



**МИНИСТЕРСТВО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И РАЗВИТИЯ АГЛОМЕРАЦИЙ**  
НИЖЕГОРОДСКОЙ  
ОБЛАСТИ



**ИНСТИТУТ  
РАЗВИТИЯ АГЛОМЕРАЦИИ**  
НИЖЕГОРОДСКОЙ  
ОБЛАСТИ

# Мастер-план площадки КРТ жилой застройки

РАСПОЛОЖЕННОЙ В ГРАНИЦАХ  
ул. Малая Ямская, ул. Большие Овраги, ул. Похвалинский съезд в Нижегородском  
районе города Нижнего Новгорода

## ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

И.О. ДИРЕКТОРА

Богатенкова А.А.

НАЧАЛЬНИК  
УПРАВЛЕНИЯ

Яковлев В.В.

## Аннотация

### Территория:

Нижегородский район.

Территория состоит из одного квартала. Квартал расположен непосредственно по ул. Большие Овраги, ул. Малая Ямская, ул. Похвалинский съезд. В пешеходной доступности располагаются ул. Малая Покровская, ул. Новая, площадь Горького, ул. Максима Горького, ул. Звездинка, площадь Лядова, ул. Большая Покровская.

В непосредственной близости от рассматриваемых территорий располагаются Церковь Сурб Аменапркич, Храм Воскресения Христова, Церковь Адвентистов Седьмого Дня, Храм Похвалы Пресвятой Богородицы, Церковь в честь Вознесения Господня, Храм Сергия Радонежского, Крестовоздвиженский женский монастырь, Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет (ННГАСУ), стадион «Динамо», ТЦ «Небо».

Отметки рельефа понижаются от ул. Малая Ямская на северо-запад.

### Историческая справка

Ильинская улица (бывшая Краснофлотская) названа в честь построенной в 1506 году деревянной церкви Святого Ильи Пророка. В советское время улицу переименовали в Краснофлотскую в честь военных моряков и речников, участвовавших в боях Волжской Военной флотилии. В 90-е вернули историческое название. Изначально здесь селились купцы и ремесленники, ямщики. Дома были деревянными. В настоящее время на Ильинской улице сохранилась ценная историческая застройка XIX — начала XX веков.

Улица Большие Овраги — улица в центре Нижнего Новгорода, которая является примером традиционной нижегородской деревянной городской застройки второй половины XIX — начала XX веков. Впервые об исторической застройке района Нижнего Новгорода, условно называемого «Большие Овраги», упоминается в летописях конца XIV века, когда в подгорной части во время пожара погибла монастырская слобода.

Малая Покровская улица — улица в историческом центре Нижнего Новгорода. Проходит от улицы Звездинка до Похвалинского съезда. Названа по стоявшей церкви Покрова Пресвятой Богородицы. В 1924 году Малую Покровскую переименовали в улицу Воробьева, в честь Якова Зиновьевича Воробьева. Историческое название улице было возвращено в 1991 году.

Улица Малая Ямская — улица с исторической застройкой в верхней части Нижнего Новгорода. Она берет свое начало от ул. Маслякова и идет до Окского съезда. Сформировалась в 17-х — 19-х веках. Территория исторически находилась за пределами средневековых дерево-земляных укреплений Нижнего Новгорода – Большого острога. Она непосредственно примыкала к издавна заселенному району Ильинской улицы, основное население которой составляли ямщики. Освоение указанной территории началось в конце XVIII столетия. Таким образом, возникла Ямская слобода, в регулярную структуру которой вошла и Малая Ямская улица.

Улица Маслякова названа в честь младшего лейтенанта Г. Г. Маслякова, посмертно получившего звание Героя Советского Союза за мужество при форсировании Днепра. Прежнее наименование улицы — Прядильная — связано с занятием живших на ней горожан.

Нижегородская улица (бывшая Вознесенская) пересекает ул. Ильинскую (бывшую Краснофлотскую) и ул. Гоголя (бывшую Телячью). Названа по главному престолу церкви, стоявшей в Ямской слободе Започаинья с XVI в.

### Транспортная доступность:

В непосредственной близости располагаются остановки общественного транспорта «Улица Маслякова», «Архитектурно-строительный университет», «Улица Максима Горького», «Нижегородская улица». В пешеходной доступности располагаются остановки общественного транспорта «Улица Горького», «Большая Покровская улица», «Площадь Горького», станция метро «Горьковская».

### Проектное предложение:

Мастер-план разработан на основе проектного решения Архитектурного бюро "Студия 44". Проектом предполагается застройка территории композицией из 2-8-ми этажных зданий офисно-делового комплекса, соединенными между собой атриумом - коммуникационным пространством и расположенных под одной крышей. Для организации размещения парковочных машино-мест предусматривается 2-уровневый подземно-надземный паркинг, а также открытые автостоянки.

Так же проектом предусмотрено строительство 2-х этажных отдельностоящих зданий в рамках исторического морфотипа и формирования единого фронта исторической застройки по ул. Б. Овраги.

Снесенный исторически ценный градоформирующий объект по адресу ул. Большие Овраги, 9 подлежит восстановлению с приспособлением под общественную функцию.

В рамках реализации проекта проводятся работы по корректировке границ территорий ОКН и их охранных зон, а также изменения предельно разрешенной высоты в границах ОЗ и ЗРЗ.

Предлагается внесение изменений в ПЗЗ в части установки подзон ТОИ.9 в целях возможности размещения объектов офисно-делового комплекса до 8 этажей (наземная часть), согласно разработанной концепции.

### Инженерная инфраструктура:

В части инженерной инфраструктуры в соответствии с ТУ : подключение проектируемых объектов планируется к существующим водопроводным линиям д.700мм по ул. Малая Ямская, д.700мм по ул. Маслякова, д.500 мм по ул. Ильинская, и канализационной линии д.400 мм , проходящей по ул. Малая Ямская или канализационный коллектор д.600 мм по Похвалинскому съезду ( ТУ № 1151-09/11-1838 от 27.05.2024 г.; Сл-329-872965/25 от 30.09.2025 г.)

Газоснабжение проектируемых объектов не требуется.

Технологическое присоединение проектируемых объектов к сетям электроснабжения возможно после строительства новой ПС 110/10 кВ рядом с существующей ПС «Заводская» с целью переподключения к ней существующих КЛ, отходящих в сторону IT-кампуса и проектируемого IT-квартала, а также КРТ Черниговская набережная.

Вторым вариантом технологического присоединения проектируемых объектов к сетям электроснабжения является строительство КЛ-6/10 кВ от ПС «Свердловская» и 4х ТП 6 (10)/0,4 кВ (по инф. филиала ПАО «Россети Центр и Приволжье» - «Нижевоэнерго» Сл-329-872965/25 от 30.09.2025 г.).

Техническое присоединение проектируемых объектов к сети электросвязи ПАО "Ростелеком" может быть произведено в точке подключения: существующий узел доступа

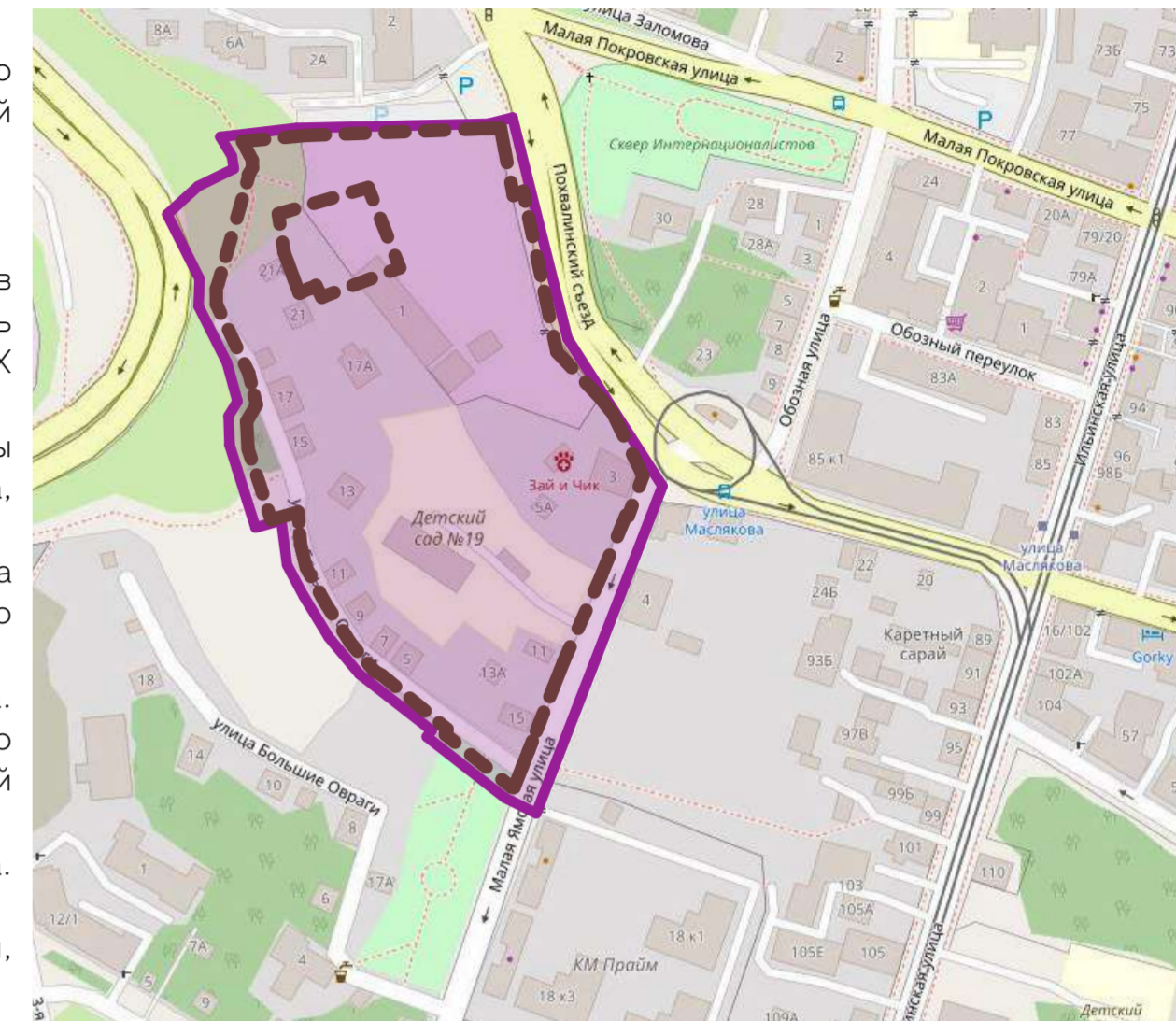
ПАО «Ростелеком» в Нижегородской области, г. Нижний Новгород, ул. Большая Покровская, 56. (ТУ №01/05/50902/25 от 01.04.2025 г.)

Проектным решением предусматривается создание закрытой сети ливневой канализации с точками подключения к коллектору дождевой канализации д.1000 мм, подводящему к Большим очистным сооружениям дождевой канализации (БОС), расположенных у метромоста, и в сеть дождевой канализации Дб00мм., проходящей по Похвалинскому съезду, на пересечении с ул.Малая Покровская. ( ТУ № Сл-07-02-02-501884/24 от 13.06.2024 г.)

Рассматриваемая территория расположена в зоне действия систем теплоснабжения АО "Теплоэнерго" - Нагорная Теллоцентрль. Планируемая точка подключения теплоснабжения - существующая котельная по адресу: Нижегородская область, г. Н.Новгород, Нижегородский район, Большие Овраги, 216 (Сл-329-872965/25 от 30.09.2025 г.).

### Схема расположения территорий в планировочной структуре города, района

ПЛОЩАДЬ -4,10 ГА



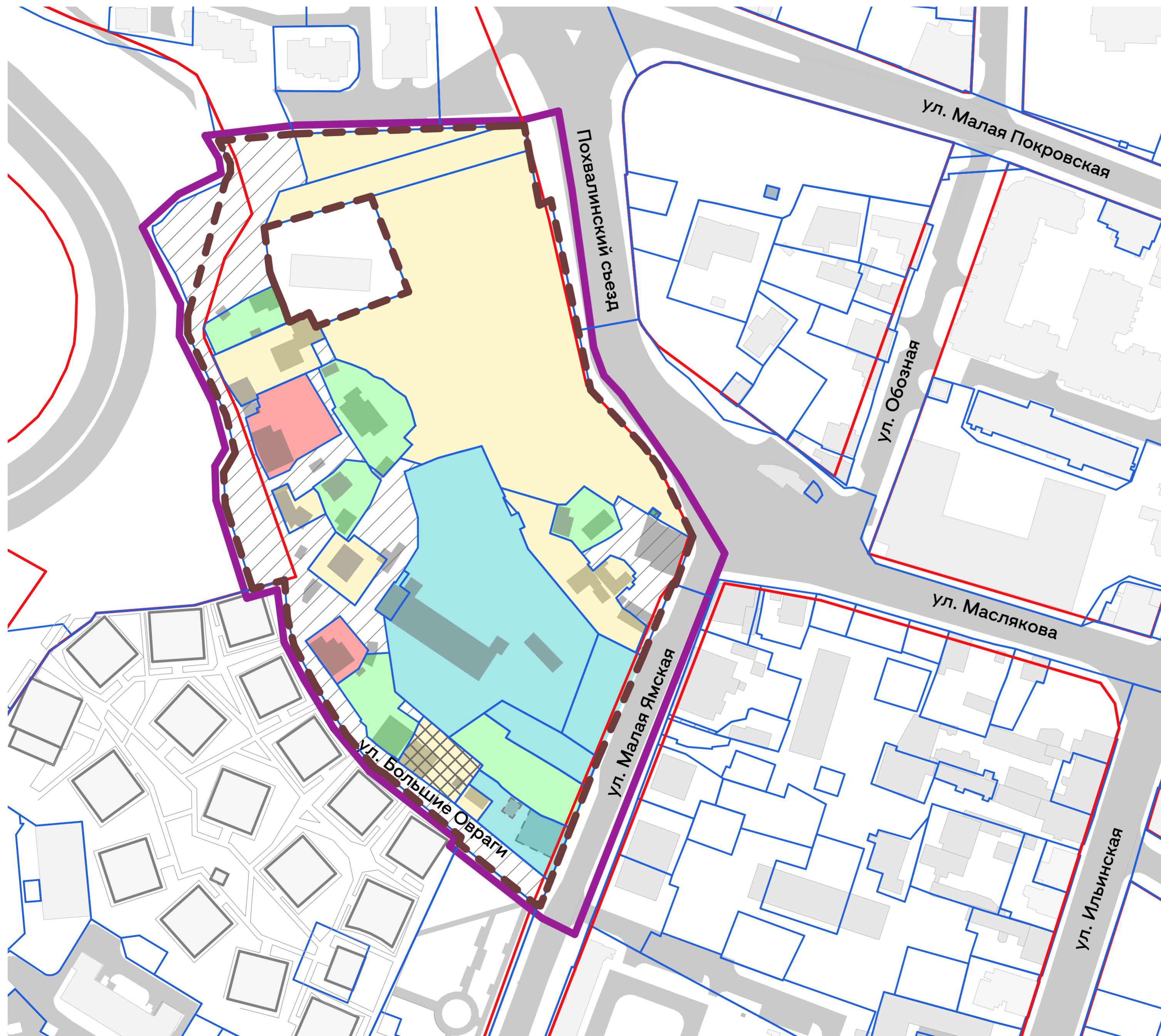
### Основные технико-экономические показатели территории КРТ

№ п.	Наименование показателей	Ед. изм.	Расчетный показатель
1	Площадь территории КРТ*	га	3,36
2	Обеспеченность социальными объектами	чел.	-
3	Предельный срок реализации решения о КРТ	лет	7

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

1	Максимальная этажность объектов капитального строительства	эт.	8
2	Максимальный процент застройки территории	%	64
3	Минимальный процент озеленения территории: -участки (территории) общественных, деловых и коммерческих зон	%	15
4	Максимальный коэффициент плотности застройки КРТ:	-	2,44
5	Ориентировочный объем строительства	м <sup>2</sup>	81 958,5
6	Максимальная полезная нежилая площадь, предназначенная для коммерческого использования	м <sup>2</sup>	63 164,1
7	Общее количество парковочных мест, необходимых для обеспечения территории, подлежащей комплексному развитию	мест	Расчет парковочных мест осуществляется в соответствии с РНГП НО, но должен быть не менее 750 м/м
8	Минимальный процент парковочных мест в зданиях, в том числе подземных паркингах, исчисляемый от общего количества парковочных мест	%	94

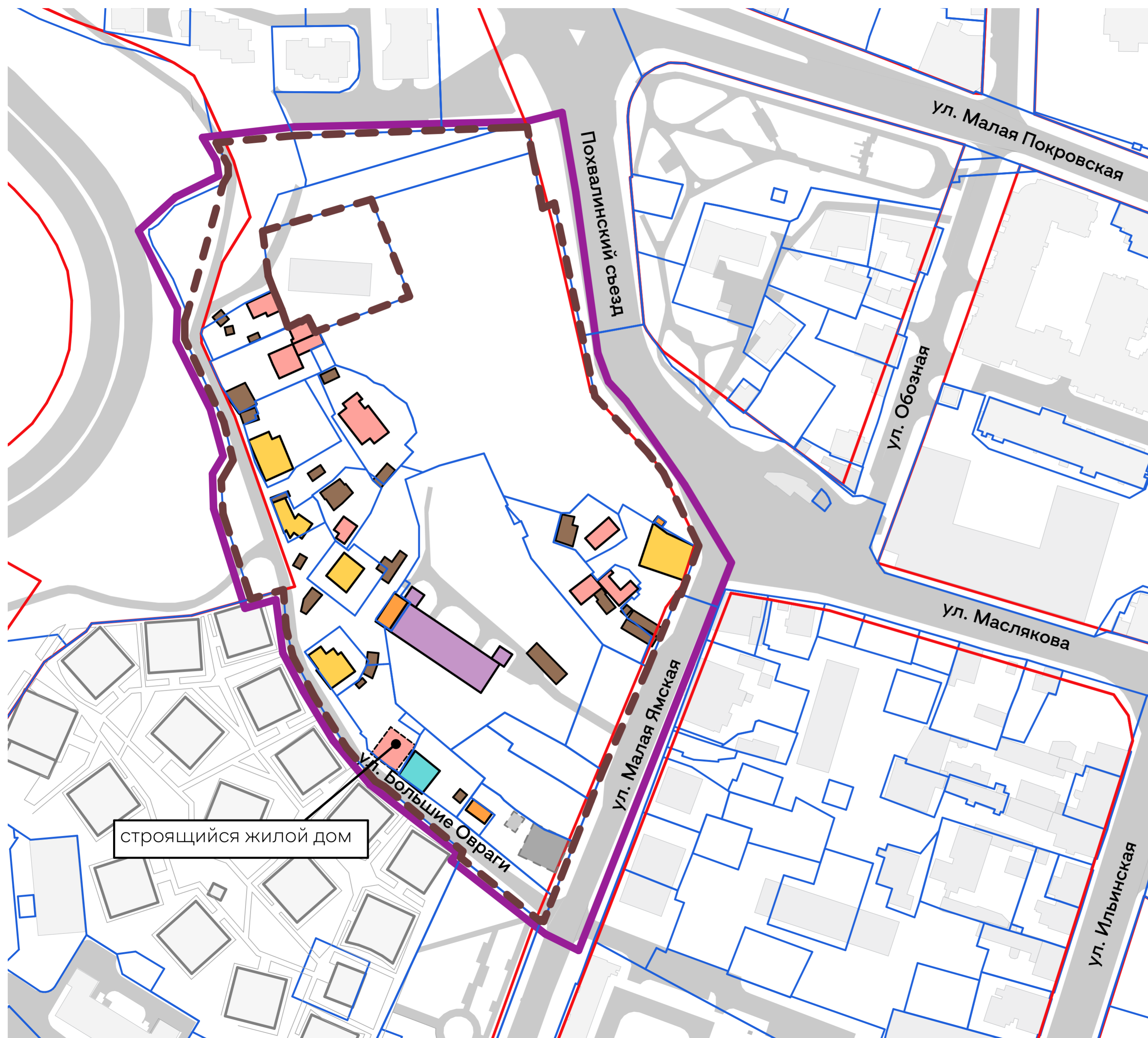
### Схема существующей парцелляции территории



#### Условные обозначения:

- Границы рассматриваемой территории
- Границы КРТ
- Существующие красные линии
- Границы земельных участков, внесенных в ЕГРН
- ЗУ МКД
- Муниципальная собственность
- Областная собственность
- Частная собственность
- Земли неразграниченной государственной собственности
- Аренда

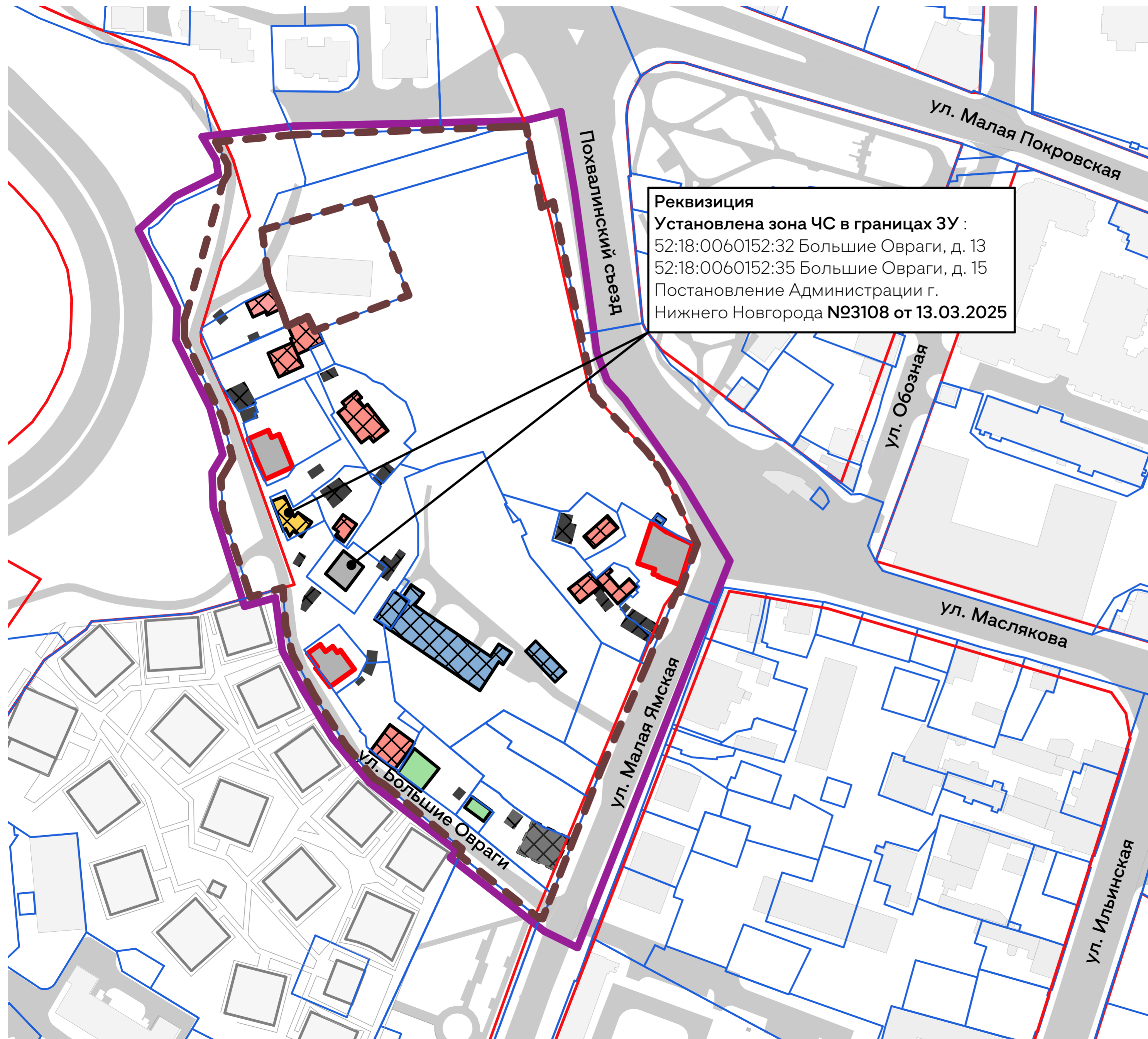
### Схема существующего функционального использования территории












#### Условные обозначения:

- Границы рассматриваемой территории
- Границы КРТ
- Существующие красные линии
- Границы земельных участков, внесенных в ЕГРН
- Многоквартирные жилые дома
- Индивидуальные жилые дома
- Объекты социального назначения
- Объекты нежилого назначения
- Объекты инженерной инфраструктуры
- Хозяйственные постройки, гаражи
- Временные сооружения
- Существующие здания и сооружения за пределами границ участка КРТ


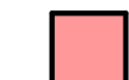


### Схема расселяемых и сносимых объектов



#### Условные обозначения:

-  Границы рассматриваемой территории
-  Границы КРТ
-  Существующие красные линии
-  Границы земельных участков, внесенных в ЕГРН
-  Здания и сооружения, подлежащие сносу
-  Сохраняемые здания в границах КРТ
-  Существующие здания в границах КРТ
-  Аварийные МКД
-  Существующие здания и сооружения за пределами границ участка КРТ

#### Здания подлежащие сносу :

-  МКД, соответствующие критериям КРТ
-  ИЖС, соответствующие критериям КРТ
-  Нежилые объекты, попадающие под предполагаемую застройку
-  Хоз.постройки и временные сооружения

Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории жилой застройки площадью 3,36 гектаров в границах улиц Малая Ямская, ул. Большие Овраги, ул. Похвалинский съезд в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода (лот 1), подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу, включая многоквартирный дом и объекты индивидуального жилищного строительства

№п/п	Кадастровый номер объекта капитального строительства	Адрес объекта капитального строительства	Наименование объекта капитального строительства, кв.м.	Площадь объекта капитального строительства, кв. м.	Площадь жилых помещений МКД, подлежащих расселению без МОП (по данным БТИ), кв. м.	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства	Вид зарегистрированного права	Сведения о правообладателе	Статус объекта	Предусмотренное мероприятия
1	52:18:0060152:45 (без координат границ)	ул. Большие Овраги, 17а	Жилой дом	220,5	220,5	52:18:0060152:11	Общая долевая собственность	Физические лица	Соотв. критериям КРТ	Снос
2	52:18:0060152:38	ул. Большие Овраги, 21	Жилой дом	382	-	52:18:0060152:19	Собственность	Нижегородская область	-	Снос
3	52:18:0060152:91 (без координат границ)	ул. Малая Ямская, 11	Многokвартирный дом	-	-	52:18:0060152:192	Собственность	город Нижний Новгород	-	Расселен, снесен
4	52:18:0060152:49 (без координат границ)	ул. Большие Овраги, 9	Жилой дом	-	-	52:18:0060152:448	Собственность	Физическое лицо	-	ЦОГС, снесен, подлежит восстановлению
5	52:18:0060152:40 (без координат границ)	ул. Большие Овраги, 21А	Жилой дом	61,7	61,7	52:18:0060152:23	Собственность	Физическое лицо	Соотв. критериям КРТ	Снос
6	52:18:0060152:97	ул. Малая Ямская, 5А	Жилой дом	88,8	-	52:18:0060152:308	Собственность	Нижегородская область	-	Снос
7	52:18:0060152:84 (без координат границ)	ул. Малая Ямская, 3А	Жилой дом	50,3	-	52:18:0060152:308	Собственность	Нижегородская область	-	Снос
8	52:18:0060152:42 (без координат границ)	ул. Большие Овраги, 11	Многokвартирный дом	153,9	100,5	52:18:0060152:31	Общая долевая собственность	Собственники помещений в МКД	Аварийный	ЦОГС, -
9	52:18:0060152:47 (без координат границ)	ул. Большие Овраги, 13	Многokвартирный дом	155,4	-	52:18:0060152:32	Собственность	Нижегородская область	-	ЦОГС, -
10	52:18:0060152:43	ул. Большие Овраги, 5	Нежилое здание (по выписке из ЕГРН жилой дом, назначение - нежилое)	210,3	-	52:18:0060152:34	Собственность	Физическое лицо	-	ОКН, подлежит сохранению
11	52:18:0060152:48 (без координат границ)	ул. Большие Овраги, 15	Многokвартирный дом	72,8	-	52:18:0060152:35	Собственность	Нижегородская область	-	Снос
12	-	ул. Большие Овраги, 7	факт. - строящийся жилой дом	-	-	52:18:0060152:448	-	-	-	Снос
13	52:18:0060152:46 (без координат границ)	ул. Большие Овраги, 15а	Жилой дом	40,1	40,1	52:18:0060152:421	Собственность	Физическое лицо	Соотв. критериям КРТ	Снос
14	52:18:0060152:95 (без координат границ)	ул. Малая Ямская, 3Б	Жилой дом	52,7	52,7	52:18:0060152:425	Собственность	Физическое лицо	Соотв. критериям КРТ	Снос
15	-	ул. Малая Ямская, рядом с домом №3	Нежилое здание - КТП №119	ориентир. 9	-	52:18:0060152:6	-	-	-	Мероприятие определяется в соответствии с техническими условиями, выдаваемыми правообладателем объекта
16	-	ул. Малая Ямская, 9 б	Нежилое здание - котельная	ориентир. 103	-	52:18:0060152:8	-	-	-	Мероприятие определяется в соответствии с техническими условиями, выдаваемыми правообладателем объекта
17	52:18:0060152:96	ул. Малая Ямская, 9А	Нежилое здание - детский сад №19	950,1	-	52:18:0060152:9 52:18:0060152:8	Собственность/ оперативное управление	город Нижний Новгород/ МБДОУ "Детский сад №19 (ИНН: 5260062671)	-	Снос
18	52:18:0060152:182	ул. Малая Ямская, 9а стр.1	Нежилое здание - сарай	88	-	52:18:0060152:9	Собственность/ оперативное управление	город Нижний Новгород/ МБДОУ "Детский сад №19 (ИНН: 5260062671)	-	Снос
19	52:18:0060152:39 (без координат границ)	ул. Малая Ямская, 3	Многokвартирный дом	379,5	226	-	Общая долевая собственность	Собственники помещений в МКД	Аварийный	ОКН, -
20	52:18:0060152:41 (без координат границ)	ул. Большие Овраги, 17	Многokвартирный дом	307,8	337,2	52:18:0060152:25	Общая долевая собственность	Собственники помещений в МКД	Аварийный	ОКН, -
21	-	ул. Большие Овраги	Нежилое здание - ТП № 5611	ориентир. 50	-	52:18:0060152:422	-	-	-	Мероприятие определяется в соответствии с техническими условиями, выдаваемыми правообладателем объекта
Итого				3 375,9	1 038,7					

\*Статус ЦОГС установлен постановлением Правительства Нижегородской области от 10 мая 2023 г. № 391 «Об установлении зон охраны объектов культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (ул. Большие Овраги, 5), «Жилой дом» (ул. Большие Овраги, 17), расположенных в г. Нижнем Новгороде, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон»

Перечень объектов культурного наследия, расположенных в границах территории жилой застройки площадью 3,36 гектара в границах ул. Малая Ямская, ул. Большие Овраги, ул. Похвалинский съезд в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода (лот 1), подлежащей комплексному развитию, и подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия

№п/п	Кадастровый номер объекта капитального строительства	Наименование и вид ОКН/ значение	Дата создания ОКН; автор (архитектор) (при наличии)	Адрес объекта капитального строительства	Наименование документа
1	52:18:0060152:41	жилой дом (памятник) / региональное	1895 - 1900 гг.	г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, 17	Приказ управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 14.04.2020 №150 «О включении выявленных объектов культурного наследия, расположенных в городе Нижнем Новгороде на улицах Большие Овраги, Луначарского, Нижегородской, Соревнования, Сергиевской, Ярославской и территории Кремля, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объектов культурного наследия регионального значения, утверждении границ и режима использования их территорий»
2	52:18:0060152:39	жилой дом (памятник) / региональное	2-я пол. XIX – начало XX в.	г. Нижний Новгород, ул. Малая Ямская, 3	Приказ управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 30.03.2020 №136 "О включении выявленных объектов культурного наследия, расположенных на улицах Малой Ямской и Шевченко в г. Нижнем Новгороде, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объектов культурного наследия регионального значения, утверждении границ и режима использования их территорий"
3	52:18:0060152:43	жилой дом (памятник) / региональное	2-я пол. XIX – начало XX в.	г. Нижний Новгород, ул. Большие Овраги, 5	Приказ управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 14.04.2020 №150 «О включении выявленных объектов культурного наследия, расположенных в городе Нижнем Новгороде на улицах Большие Овраги, Луначарского, Нижегородской, Соревнования, Сергиевской, Ярославской и территории Кремля, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объектов культурного наследия регионального значения, утверждении границ и режима использования их территорий»

**Основные виды разрешенного использования земельных участков  
и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки площадью 3,36 гектара в границах  
улиц Малая Ямская, ул. Большие Овраги, ул. Похвалинский съезд в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода (лот 1), и предельные параметры разрешенного строительства,  
реконструкции объектов капитального строительства в границах этой территории**

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		
Лот № 1							
4.0 Предпринимательство	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1 - 4.10	нежилое здание общественного назначения	<*>	<*>	<*>	<***>	<***>
4.1 Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным 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)	административные и офисные здания	<*>	<*>	<*>	<***>	<***>
4.4 Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	магазин	<*>	<*>	<*>	<***>	<***>
4.5 Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	здания банков и страховых компаний	<*>	<*>	<*>	<***>	<***>
4.6 Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	предприятие общественного питания (рестораны, кафе, закусочные, бары)	<*>	<*>	<*>	<***>	<***>
4.7 Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц	Гостиница	<*>	<*>	<*>	<***>	Максимальная вместимость гостиниц 200 номеров
4.10 Выставочно-ярмарочная деятельность	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	<*>	<*>	<*>	<***>	<***>
3.9.2 Проведение научных исследований	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)	научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры	<*>	<*>	<*>	<***>	<***>
9.3 Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	объекты культурного наследия	<*>	<*>	<*>	<***>	<***>

**Основные виды разрешенного использования земельных участков  
 и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки площадью 3,36 гектара в границах  
 улиц Малая Ямская, ул. Большие Овраги, ул. Похвалинский съезд в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода (лот 1), и предельные параметры разрешенного строительства,  
 реконструкции объектов капитального строительства в границах этой территории**

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		
3.1.1 Предоставление коммунальных услуг	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	<*>	<*>	<*>	<***>	<***>
12.0.1 Улично-дорожная сеть	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, велодорожки, пешеходные тротуары, пешеходные переходы, бульвары, площади, проезды, объекты велотранспортной и инженерной инфраструктуры	<*>	<*>	<*>	<***>	<***>
12.0.2 Благоустройство территории	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	-	<*>	<*>	<*>	<***>	<***>

Примечание:  
 <\*> Предельные 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.

Границы территории, подлежащей комплексному развитию

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



Условные обозначения:

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

№ Точки	Координаты точки	
	X	Y
Контур № 1		
1.1	529307,32	2214883,21
1.2	529300,42	2214883,23
1.3	529269,53	2214897,75
1.4	529255,37	2214901,17
1.5	529247,83	2214896,77
1.6	529235,5	2214897,44
1.7	529203,9	2214907,76
1.8	529207,29	2214919,85
1.9	529192,94	2214920,9
1.10	529182,55	2214923,42
1.11	529167,46	2214931,49
1.12	529148,56	2214943,39
1.13	529136,17	2214954,01
1.14	529134,28	2214957,31
1.15	529132,22	2214959,91
1.16	529110,15	2214986,52
1.17	529107,78	2214985,7
1.18	529084,17	2215015,37
1.19	529084,85	2215015,62
1.20	529084,11	2215016,53
1.21	529093,31	2215020,14
1.22	529093,3	2215020,15
1.23	529113,49	2215028,05
1.24	529128,96	2215034,13
1.25	529140,1	2215038,52
1.26	529178,52	2215055,32
1.27	529205,9	2215066,58
1.28	529205,55	2215067,59
1.29	529223,59	2215074,16
1.30	529225,49	2215073,24
1.31	529250,71	2215061,04
1.32	529250,78	2215060,99
1.33	529258,33	2215055,14
1.34	529279,07	2215035,59
1.35	529350,92	2215020,53
1.36	529348,98	2215016,15
1.37	529369,73	2215012,21
1.38	529379,17	2215010,42
1.39	529378,88	2215002,78
1.40	529375,91	2214923,59
1.41	529373,27	2214894,89
1.42	529364,88	2214899,31
1.43	529361,33	2214899,38
1.44	529358,07	2214897,49
1.45	529309,93	2214884,11
1.46	529307,32	2214883,21
1.47	529352,26	2214952,51
1.48	529316,23	2214966,69
1.49	529303,51	2214932,91
1.50	529302,91	2214931,72
1.51	529305,41	2214930,47
1.52	529308,28	2214929,04
1.53	529307,79	2214928,14
1.54	529306,88	2214926,49
1.55	529306,94	2214925,99
1.56	529306,69	2214925,5
1.57	529306,48	2214925,08
1.58	529304,82	2214921,82
1.59	529304,93	2214921,48
1.60	529308,23	2214920,34
1.61	529311,24	2214919,3
1.62	529314,48	2214917,94
1.63	529318,73	2214916,15
1.64	529323,78	2214914,24
1.65	529340,44	2214912,15
1.66	529352,26	2214952,51

## Объемно-пространственное решение территории КРТ с технико-экономическими показателями



### Объемно-пространственное решение

Территория КРТ

ТЕРРИТОРИЯ \_\_\_\_\_

**3,36 га**

ОРИЕНТИРОВОЧНЫЙ ОБЪЕМ СТРОИТЕЛЬСТВА  
(ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ)

**81 958,5 м<sup>2</sup>**

ПРОЕКТИРУЕМЫЕ МАШИНО-МЕСТА/ПОТРЕБНОСТЬ

Расчет парковочных мест осуществляется в соответствии с РНПП НО, но должен быть не менее 750 м/м















КОЭФФИЦИЕНТ  
ПЛОТНОСТИ ЗАСТРОЙКИ КРТ

**2,44**

Схема проектного решения М 1:1000



Условные обозначения:

-  Границы КРТ
-  Границы рассматриваемой территории
-  Проектируемые здания и сооружения в границах КРТ
-  Существующие здания в границах КРТ, подлежащие реконструкции
-  Существующие здания и сооружения в границах КРТ
-  Дороги и проезды
-  Тротуары
-  Пешеходная часть ул. Большие Овраги и пешеходные связи, предусмотренные утвержденной ДПТ (№07-02-03/30 от 27.03.2023)
-  Велотранспортная инфраструктура
-  Озеленение
-  Красные линии существующие
-  Границы подземных паркингов
-  Въезды/выезды из подземных паркингов
-  Номер здания в экспликации

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

№ по генпл.	Наименование	Этажность	Очередь стр-ва
1	Нежилое здание общественного назначения с подземной стоянкой автомобилей (проект.)	1-8	1
2	Нежилое здание общественного назначения (проект.)	2	1
3	ОКН РЗ "Жилой дом" (ул. Малая Ямская,3)	2	-
4	Нежилое здание общественного назначения (проект.)	2	1
5	Трансформаторная подстанция (сущ.)	1	-
6	ОКН РЗ "Жилой дом" (ул. Большие Овраги, 5), подлежит сохранению	2	-
7	ЦОГС (Большие Овраги, 9), подлежащий восстановлению с приспособлением под общественную функцию	1	1
8	ЦОГС (Большие Овраги, 11)	2	-
9	ЦОГС (ул. Большие Овраги,13)	2	-
10	Нежилое здание общественного назначения (проект.)	2	1
11	ОКН РЗ "Жилой дом" (ул. Большие Овраги, 17)	2	-
12	Нежилое здание общественного назначения (проект.)	2	1
13	Нежилое здание общественного назначения (проект.)	2	1

### Схема этапов реализации строительства территории КРТ



1 ОЧЕРЕДЬ



ОБЪЕКТОВ  
**СТРОИТЕЛЬСТВО – 6**  
**РЕКОНСТРУКЦИЯ – 1**  
СНОС – 13

ТЕРРИТОРИЯ



**33 615 м<sup>2</sup>**

Предельный срок реализации проекта - 7 лет