр, дом связи
Железнодорожный транспорт 7.1	Размещение железнодорожных путей; размещение зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций)	железнодорожные пути; трамвайные пути; наземные сооружения метрополитена; железнодорожный вокзал и станции, специальные дороги

Виды разрешенного использования земельных участков (наименование, код)	Виды разрешенного использования земельных участков (описание)	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства (наименование объектов капитального строительства)
	любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами; размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт; размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров)	
Автомобильный транспорт 7.2	Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	автостанции; автовокзалы; автопарки, депо общественного транспорта; отстойно-разворотные площадки общественного транспорта
Трубопроводный транспорт 7.5	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	объекты и сети водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, связи, наружного освещения
Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	участковый пункт полиции, пожарная часть
Земельные участки (территории) общего пользования 12.0	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей,	автомобильные дороги, разворотные площадки, объекты улично-дорожной

Виды разрешенного использования земельных участков (наименование, код)	Виды разрешенного использования земельных участков (описание)	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства (наименование объектов капитального строительства)
	проездов, малых архитектурных форм благоустройства	сети, пешеходных тротуаров, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

к постановлению Правительства
Нижегородской области
от 29.07.2022 № 591

Предельные параметры разрешенного строительства в границах подлежащей комплексному развитию территории в районе деревни Ольгино Приокского района городского округа город Нижний Новгород

Максимальная этажность объектов капитального строительства*	Максимальный процент застройки территории	Минимальный процент озеленения территории	Обеспеченность объектами обслуживания, в том числе социального назначения	Максимальная плотность застройки (коэффициент плотности)	Максимальная общая площадь жилых помещений (квартир) и помещений общественного назначения в первых этажах зданий, кв. м *	Максимальная общая площадь зданий общественного, делового и коммунального назначения (выше нуля здания), кв. м
1	2	3	4	5	6	7
Квартал I						
17	40	25	Два детских сада на 320 мест каждый	1,2	237 023,00	9 720,00
Квартал II						
11	100	15	-	3,0	0	47 837,00
Квартал III						
17	40	25	Детский сад на 240 мест	1,2	105 442,00	4 500,00
Квартал IV						
17	40	25	Поликлиника на 350 посещений в смену, пункт полиции	1,2	25 298,00	6 860,00
Квартал V						
25	40	25	Детский сад на 240 мест	1,2	92 466,00	4 500,00

Максимальная этажность объектов капитального строительства*	Максимальный процент застройки территории	Минимальный процент озеленения территории	Обеспеченность объектами обслуживания, в том числе социального назначения	Максимальная плотность застройки (коэффициент плотности)	Максимальная общая площадь жилых помещений (квартир) и помещений общественного назначения в первых этажах зданий, кв. м *	Максимальная общая площадь зданий общественного, социального, делового и коммунального назначения (выше нуля здания), кв. м
1	2	3	4	5	6	7
	80	15	Объект религиозного назначения	2,4	0	26 859,00
4	40	50	Две школы на 1500 мест каждая	2,4	0	135 737,00
	80	15	ФОК	2,4	0	32 288,00
5	80	Не менее 50 % площади, свободной от застройки	Поликлиника на 350 посещений в смену	2,4	0	17 906,00
	20	80	-	0,6	0	76 832,00
Квартал VI						
30	40	25	Детский сад на 150 мест, Детский сад на 240 мест	1,2	163 079,00	8 500,00
	60	15	-	1,8	0	28 986,00
	10	70	-	0,6	0	115 365,00
Квартал VII						
25	40	25	Детский сад на 320 мест	1,2	134 990,00	4 860,00
Квартал VIII						
25	40	25	-	1,2	45 325,00	0
Квартал IX						
30	40	25	-	1,2	68 430,00	0
Квартал X						

Максимальная этажность объектов капитального строительства*	Максимальный процент застройки территории	Минимальный процент озеленения территории	Обеспеченность объектами обслуживания, в том числе социального назначения	Максимальная плотность застройки (коэффициент плотности)	Максимальная общая площадь жилых помещений (квартир) и помещений общественного назначения в первых этажах зданий, кв. м *	Максимальная общая площадь зданий общественного, социального, делового и коммунального назначения (выше нуля здания), кв. м
1	2	3	4	5	6	7
25	40	25	Детский сад на 320 мест, школа на 1500 мест	1,2	66 533,00	35 700,00
Квартал XI						
30	40	25	Детский сад на 320мест	1,2	86 528,00	4 860,00
Квартал XII						
25	40	25	Детский сад на 320мест	1,2	89 843,00	4 860,00
Квартал XIII						
30	40	25	Детский сад на 150 мест	1,2	58 143,00	4 000,00
	60	15		1,8	0	27 000,00
Квартал XIV						
15	100	15	-	3,0	0	160 426,00
Квартал XV						
30	40	25	-	1,20	49 999,00	0
ИТОГО:					1 223 099,00	757 596,00

Примечание:

Параметры нового строительства могут отклоняться от предельных параметров разрешенного строительства, установленных Решением о комплексном развитии территории:

а) на 10% в части общей площади зданий при условии, что не превышена установленная максимальная общая площадь жилых помещений (квартир) и помещений общественного назначения на первых этажах зданий, расположенных в границах квартала в пределах максимальной плотности застройки (коэффициента плотности);

б) в части общей площади объектов социальной инфраструктуры (учреждения дошкольного, общего и специального образования, учреждения здравоохранения) при условии соблюдения их установленной емкости (количества мест обслуживания).

* При получении согласования допустимой высоты (этажности) новых объектов в приаэродромной территории аэродрома Нижний Новгород (Стригино).
