



Правительство Нижегородской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ _____

О комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Ашхабадская, ул. Генкиной, ул. Тверская и ул. 2-я Оранжерейная в Советском районе г. 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 27 июля 2023 г. № Сл-001-669464/23, 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 территория жилой застройки в границах ул. Ашхабадская, ул. Генкиной, ул. Тверская и ул. 2-я Оранжерейная в Советском районе г. Нижнего Новгорода площадью 2,14 гектара согласно приложению 1 к настоящему постановлению (далее – территория).

2. Утвердить перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному

развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома, 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 ул. Ашхабадская, ул. Генкиной, ул. Тверская и ул. 2-я Оранжерейная в Советском районе г. Нижнего Новгорода согласно приложению 3 к настоящему постановлению.

4. Определить перечень объектов капитального строительства и земельных участков, расположенных в границах комплексного развития территории жилой застройки площадью 2,14 гектара в границах ул. ул. Ашхабадская, ул. Генкиной, ул. Тверская и ул. 2-я Оранжерейная в Советском районе г. Нижнего Новгорода, подлежащих изъятию, согласно приложению 4 к настоящему постановлению.

5. Установить, что:

5.1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется победителем торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки, проведенных в соответствии со статьей 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации, либо с иным участником торгов, определенным в соответствии с указанной статьей, в соответствии с согласованным мастер-планом после заключения договора о комплексном развитии территории.

5.2. Соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах должно составлять соответственно 92 % и 8 % от общей площади помещений. Нежилые помещения размещаются на первых этажах домов, подлежащих строительству.

5.3. Предельный срок реализации решения о комплексном развитии

территории составляет 10 лет со дня вступления в силу настоящего постановления.

6. 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 _____ № _____

Местоположение и границы подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки в границах ул. Ашхабадская, ул. Генкиной, ул. Тверская и ул. 2-я Оранжерейная в Советском районе г. Нижнего Новгорода площадью 2,14 гектара



Условные обозначения:

-  границы КРТ
-  красные линии
-  существующие здания и сооружения
-  характерная точка границы КРТ

№ точки	Координаты точки	
	X	Y
Контур 1		
1	528514.36	2216444.73
2	528516.16	2216443.68
3	528516.17	2216443.68
4	528516.17	2216443.69
5	528544.99	2216427.05
6	528546.12	2216429.05
7	528546.17	2216429.02
8	528546.18	2216429.05
9	528549.6	2216435.21
10	528557.93	2216449.71
11	528571.7	2216474.41
12	528574.96	2216477.32
13	528579.68	2216478.94
14	528602.11	2216466.11
15	528615.77	2216491.03
16	528645.55	2216545.66
17	528650.68	2216554.47
18	528662.37	2216574.89
19	528663.91	2216577.6
20	528651.75	2216584.64
21	528644.1	2216589.54
22	528643.88	2216589.19
23	528618.25	2216604.04
24	528618.42	2216604.34
25	528610.48	2216609.06
26	528610.29	2216608.75
27	528603.22	2216613.06
28	528601.00	2216608.83
29	528557.11	2216524.93
30	528530.63	2216474.41
31	528525.82	2216465.39
32	528525.92	2216465.32
33	528523.45	2216460.6
34	528515.06	2216445.95
1	528514.36	2216444.73
Контур 2		
35	528041.79	2215913.95
36	528042.98	2215918.64
37	528048.56	2215945.68
38	528020.64	2215951.46

№ точки	Координаты точки	
	X	Y
39	528008.54	2215953.97
40	528026.26	2216090.56
41	528034.27	2216142.92
42	528027.3	2216143.8
43	527999.45	2216147.3
44	527973.78	2216176.1
45	527969.45	2216173.18
46	527957.29	2216163.4
47	527943.59	2216151.92
48	527938.64	2216148.42
49	527933.59	2216149.27
50	527933.11	2216134.32
51	527924.21	2216108.69
52	527935.23	2216092.31
53	527934.62	2216084.31
54	527960.72	2216081.67
55	527970.23	2216080.88
56	528016.09	2216074.35
57	528011.25	2216038.78
58	528001.55	2215980.83
59	527995.02	2215942.3
60	527992.93	2215929.35
61	527991.93	2215923.09
62	527997.01	2215922.13
63	528014.33	2215918.85
35	528041.79	2215913.95

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
к постановлению Правительства
Нижегородской области
от _____ № _____

ПЕРЕЧЕНЬ

объектов капитального строительства, расположенных в границах территории жилой застройки площадью 2,14 гектара в границах ул. Ашхабадская, ул. Генкиной, ул. Тверская и ул. 2-я Оранжерейная в Советском районе г. Нижнего Новгорода, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома

№ п/п	Кадастровый номер объекта капитального строительства	Адрес объекта капитального строительства	Наименование объекта капитального строительства	Площадь объекта капитального строительства, кв.м.	Площадь жилых помещений МКД, подлежащих расселению без МОП, кв.м.	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства	Адрес земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства	Площадь земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства, кв.м.	Статус объекта	Сведения о сносе/реконструкции объектов капитального строительства
1	52:18:0070034:86	ул. Генкиной, д. 12А	Жилой дом (фактически – многоквартирный дом)	565,5	469,5	52:18:0070034:17	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Генкиной, дом 12А	1333	Соотв. критериям КРТ	снос
2	52:18:0070034:34	ул. Ашхабадская, д. 25/16	Многokвapтиpный дом	446,4	405,4	52:18:0070034:19	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Ашхабадская, дом 25/16	1151	Аварийный	снос
3	52:18:0070034:38	ул. Тверская, д. 22/10	Жилой дом (фактически – многоквартирный дом)	516,9	471,5	52:18:0070034:198	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Тверская, дом 22/10	1141	Соотв. критериям КРТ	снос
4	52:18:0070034:87	ул. Генкиной, д. 14	Многokвapтиpный дом	584,5	509,4	52:18:0070034:20	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород,	1447	Аварийный	снос

№ п/п	Кадастровый номер объекта капитального строительства	Адрес объекта капитального строительства	Наименование объекта капитального строительства	Площадь объекта капитального строительства, кв.м.	Площадь жилых помещений МКД, подлежащих расселению без МОП, кв.м.	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства	Адрес земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства	Площадь земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства, кв.м.	Статус объекта	Сведения о сносе/реконструкции объектов капитального строительства
							Советский район, ул. Генкиной, дом 14			
5	52:18:0070034:28	ул. Генкиной, д. 12	Многоквартирный дом	580,1	502,3	52:18:0070034:21	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Генкиной, дом 12	1427	Соотв. критериям КРТ	снос
6	52:18:0070034:30	ул. Ашхабадская, д. 23	Многоквартирный дом	587,4	523,5	52:18:0070034:23	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Ашхабадская, дом 23	1486	Аварийный	снос
7	52:18:0070037:2007	ул. 2-я Оранжерейная, д 10А	Жилой дом	74,8	74,8	52:18:0070037:115	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район, ул. 2-ая Оранжерейная, дом 10 А	400	Соотв. критериям КРТ	снос
8	52:18:0070037:2006	ул. 2-я Оранжерейная, д 10	Жилой дом	122,2	122,2	52:18:0070037:117	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район, ул. 2-я Оранжерейная, дом 10	799	Соотв. критериям КРТ	снос
9	52:18:0070037:678	ул. 2-я Оранжерейная, д.1	Многоквартирный дом	426,1	339,80 (АИС)	52:18:0070037:127	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район, ул. 2-я Оранжерейная, дом 1	929	Аварийный	снос
10	52:18:0070037:685	ул. 2-я Оранжерейная, д 12	Жилой дом	105,3	105,3	52:18:0070037:55	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район, ул. 2-я Оранжерейная, дом № 12	500	Соотв. критериям КРТ	снос

№ п/п	Кадастровый номер объекта капитального строительства	Адрес объекта капитального строительства	Наименование объекта капитального строительства	Площадь объекта капитального строительства, кв.м.	Площадь жилых помещений МКД, подлежащих расселению без МОП, кв.м.	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства	Адрес земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства	Площадь земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства, кв.м.	Статус объекта	Сведения о сносе/реконструкции объектов капитального строительства
11	52:18:0070037:140	ул. 2-я Оранжерейная, д. 10Б	Жилой дом	337,8	337,8	52:18:0070037:88	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район, ул. 2-я Оранжерейная, дом 10Б	600	Соотв. критериям КРТ	снос
12	52:18:0070037:2243	ул. 2-я Оранжерейная, д.10Б	Гараж	38,5	-	52:18:0070037:88	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район, ул. 2-я Оранжерейная, дом 10Б	600	Соотв. критериям КРТ	снос
	Итого			4385,5	3861,5			11213		

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

к постановлению Правительства
Нижегородской области
от _____ № _____

**Основные виды разрешенного использования земельных участков
и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном
развитии территории жилой застройки площадью 2,14 гектара в границах ул. Ашхабадская, ул. Генкиной, ул.
Тверская и ул. 2-я Оранжевая в Советском районе г. 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 1		
Среднеэтажная жилая застройка 2.5	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок 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	многоквартирный дом, многоквартирный дом со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, встроенно-пристроенными и подземными стоянками автомобилей
Многоэтажная жилая застройка	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше	многоквартирный дом, многоквартирный дом со

Виды разрешенного использования земельных участков (наименование, код)	Виды разрешенного использования земельных участков (описание)	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства (наименование объектов капитального строительства)
(высотная застройка) 2.6	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% от общей площади дома	встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, встроенно-пристроенными и подземными стоянками автомобилей
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
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, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	автомобильные дороги, разворотные площадки
Контур 2		
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,

Виды разрешенного использования земельных участков (наименование, код)	Виды разрешенного использования земельных участков (описание)	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства (наименование объектов капитального строительства)
		здания специализированных школ и учреждений
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, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	автомобильные дороги, разворотные площадки
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

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах ул. Ашхабадская, ул. Генкиной, ул. Тверская и ул. 2-я Оранжевая в Советском районе г. Нижнего Новгорода

Максимальная этажность объектов капитального строительства – 16;

Максимальный процент застройки территории (наземная часть) – 16 % (контур 1)/60% (контур 2);

Минимальный процент озеленения территории – 25%;

Обеспеченность объектами обслуживания, в том числе социального назначения: в границах комплексного развития территории планируется строительство детского сада вместимостью 200 мест.

Расчетная потребность в школах в количестве 71 место обеспечивается за счет школ, расположенных в пешеходной доступности от территории комплексного развития.

Обеспечение иными объектами обслуживания осуществляется в границах комплексного развития территории за счет их размещения в нежилых помещениях, расположенных на первых этажах домов, подлежащих строительству (в 1 контуре). А также обеспечение объектами обслуживания предполагается за границами комплексного развития территории.

Максимальная плотность застройки – 2,58 (контур 1)/0,23 (контур 2).

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

к постановлению Правительства
Нижегородской области
от _____ № _____

**Перечень объектов капитального строительства
и земельных участков, расположенных в границах комплексного развития территории жилой застройки
площадью 2,14 гектара в границах ул. Ашхабадская, ул. Генкиной, ул. Тверская и ул. 2-я Оранжерейная
в Советском районе г. Нижнего Новгорода, подлежащих изъятию**

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес земельного участка в соответствии с ФИАС	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	52:18:0070034:17	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Генкиной, дом 12А	под многоквартирный дом	1333	общая долевая собственность	собственники помещений в многоквартирном доме	изъятие
2	52:18:0070034:19	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Ашхабадская, дом 25/16	под многоквартирный дом	1151	общая долевая собственность	собственники помещений в многоквартирном доме	изъятие
3	52:18:0070034:198	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Тверская, дом 22/10	Под многоквартирный дом	1141	общая долевая собственность	собственники помещений в многоквартирном доме	изъятие

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес земельного участка в соответствии с ФИАС	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
4	52:18:0070034:20	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Генкиной, дом 14	под многоквартирный дом	1447	общая долевая собственность	собственники помещений в многоквартирном доме	изъятие
5	52:18:0070034:21	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Генкиной, дом 12	под многоквартирный дом	1427	общая долевая собственность	собственники помещений в многоквартирном доме	изъятие
6	52:18:0070034:23	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район, ул. Ашхабадская, дом 23	под многоквартирный дом	1486	общая долевая собственность	собственники помещений в многоквартирном доме	изъятие
7	52:18:0070037:115	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район, ул. 2-ая Оранжевая, дом 10 А	для индивидуального жилищного строительства	400	собственность	Физическое лицо, от 04.09.2015 № 52-52/124-52/124/104/2015-3521/3	изъятие
8	52:18:0070037:116	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район, ул. 2-ая Оранжевая,	для индивидуального жилищного строительства	500	собственность	Физическое лицо, от 04.09.2015 № 52-52/124-52/124/104/2015-3522/3	изъятие

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес земельного участка в соответствии с ФИАС	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
		дом 10 А					
9	52:18:0070037:117	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район, ул. 2-я Оранжевая, дом 10	Под строительство индивидуального жилого дома	799	общая долевая собственность	- Физическое лицо, ½, от 15.05.2019 № 52:18:0070037:117-52/118/2019-2; - Физическое лицо, ½, от 11.02.2009 № 52-52-01/860/2008-443	изъятие
10	52:18:0070037:127	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район, ул. 2-я Оранжевая, дом 1	под многоквартирный дом	929	общая долевая собственность	собственники помещений в многоквартирном доме	изъятие
11	52:18:0070037:3013 (частично)	Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, город Нижний Новгород, улица Тимирязева, земельный участок 7/5	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	4332	общая долевая собственность	собственники помещений в многоквартирном доме	-
12	52:18:0070037:55	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район,	под индивидуальный жилой дом с прилегающей	500	общая долевая собственность	- Физическое лицо, 20/51, от 29.12.2008 № 52-52-01/865/2008-038; - Физическое лицо, 9/51, от	изъятие

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес земельного участка в соответствии с ФИАС	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
		ул. 2-я Оранжевая, дом № 12	территорией			02.02.2006 № 52-52-01/095/2006-12; - Физическое лицо, 16/51, от 14.12.2005 № 52-52-01/798/2005-11; - Физическое лицо, 6/51, от 14.12.2005 № 52-52-01/798/2005-11	
13	52:18:0070037:88 (без координат границ)	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Советский район, ул. 2-я Оранжевая, дом 10Б	Под строительство индивидуального жилого дома	600	общая долевая собственность	- Физическое лицо, 3046/20268, от 24.03.2023 № 52:18:0070037:88-52/149/2023-23; - ООО "Специализированный застройщик "НижЛидерСтрой", 206/3378, от 05.10.2022 № 52:18:0070037:88-52/150/2022-21; - ООО "Специализированный застройщик "НижЛидерСтрой", 1196/3378, от 15.09.2022 № 52:18:0070037:88-52/147/2022-16; - Физическое лицо, 7048/20268, от 07.09.2011 № 52-52-01/338/2011-330; - Физическое лицо, 1762/20268, от 07.09.2011 № 52-52-01/338/2011-330	изъятие