

МИНИСТЕРСТВО
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
И РАЗВИТИЯ АГЛОМЕРАЦИЙ
НИЖЕГОРОДСКОЙ
ОБЛАСТИ



ИНСТИТУТ
РАЗВИТИЯ АГЛОМЕРАЦИИ
НИЖЕГОРОДСКОЙ
ОБЛАСТИ

Мастер-план площадки

КРТ по инициативе правообладателя

Территория на пересечении проспекта Ленина и Заречного бульвара в Ленинском районе г. Нижнего Новгорода

ДИРЕКТОР

Генин М.И.

НАЧАЛЬНИК УПРАВЛЕНИЯ

Федулов Д.М.



Аннотация

Территория:

Рассматриваемая территория расположена на пересечении проспекта Ленина и бульвара Заречного в Ленинском районе г. Нижнего Новгорода. В пешеходной доступности располагаются бульвар Заречный, проспект Ленина, ул. Космонавта Комарова. В непосредственной близости располагаются торговый центр «Муравей», Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского, консультативно-диагностический центр «РЖД-Медицина», бульвар Заречный, сквер «Памяти». Рельеф территории равнинный.

Историческая справка:

Кинотеатр «Россия» был построен в 1969 году. Кинотеатр является одним из крупнейших в стране. Три его зала способны одновременно принять более 1200 зрителей. Здание кинотеатра «Россия» было отреставрировано в 2000 году. В настоящее время кинотеатр не работает. На месте рассматриваемой территории находилась деревня Борзовка, одно из старейших поселений на территории Ленинского района. В начале 19 века – в Борзовке было основано три завода: сталелитейный, чугунный и гвоздильный. Рассматриваемая территория располагается в границах микрорайона Станкозавод. Станкозавод (Нижегородский Завод Фрезерных Станков) — металлургическое предприятие в Ленинском районе Нижнего Новгорода, так же называется обширная местность вокруг него с рабочими кварталами и парком (парк Станкозавода). Производство было запущено в 1931 году. В настоящее время производство станков на предприятии прекращено.

Социальная инфраструктура

В границах рассматриваемой территории не располагаются объекты образования и объекты здравоохранения. На прилегающей территории располагаются школы № 182, № 185, № 106, № 123; детские сады № 325, № 97, № 269, № 294, № 436, № 151, № 160, № 167, № 461, № 410, № 453; городская клиническая больница № 7 имени Е.Л. Березова (поликлиника № 1), «Детская городская поликлиника № 18», консультативно-диагностический центр «РЖД-Медицина», ГБУЗ НО «Городская больница № 33, дворец спорта «Заречье», Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского.

Транспортная доступность:

Вдоль проспекта Ленина проходит линия метро. Пешеходная доступность станции метро «Заречная» составляет 2 минуты. На проспекте Ленина расположены остановки автобуса. Вдоль ул. Профинтерна проходят трамвайные пути. Доступность Московского вокзала на общественном транспорте - 20 минут.

Проектное предложение:

Предлагается строительство многоквартирного жилого дома этажностью 25 эт. со встроенными помещениями общественного назначения и с подземной автостоянкой. Количество населения проектируемой застройки – 925 человек.

Потребность в местах в детских садах для проектируемой застройки – 50 мест. Проектная потребность в местах в ДДУ будет обеспечиваться за счет строительства ДДУ на 200 мест, планируемого в рамках КРТ «Бульвар Заречный».

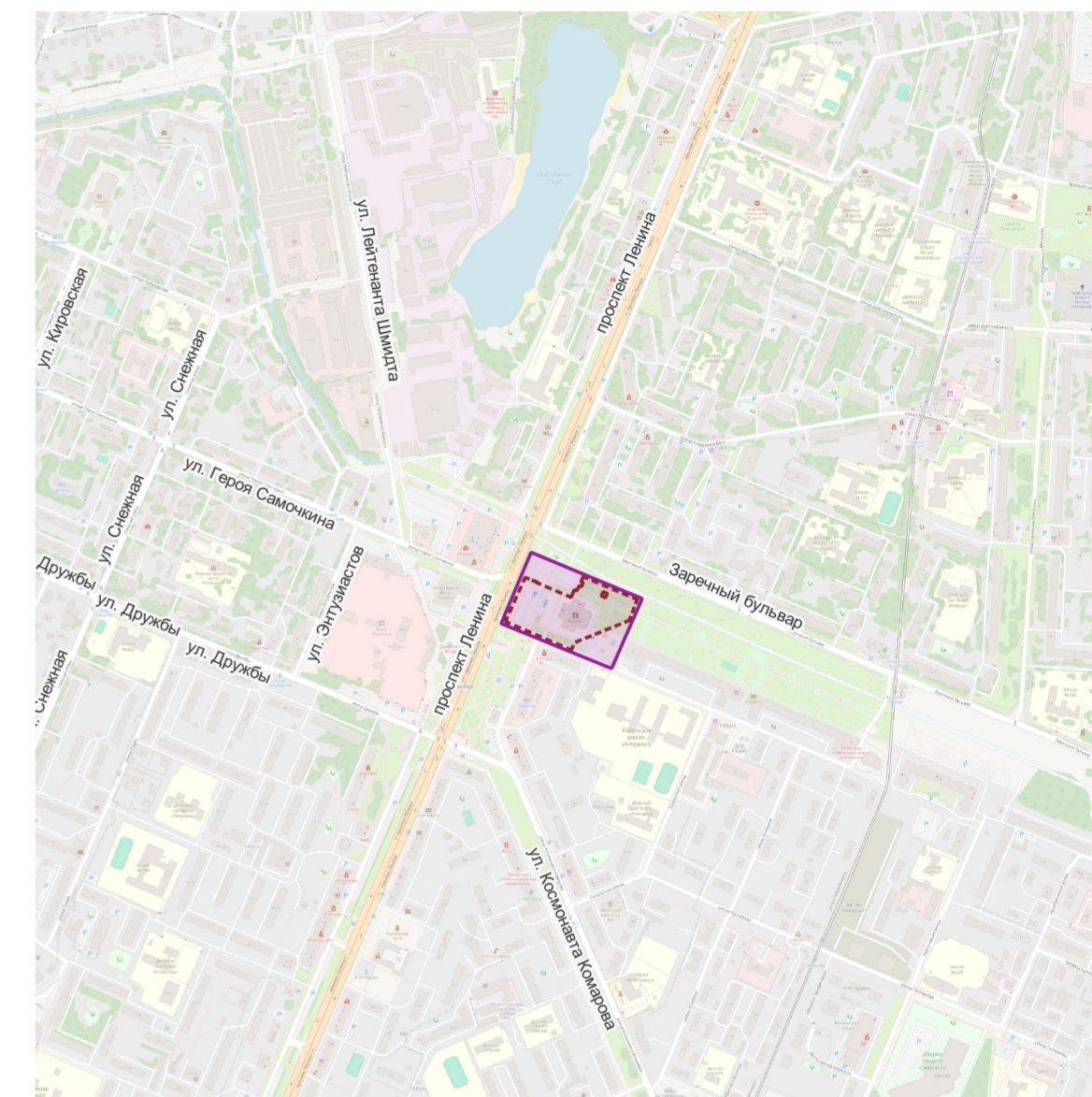
Потребность в местах в школах для проектируемой застройки - 96 мест. Проектная потребность в местах в школах будет обеспечиваться за счет строительства корпуса школы № 182 на 1300 мест, планируемого в рамках КРТ «Бульвар Заречный».

Предлагается строительство крытого спортивного объекта с искусственным льдом для занятия массовым катанием, хоккеем, фигурным катанием, конькобежным спортом. Парковочные места для спортивного объекта (17 м/мест) и для помещений общественного назначения в МКД (13 м/мест) размещены на плоскостной автостоянке. Парковочные места для МКД (216 м/мест) размещены в подземной автостоянке МКД.

Реализация проекта предусмотрена в один этап.

Схема расположения рассматриваемой территории в планировочной структуре города, района

ПЛОЩАДЬ ТЕРРИТОРИИ КРТ - 1,74 ГА



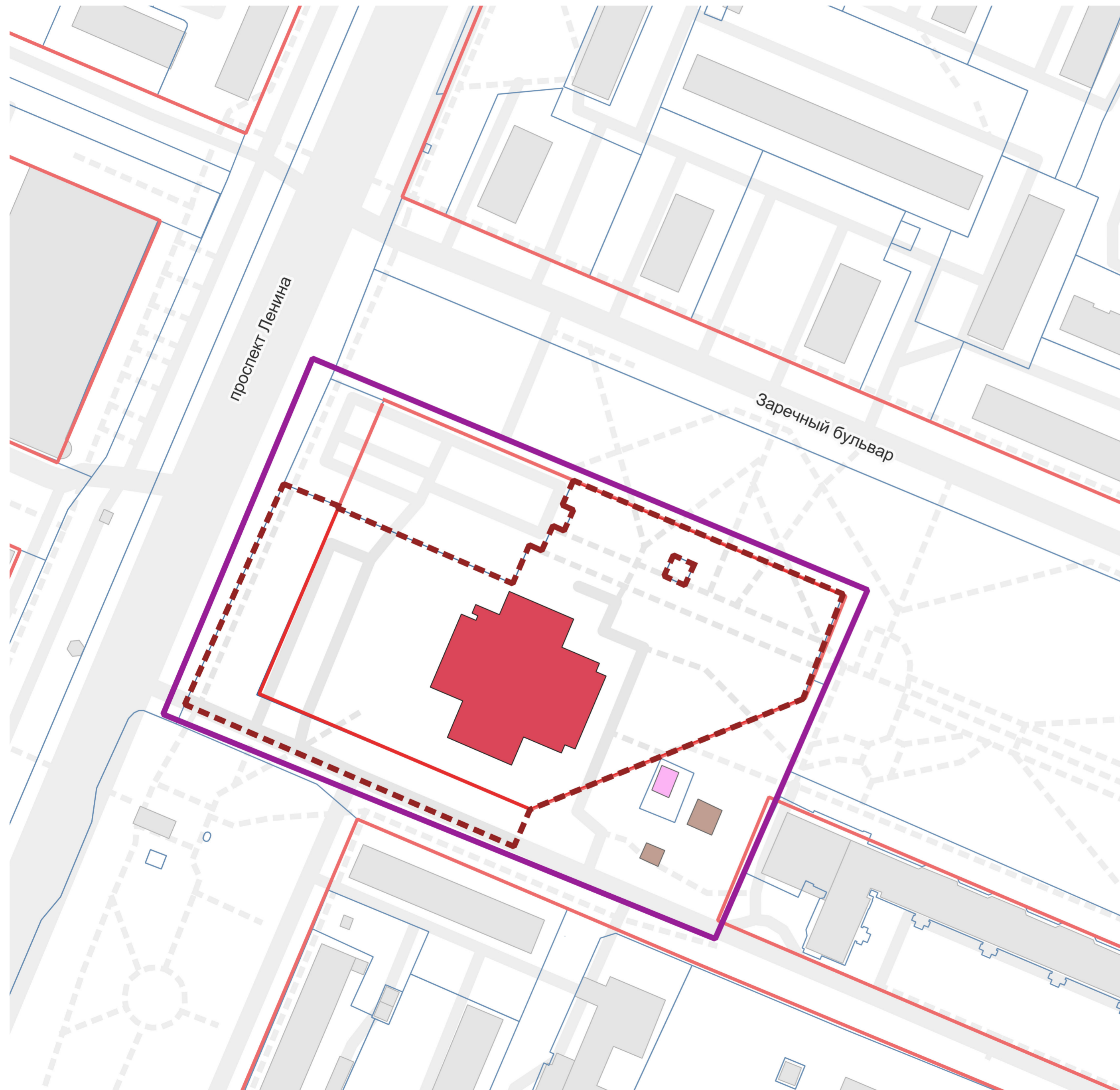
Основные технико-экономические показатели территории КРТ

| № | Наименование показателей | Ед. изм. | Расчетный показатель |
|---|---|----------|----------------------|
| 1 | Площадь территории КРТ | га | 1,74 |
| 2 | Соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в МКД | % | 97-3 |
| 3 | Предельный срок реализации решения о КРТ | лет | 4 |

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории

| | | | |
|---|---|-----|--------|
| 1 | Максимальная этажность объектов капитального строительства | эт. | 25 |
| 2 | Максимальный процент застройки территории | % | 26,7 |
| 3 | Минимальный процент озеленения участков (территорий) для размещения жилой застройки | % | 25 |
| 4 | Минимальный процент озеленения участков (территорий) общественных, деловых и коммерческих зон | % | 15 |
| 5 | Максимальный коэффициент плотности застройки КРТ | | 3 |
| 6 | Максимальная суммарная поэтажная площадь в габаритах наружных стен | м² | 52 257 |

Схема существующего функционального использования территории



Условные обозначения

- границы рассматриваемой территории
- границы КРТ
- существующие красные линии
- границы земельных участков, внесенных в ЕГРН
- существующие здания и сооружения за пределами границ участка КРТ
- культурно-досуговые объекты
1 шт., 9 444 м²
- объекты торговли и обслуживания
1 шт., 61 м²
- объекты инженерной инфраструктуры
2 шт., 132 м²

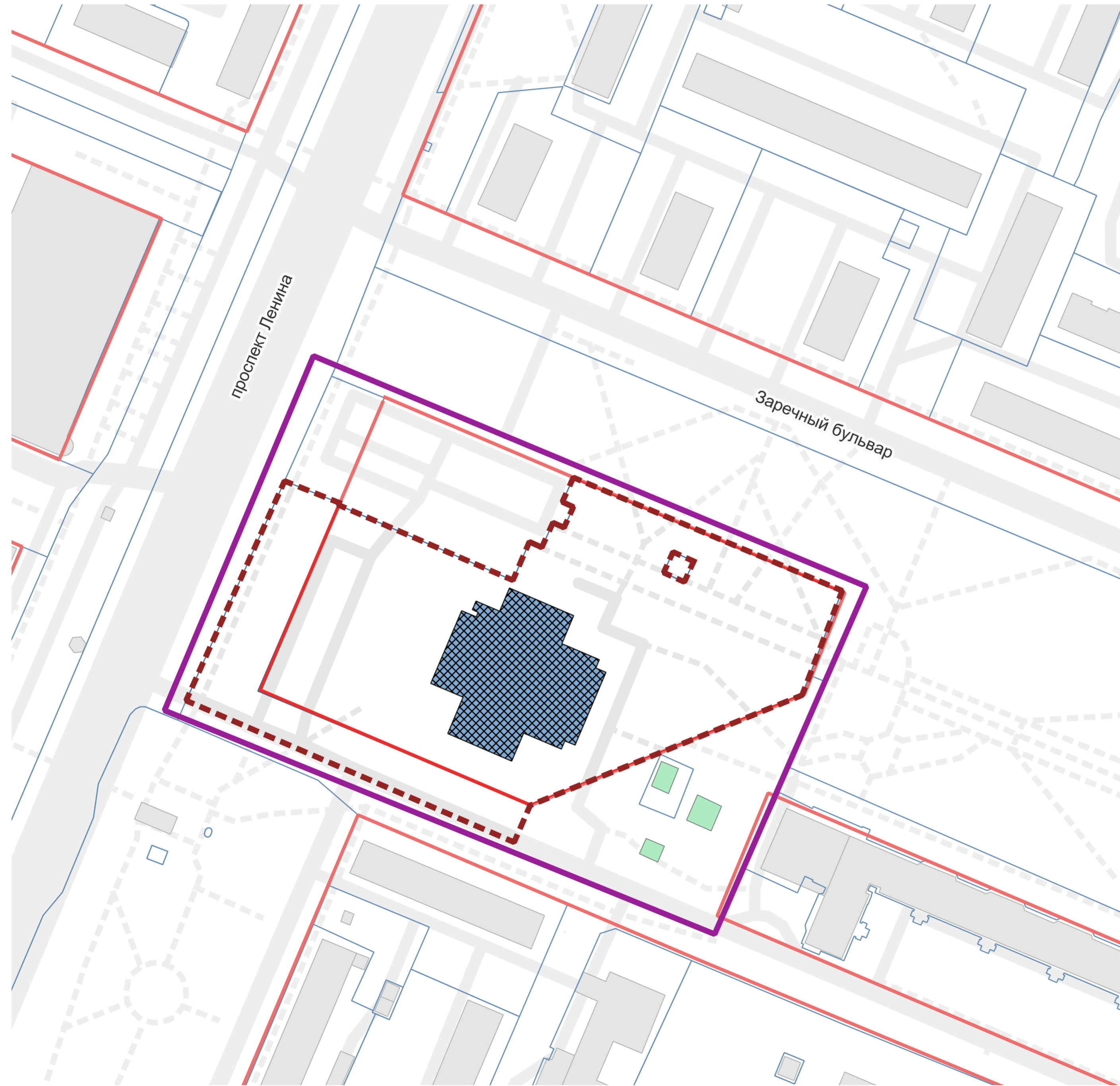
Схема существующей парцелляции территории










Условные обозначения

- границы рассматриваемой территории
- границы КРТ
- существующие красные линии
- границы земельных участков, внесенных в ЕГРН
- существующие здания и сооружения
- муниципальная собственность
3 участка, 2 306 м²
- частная собственность
1 участок, 14 186 м²
- собственность Нижегородской области
2 участка, 3 007 м²
- сведения о правообладателе отсутствуют
1 участок, 824 м²

Схема расселяемых и сносимых объектов



Условные обозначения

-  границы рассматриваемой территории
-  границы КРТ
-  существующие красные линии
-  границы земельных участков, внесенных в ЕГРН
-  существующие здания и сооружения за пределами границ участка КРТ
-  здания и сооружения, подлежащие сносу 1 шт.
-  сохраняемые здания и сооружения 3 шт.
- ЗДАНИЯ, ПОДЛЕЖАЩИЕ СНОСУ:**
-  нежилые объекты 1 шт.

Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории площадью 1,74 гектаров на пересечении проспекта Ленина и Заречного бульвара в Ленинском районе г. Нижнего Новгорода, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции

| № п/п | Кадастровый номер объекта капитального строительства | Адрес объекта капитального строительства | Наименование ОКС | Площадь ОКС, кв.м. (по данным ЕГРН) | Площадь жилых помещений МКД, подлежащих расселению без МОП, кв.м. (по данным БТИ) | Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства | Вид зарегистрированного права/Сведения о правообладателе | Ограничения прав и обременения объекта недвижимости | Статус объекта | Сведения о сносе объектов капитального строительства |
|-------|--|--|--------------------|-------------------------------------|---|---|--|---|-------------------------|--|
| 1 | 52:18:0050224:105 | проспект Ленина, дом 32 | Кинотеатр «Россия» | 3652 | - | 52:18:0050224:15 | Частная собственность/ Общество с ограниченной ответственностью «КАРО-ФИЛЬМ» | - | Выведен из эксплуатации | снос |

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории площадью 1,74 гектаров на пересечении проспекта Ленина и Заречного бульвара в Ленинском 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) | 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 | | |
| 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 встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома, в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома | многоквартирный дом, многоквартирный дом со встроенными, пристроенными и встроено-пристроенными помещениями общественного назначения, встроено-пристроенными и подземными стоянками автомобилей | <*> | <*> | 3500 | <*> | <*> |
| Обеспечение занятий спортом в помещениях 5.1.2 | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | спортивные клубы, спортивные залы, бассейны, физкультурно-оздоровительные комплексы | <*> | <*> | <*> | <*> | <*> |
| Хранение автотранспорта 2.7.1 | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9 | стоянка-паркинг (подземные, обвалованные), плоскостные открытые стоянки автомобилей | <*> | <*> | <*> | <*> | Минимальный отступ от красной линии до объекта капитального строительства 10 м |



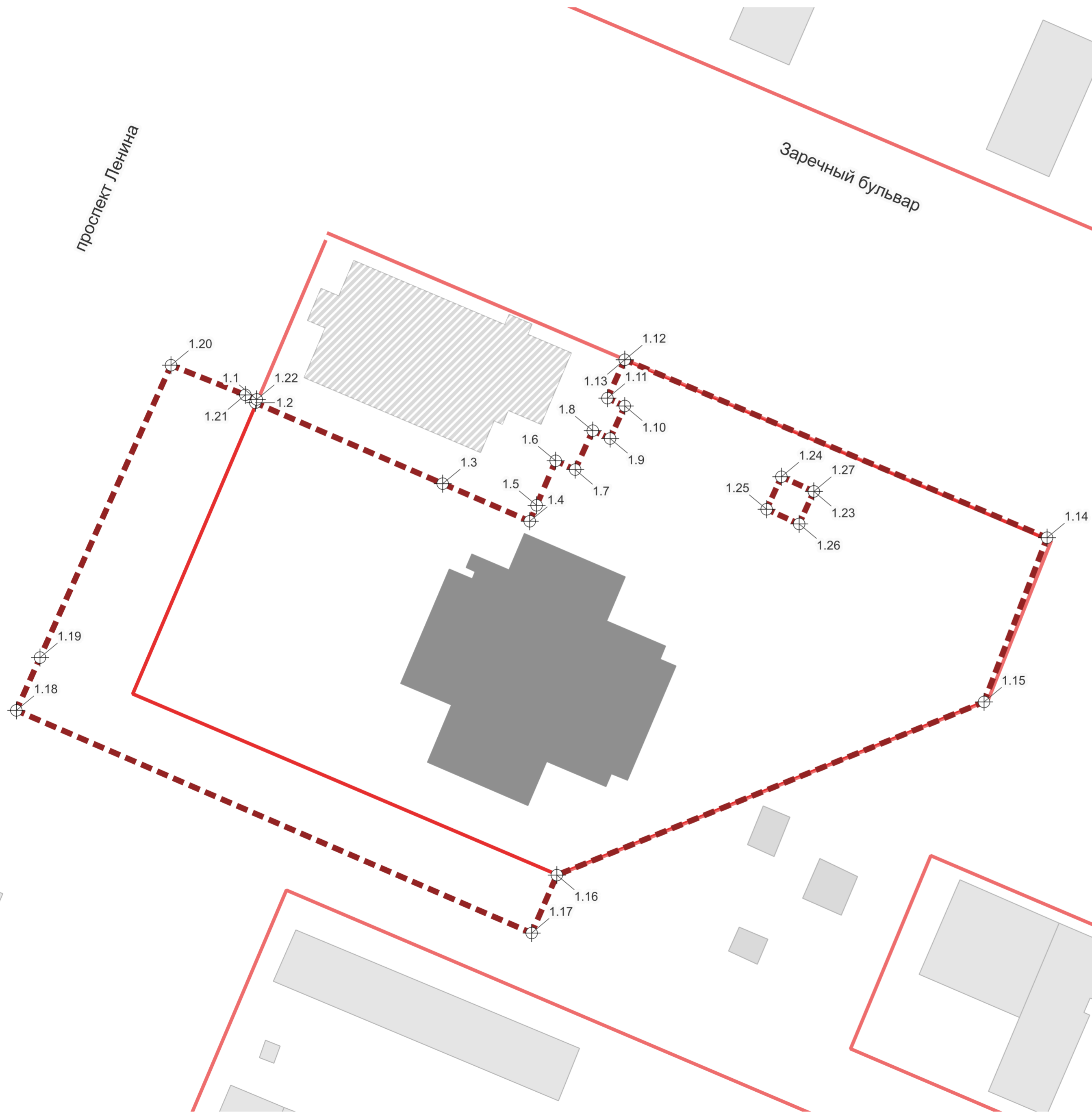
Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории площадью 1,74 гектаров на пересечении проспекта Ленина и Заречного бульвара в Ленинском районе г. Нижнего Новгорода

| Виды разрешенного использования земельных участков (наименование, код) | Виды разрешенного использования земельных участков (описание) | Виды разрешенного использования объектов капитального строительства (наименование объектов капитального строительства) | 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 | | |
| Предоставление коммунальных услуг 3.1.1 | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | объекты и сети водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, связи, наружного освещения | <*> | <*> | <*> | <***> | <***> |
| Улично-дорожная сеть 12.0.1 | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | автомобильные дороги, разворотные площадки, трамвайные пути, пешеходные тротуары, пешеходные переходы, бульвары, площади, проезды, велодорожки, объекты велотранспортной и инженерной инфраструктуры, придорожные стоянки (парковки) транспортных средств в границах городских улиц и дорог | <*> | <*> | <*> | <***> | <***> |
| Благоустройство территории 12.0.2 | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | <*> | <*> | <*> | <***> | <***> | |

<*> Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению.

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

Схема границ территории, подлежащей комплексному развитию



-  границы КРТ
-  существующие красные линии
-  существующие здания и сооружения за пределами границ участка КРТ
-  планируемые здания
-  здания и сооружения, подлежащие сносу
-  характерная точка границы КРТ

S территории КРТ

1,74 га

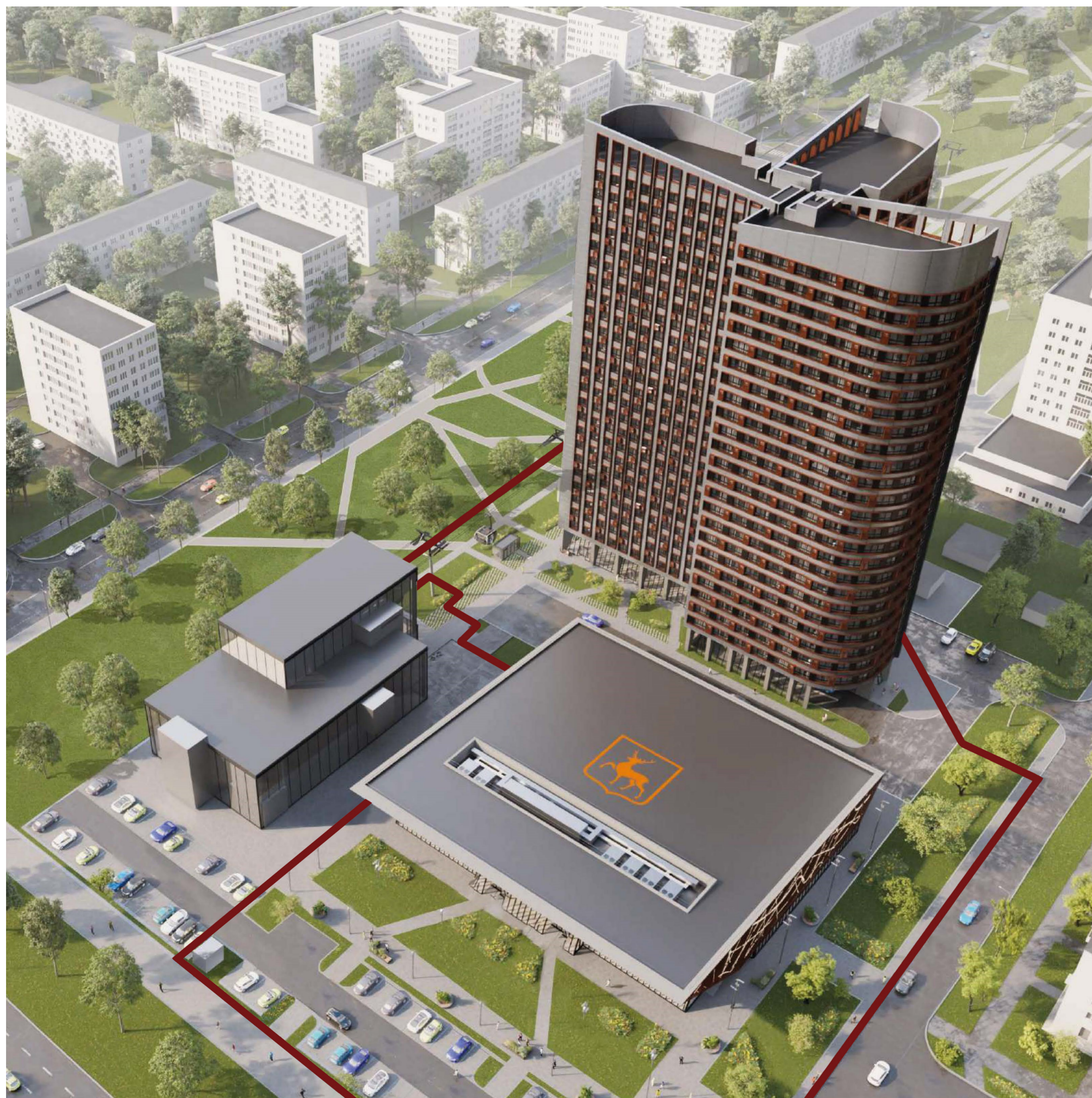
S территории общего пользования, расположенной в границах КРТ

0,32 га

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

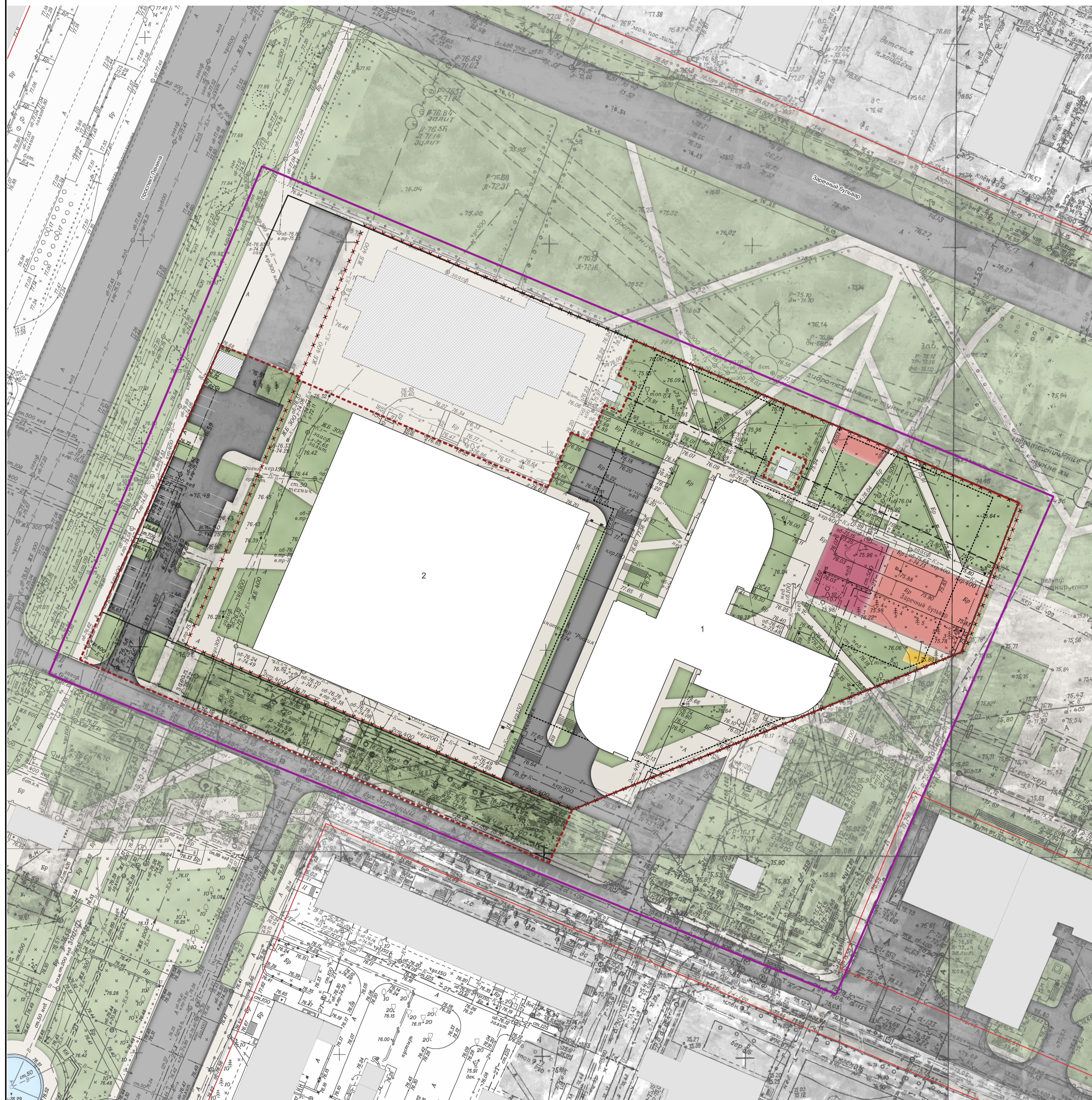
| № точки | Координаты точки | |
|---------|------------------|------------|
| | X | Y |
| 1.1 | 526005,58 | 2211707,31 |
| 1.2 | 526004,85 | 2211707 |
| 1.3 | 525986,69 | 2211749,03 |
| 1.4 | 525978,26 | 2211768,56 |
| 1.5 | 525981,84 | 2211770,1 |
| 1.6 | 525991,82 | 2211774,38 |
| 1.7 | 525989,85 | 2211778,75 |
| 1.8 | 525998,58 | 2211782,7 |
| 1.9 | 525996,82 | 2211786,59 |
| 1.10 | 526004,11 | 2211789,88 |
| 1.11 | 526005,87 | 2211785,99 |
| 1.12 | 526014,48 | 2211789,88 |
| 1.13 | 526014,49 | 2211789,88 |
| 1.14 | 525974,57 | 2211884,62 |
| 1.15 | 525937,73 | 2211870,48 |
| 1.16 | 525898,89 | 2211774,64 |
| 1.17 | 525885,89 | 2211768,99 |
| 1.18 | 525935,84 | 2211653,38 |
| 1.19 | 525947,68 | 2211658,69 |
| 1.20 | 526013,26 | 2211688,08 |
| 1.21 | 526006,6 | 2211704,76 |
| 1.22 | 526005,58 | 2211707,31 |
| 1.23 | 525984,95 | 2211832,3 |
| 1.24 | 525988,24 | 2211825,01 |
| 1.25 | 525980,95 | 2211821,71 |
| 1.26 | 525977,66 | 2211829 |
| 1.27 | 525984,95 | 2211832,3 |

Объемно-пространственное решение территории КРТ с технико-экономическими показателями



| | |
|---|-----------------------------|
| ТЕРРИТОРИЯ КРТ | 1,74 га |
| КОЭФФИЦИЕНТ ПЛОТНОСТИ ЗАСТРОЙКИ КРТ | 3 |
| СУММАРНАЯ ПОЭТАЖНАЯ ПЛОЩАДЬ В ГАБАРИТАХ НАРУЖНЫХ СТЕН | 52 257 м² |

Схема проектного решения М 1:500



Условные обозначения

- Границы рассматриваемой территории
- Границы КРТ
- Красные линии сохраняемые
- Красные линии отменяемые
- Красные линии, предлагаемые к установлению
- Канатная дорога
- Проектируемые здания и сооружения на территории КРТ
- Существующие здания и сооружения за пределами границ участка КРТ
- Планируемые здания
- Дороги и проезды
- Тротуары
- Озеленение
- Площадки (спортивные, детские, для отдыха)
- Подземная стоянка
- 1
Номер здания в экспликации

Экспликация зданий и сооружений (в границах застроенной территории, подлежащей развитию)

| № по генпл. | Наименование | Этажность |
|-------------|--|-----------|
| 1 | Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения | 25 |
| 2 | Крытый спортивный объект с искусственным льдом для занятия массовым катанием, хоккеем, фигурным катанием, конькобежным спортом | 2 |

Схема этапов реализации строительства территории КРТ

 Предельный срок реализации решения о КРТ - **4 года**

1 ОЧЕРЕДЬ


 ОБЪЕКТОВ
СТРОИТЕЛЬСТВО - 2
СНОС - 1 (АВАРИЙНЫЕ - 0)


 КВАРТИР
597
0


 2 - 25

 ЖИТЕЛИ
925
0

 ТЕРРИТОРИЯ
1,74 га

 СУММАРН. ПОЭТАЖН.
ПЛОЩАДЬ В ГНС
52 257 м²
3652 м²

 ПЛОЩАДЬ НЕЖИЛАЯ
4 660 м²
3652 м²

 ПЛОЩАДЬ КВАРТИР
27 752 м²
0 м²

