Включен в Реестр
нормативных актов органов
исполнительной власти
Нижегородской области
24 НОЯ 2026
№ в реестре
31172-330-005-01-03/75

Министерство градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области

П Р И К А З

12.11.2026 № 05-01-03/75

г. Нижний Новгород

Об утверждении документации по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории), расположенной на пересечении проспекта Ленина и Заречного бульвара в Ленинском районе города Нижнего Новгорода

В соответствии со статьями 8^2, 41-43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 3 статьи 2^1 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», подпунктом 3.1.10 пункта 3.1 Положения о министерстве градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области, утвержденного постановлением Правительства Нижегородской области от 16 апреля 2020 г. № 308, на основании решения общества с ограниченной ответственностью «Каро-Фильм» о разработке документации по планировке территории (приказ от 23 января 2026 г. исх. №КФ/26-1), мастер-плана, согласованного протоколом заседания регионального штаба по вопросам реализации градостроительной политики на территории Нижегородской области от 1 августа 2025 г. № Сл-001-744585/25, договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя земельного участка, расположенного на пересечении на пересечении проспекта Ленина и Заречного бульвара в Ленинском районе города Нижнего Новгорода от 22 января 2026 г. № 13-П, с

учетом протокола общественных обсуждений от 19 августа 2026 г. и заключения о результатах общественных обсуждений от 19 августа 2026 г.

п р и к а з ы в а ю:

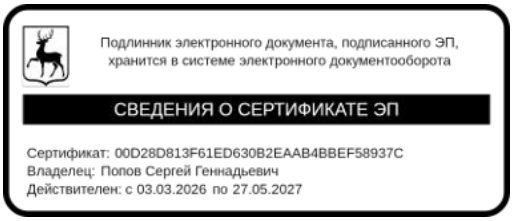
1. Утвердить прилагаемую документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории), расположенной на пересечении проспекта Ленина и Заречного бульвара в Ленинском районе города Нижнего Новгорода.

2. Направить документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории), расположенной на пересечении проспекта Ленина и Заречного бульвара в Ленинском районе города Нижнего Новгорода с приложением копии настоящего приказа главе города Нижнего Новгорода.

3. Разместить настоящий приказ на официальном сайте министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Настоящий приказ вступает в силу после дня его опубликования.

И.о.министра



С.Г.Попов

УТВЕРЖДЕНА
приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области
от 12.11.2026 № 05-01-03/75

Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории), расположенной на пересечении проспекта Ленина и Заречного бульвара в Ленинском районе города Нижнего Новгорода

I. Положения о характеристиках планируемого развития территории.

1. Общие положения.

Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории), расположенной на пересечении проспекта Ленина и Заречного бульвара в Ленинском районе города Нижнего Новгорода (далее - документация по планировке территории) выполнена на основании решения общества с ограниченной ответственностью «Каро-Фильм» (далее – ООО «Каро-Фильм») о разработке документации по планировке территории (приказ от 23 января 2026 г. исх.№КФ/26- 1) на территорию площадью 1,74 га.

2. Цели и задачи.

Документация по планировке территории подготовлена обществом с ограниченной ответственностью «Геопроект-НН» по заказу ООО «Каро-Фильм» в целях исполнения договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя земельного участка, расположенного на пересечении на пересечении проспекта Ленина и Заречного бульвара в Ленинском районе города Нижнего Новгорода от 22 января 2026 г. № 13-П (далее – договор КРТ), выделения элементов планировочной структуры, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, установления границ земельных участков и границ территорий общего пользования, определения характеристик и очередности планируемого развития территории, характеристик планируемых объектов капитального строительства.

Документация по планировке территории разработана в соответствии с мастер-планом, согласованным протоколом заседания регионального штаба по вопросам реализации градостроительной политики на территории Нижегородской области от 1 августа 2025 г. № Сл-001-744585/25

3. Характеристики планируемого развития территории.

Площадь территории в границах разработки проекта	1,74 га

Площадь территории в границах комплексного развития территории	17419 м^2
Площадь застройки, занятая проектируемыми зданиями, строениями и сооружениями	5 446,9 м^2
Суммарная поэтажная площадь проектируемых зданий, строений и сооружений	52257 м^2
Коэффициент застройки	0,31
Коэффициент плотности застройки	3,0
Площадь озелененных территорий	3881 м^2
Вместимость проектируемых автостоянок: - вместимость подземных автостоянок - вместимость автостоянок открытого типа	 217 м/мест 29 м/мест
Процентное соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах	97/3
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению:	
Водоснабжение	18 м^3/ч
Водоотведение	18 м^3/ч
Электроснабжение	1232,74 кВт
Теплоснабжение	3,25 Гкал/ч
Телефонизация	604 номера
Радиофикация	604 радиоточки
Ливневая канализация	71 л/с

4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства.

№ по чертежу планировки территории	Наименование	Этаж-ность	Площадь застройки, кв.м.	Суммарная поэтажная площадь здания, кв.м.	Общая площадь квартир в МКД, кв.м.	Примечание
1.1	Многоквартирный дом со встроенными помещения общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей	25	1945,81	48187	27752	Вместимость стоянки автомобилей 217 м/мест
2.1	Спортивный клуб	2	3501,09	4070		Крытый спортивный объект с искусственным льдом для занятия массовым катанием, хоккеем, фигурным катанием, конькобежным спортом

5. Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение объектов федерального, регионального и местного значения, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.

Документацией по планировке территории в соответствии с договором КРТ предусмотрено строительство объекта социальной инфраструктуры местного значения - Крытого спортивного объекта с искусственным льдом для занятия массовым катанием, хоккеем, фигурным катанием, конькобежным спортом (далее - спортивный объект «Ледовая арена») необходимого для функционирования объектов капитального строительства, предусмотренных документацией по планировке территории и обеспечивающих жизнедеятельность граждан.

Проектирование, строительство и передачу в государственную собственность Нижегородской области спортивного объекта «Ледовая арена» обеспечивает ООО «Каро-Фильм» в срок не позднее 30 сентября 2031 г.

Строительство спортивного объекта «Ледовая арена» предусмотрено Программой комплексного развития социальной инфраструктуры муниципального образования городской округ город Нижний Новгород на 2020 - 2030 годы, утвержденной решением Городской Думы г. Нижнего Новгорода от 26 февраля 2020 г. № 25.

Размещение объектов местного значения улучшает фактические показатели обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры и фактические показатели территориальной доступности таких объектов для населения.

Обеспечение проектируемой застройки объектами социального назначения (дошкольными образовательными организациями, общеобразовательными организациями, медицинскими организациями) согласно договору КРТ предусматривается за счет объектов, планируемых к размещению за границами территории комплексного развития, в нормативном радиусе доступности.

Обеспечение проектируемой застройки общеобразовательными организациями предусмотрено за счет проектируемого корпуса МБОУ «Школа № 182» на 1200 мест. Обеспечение проектируемой застройки дошкольными образовательными организациями предусмотрено за счет проектируемого детского сада на 290 мест. Данные решения согласованы департаментом образования администрации города Нижнего Новгорода (письмо от 5 марта 2026 г. № Исх-04-02-110402/26). Строительство дошкольной образовательной организации вместимостью 290 мест, проектируемого корпуса МБОУ «Школа № 182» на 1200 мест предусмотрено Программой комплексного развития социальной инфраструктуры муниципального образования городской округ город Нижний Новгород на 2020 - 2030 годы, утвержденной решением Городской Думы города Нижнего Новгорода от 26 февраля 2020 г. № 25.

II. Положения об очередности планируемого развития территории.

Развитие территории, в том числе проектирование, строительство объектов капитального строительства и строительство (реконструкция) необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов социальной, коммунальной, транспортной инфраструктур предусмотрено в **1 очередь строительства**.

1 очередь строительства.

Проектирование, строительство объектов капитального строительства, предусмотренных в первой очереди строительства включает в себя:

1) Комплекс работ по подготовке территории, в том числе:

- завершение мероприятий по выполнению аварийно-восстановительных работ на гидротехнических тоннелях на аварийных участках 2-ой нитки (от шахты № 4 до шахты № 16) в районе дома № 32 по проспекту Ленина и 1-ой нитки (между шахтой № 8 и шахтой № 7) в районе домов № 5, № 7 по бульвару Заречный в Ленинском районе города Нижнего Новгорода с целью восстановления их пропускной способности;
- завершение строительных работ и ввод в эксплуатацию станции канатной дороги «Заречная»;
- снос здания кинотеатра «Россия» с кадастровым номером 52:18:0050224:105, расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, Ленинский район, проспект Ленина, 32, демонтаж инженерных коммуникаций, попадающих в зону строительства в срок до 30 декабря 2027;
- выполнение мероприятий по инженерной защите территории;
- вертикальная планировка и инженерная подготовка территории;
- разработка документов предварительного планирования действий по тушению пожаров и проведению аварийно-спасательных работ в установленном порядке;
- подвод инженерных коммуникаций на территорию в соответствии с техническими условиями.

2) Архитектурно-строительное проектирование и строительство следующих объектов капитального строительства жилого, социального и иного назначения в срок до 31 мая 2031 г.:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
1.1	Многоквартирный дом со встроенными помещения общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей
2.1	Спортивный клуб

3) Проектирование и строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:

- формирование внутриквартальных проездов, тротуаров, велодорожек;
- благоустройство и озеленение территории;

- устройство и оборудование детских площадок, площадок для отдыха, площадок для занятия спортом, открытых стоянок автомобилей, хозяйственных площадок;

- устройство наружного освещения, устройство дождевой канализации.

III. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.

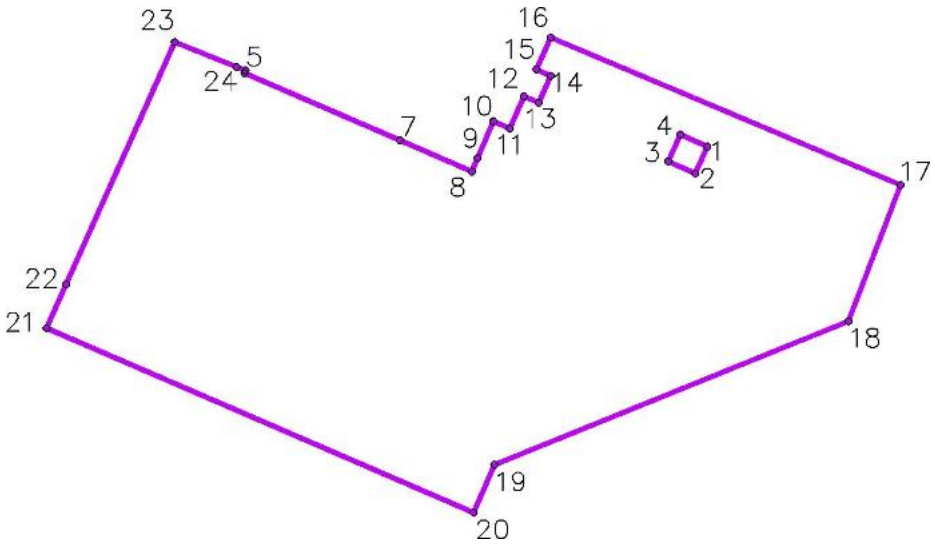
Документацией по планировке территории предусматривается образование следующих земельных участков:

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Способ образования земельного участка
ЗУ1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	8497	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:18:0050224:15
ЗУ2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5689	
ЗУ3	Улично-дорожная сеть, благоустройство территории	1529	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена
ЗУ4	Улично-дорожная сеть, благоустройство территории	1704	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена

IV. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

Образуемые земельные участки с условными номерами: ЗУ3, ЗУ4 будут отнесены к территориям общего пользования.

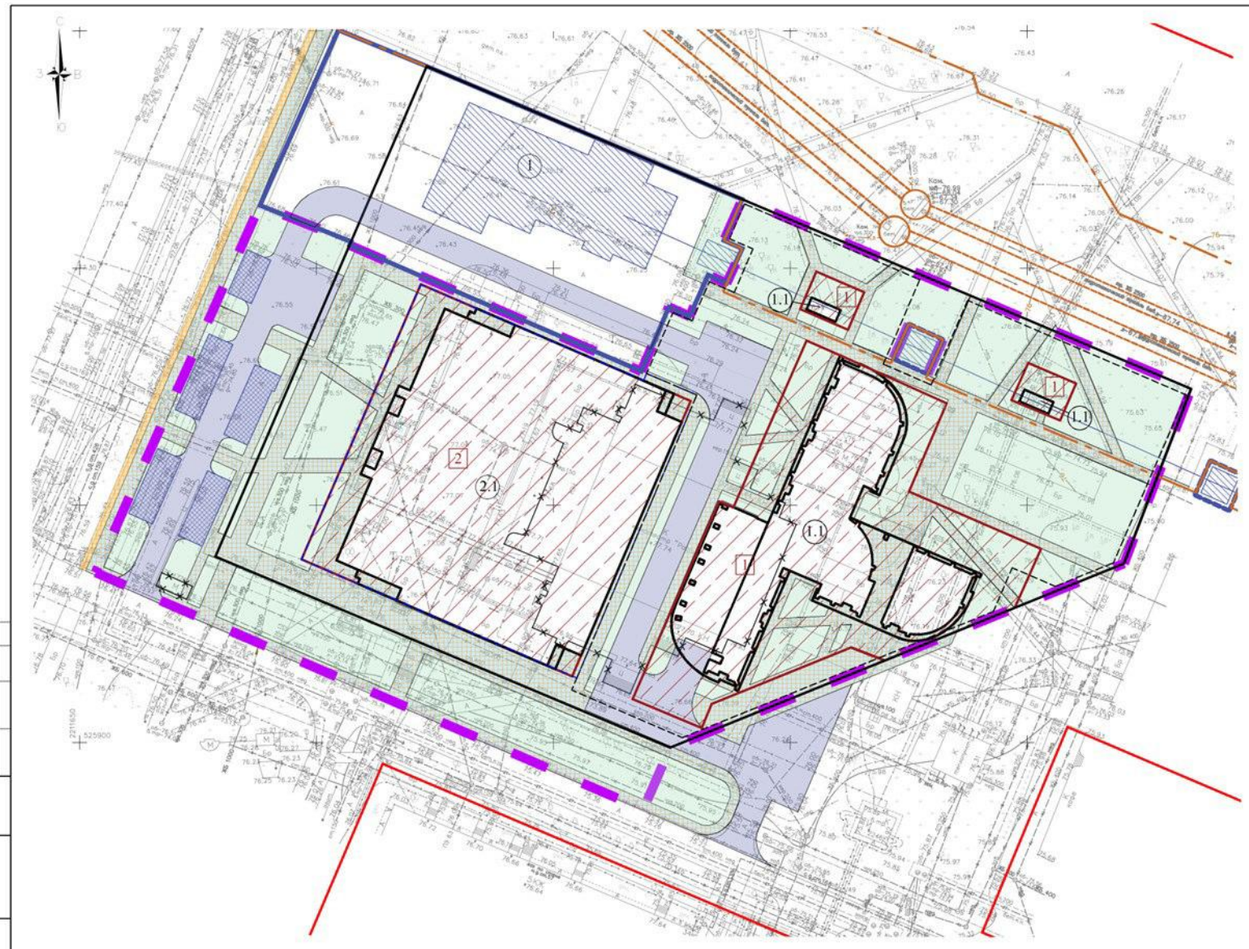
V. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат.



Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект ме жевания (система координат – МСК-52):

Обозначение характерных точек	**Координаты, м**	
	X	**У**
1	525984.95	2211832.30
2	525977.66	2211829.00
3	525980.95	2211821.71
4	525988.24	2211825.01
5	526005.58	2211707.31
6	526004.85	2211707.00
7	525986.69	2211749.03
8	525978.26	2211768.56
9	525981.84	2211770.10
10	525991.82	2211774.38
11	525989.85	2211778.75
12	525998.58	2211782.70
13	525996.82	2211786.59
14	526004.11	2211789.88
15	526005.87	2211785.99
16	526014.48	2211789.88
17	525974.57	2211884.62
18	525937.73	2211870.48
19	525898.89	2211774.64
20	525885.89	2211768.99
21	525935.84	2211653.39
22	525947.67	2211658.69
23	526013.26	2211688.08
24	526006.60	2211704.76

VI. Чертеж планировки территории.



Условные обозначения

- граница разработки документации по планировке территории, граница территории комплексного развития
- красная линия
- красная линия устанавливаемая
- здания, строения, сооружения, линейные объекты, подлежащие сносу
- граница зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- 1 – номер зоны планируемого размещения объекта капитального строительства
- проектируемые здания, строения и сооружения (в том числе выходы из подземной автостоянки)
- 1.1 – экспликационный номер проектируемого здания, строения, сооружения
- граница подземной автостоянки проектируемого многоквартирного дома
- граница подземного этажа проектируемого спортивного объекта
- дороги и проезды проектируемые
- тротуары проектируемые
- велосипедные дорожки проектируемые
- участки озеленения и благоустройства планируемые
- парковочное пространство
- объекты капитального строительства, предусмотренные утвержденной документацией по планировке территории, расположенной от станции метро «Зареченская» по бульвару Заречному через р. Ока до проспекта Гагарина, 311 в Ленинском и Приокском районах городского округа город Нижний Новгород, утвержденная приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области N06-01-03/31 от 03.10.2023 (с изм.) с учетом проектной документации "Канатная транспортная система общего пользования в г. Нижний Новгород от станции метрополитена Заречная, г. Нижний Новгород до Проспекта Гагарина 311, г. Нижний Новгород "
- 1 – экспликационный номер объекта капитального строительства, предусмотренного утвержденной документацией по планировке территории
- зона планируемого размещения линейного объекта (постоянный отвод), предусмотренная утвержденной документацией по планировке территории, расположенной от станции метро «Зареченская» по бульвару Заречному через р. Ока до проспекта Гагарина, 311 в Ленинском и Приокском районах городского округа город Нижний Новгород, утвержденная приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области N06-01-03/31 от 03.10.2023 (с изм.)
- зона планируемого размещения линейного объекта, предусмотренная утвержденной документацией по планировке территории, расположенной в границах улиц Шлиссельбургская, Заречного бульвара, реки Ржавка в Ленинском районе города Нижнего Новгорода (приказ об утверждении от 04.08.2025 ? 06-01-03/29)
- гидротоннель р. Ржавка реконструируемый

Экспликация зон планируемого размещения объектов капитального строительства

№ зоны по чертежу планировки	Назначение зоны	№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Площадь застройки, кв.м	Этажность	Суммарная поэтажная площадь, кв.м	Общая площадь квартир в МКД, кв.м	Примечание
1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	1.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей	1945,81	25	48187	27752	Вместимость подземной стоянки автомобилей - 213 м-м
2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	2.1	Спортивный клуб	3501,09	2	4030	-	Крытый спортивный объект с искусственным льдом для занятия массовыми катанием, хоккеем, фигурным катанием, конькобежным спортом

Экспликация объектов капитального строительства, предусмотренных утвержденной документацией по планировке территории

№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Примечание
1	Станция канатной дороги "Заречная"	-

* –Документация по планировке территории, расположенной от станции метро «Зареченская» по бульвару Заречному через р. Ока до проспекта Гагарина, 311 в Ленинском и Приокском районах городского округа город Нижний Новгород, утвержденная приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области N06-01-03/31 от 03.10.2023 (с изм.)

Система координат МСК-52
Система высот Балтийская, 1977г.
Сплошные горизонтали проведены через 0,5 м
Примечание: границы землепользований нанесены по сведениям ЕГРН

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата	02-02/25-ППМ-ОЧ		
Разраб.	Королева					Документация по планировке территории (проект планировки территории, вложен проект межевания территории), расположенной за пересечением проспекта Ленина и Заречного бульвара в Ленинском районе города Нижнего Новгорода		
Проверил	Никонова					Проект планировки территории Основная (утверждаемая) часть	Стадия: ППТ	Лист: 1 / Листов: 1
ГИП	Никонова							
Н. Контр.	Никонова					Чертеж планировки территории М 1:500	ООО "Геопроект-НН" г.Н.Новгород	

Формат А4

VII. Чертеж межевания территории.



Условные обозначения

- границы разработки проекта межевания территории
- красная линия
- красная линия устанавливаемая
- границы земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН и их кадастровые номера
- границы объектов капитального строительства, зарегистрированных в ЕГРН, и их кадастровые номера
- границы земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН, которые подлежат изменению (изменяемые земельные участки), и их кадастровые номера
- ЗУ1 — границы образуемого земельного участка и его условный номер
- 1.1 — границы части изменяемого участка или земель, собственность на которые не разграничена, входящей в состав образуемого земельного участка, и ее условный номер

Линии отступа от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений для подзон ТЖм–3.5 и ТОсп–с.3 –не подлежат установлению.

Экспликация образуемых и изменяемых земельных участков

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Состав образуемого земельного участка		
			Условный номер части, входящей в состав образуемого земельного	Площадь части, кв.м	Кадастровый номер и вид разрешенного использования исходного земельного участка
ЗУ1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	8497	1.1	8497	52:18:0050224:15 (под здание кинотеатра "Россия" с прилегающей территорией)
ЗУ2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5689	2.1	5689	52:18:0050224:15 (под здание кинотеатра "Россия" с прилегающей территорией)
ЗУ3	Улично-дорожная сеть, благоустройство территории	1529	3.1	1529	земли, государственная собственность на которые не разграничена
ЗУ4	Улично-дорожная сеть, благоустройство территории	1704	4.1	1704	земли, государственная собственность на которые не разграничена

Система координат МСК–52
Система высот Балтийская 1977г.
Сплошные горизонтали проведены через 0,5 м
Примечание: границы землепользований нанесены по сведениям ЕГРН

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата	02–02/25–ППМ–ЧМ_ИО		
						Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории), расположенной на пересечении проспекта Ленина и Заречного бульвара в Ленинском районе города Нижнего Новгорода		
Разраб.		Королева				Проект межевания территории Основная (утверждаемая) часть	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Никанова					ПМТ	2	2
ГИП		Никанова							
Н. Контр.		Никанова				Чертеж межевания территории с указанием образуемых и изменяемых земельных участков М 1:500	ООО "Геопроект–НН" г.Н.Новгород		

Согласовано

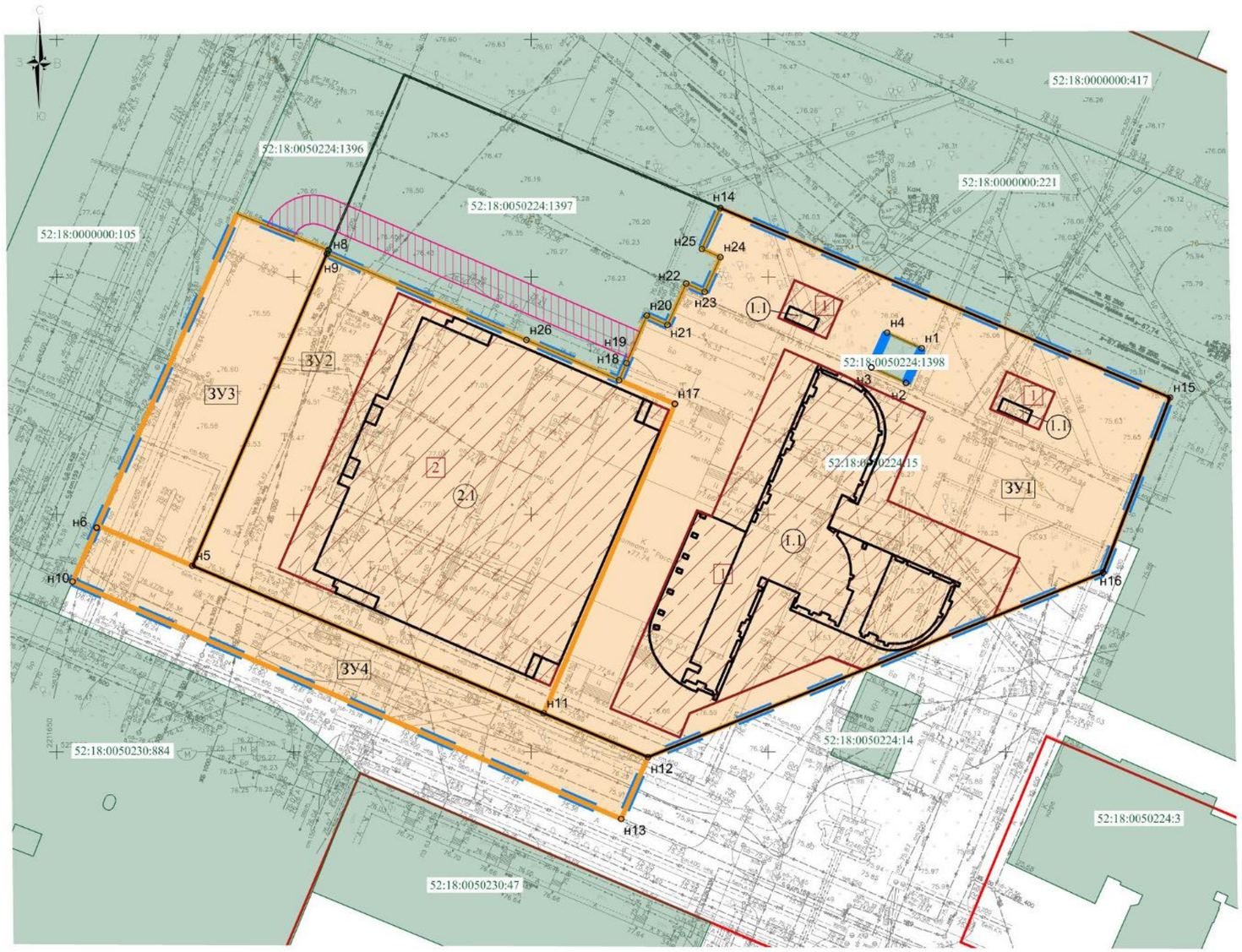
Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Формат А4

VIII. Чертеж межевания территории.



Условные обозначения

- границы разработки проекта межевания территории
- красная линия
- красная линия устанавливаемая
- границы земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН и их кадастровые номера
- границы установленных сервитутов
- ЗУ1 — границы образуемого земельного участка и его условный номер
- н1 — поворотные точки границ образуемого земельного участка
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- 1 — номер зоны планируемого размещения объекта капитального строительства
- проектируемые здания, строения и сооружения (в том числе выходы из подземной автостоянки)
- 1.1 — экспликационный номер проектируемого здания, строения, сооружения

Минимальные отступы от красной линии и границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений для подзон ТЖм-3.5 и ТОсп-с -не подлежат установлению.

Экспликация образуемых земельных участков

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м
ЗУ1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	8497
ЗУ2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5689
ЗУ3	Улично-дорожная сеть, благоустройство территории	1529
ЗУ4	Улично-дорожная сеть, благоустройство территории	1704

Экспликация зон планируемого размещения объектов капитального строительства

№ зоны по чертежу планировки	Назначение зоны	№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Площадь застройки, кв.м	Этажность	Суммарная поэтажная площадь, кв.м	Общая площадь квартир в МКД, кв.м	Примечание
1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	1.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей	1945,83	25	48187	27752	Вместимость подземной стоянки автомобилей - 217 м-м
2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	2.1	Спортивный клуб	3501,39	2	4670	–	Крытый спортивный объект с искусственным льдом для занятия массовым катанием, хоккея, фигурным катанием, хоккейскими спортом

Система координат МСК-52
Система высот Балтийская, 1977г.
Сплошные горизонтали проведены через 0,5 м
Примечание: границы землепользований нанесены по сведениям ЕГРН

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док.	Подпись	Дата
Разраб.		Кораева			
Проверил		Никанова			
ГИП		Никанова			
Н. Контр.		Никанова			

02-02/25-ППМ-ЧМ

Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории), расположенной по пересечению проспекта Ленина и Карачинского бульвара в Ленинском районе города Нижнего Новгорода

Проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть

Стадия	Лист	Листов
ПМТ	1	2

Чертеж межевания территории

М 1:500

ООО "Геопроект-НН" г.Н.Новгород

Формат А4

Согласовано | Взам. инв. № | Подпись и дата | Инв. № подл.