

Мастер-план комплексного развития территории по инициативе правообладателя территории земельного участка с кадастровым номером 52:18:0020023:372, расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, Московский район, ул. Гвардейцев



ООО "ПК "ГорПроект"

Авторский коллектив

Горев М.В.,  
Ежова Г.И.,  
Зуева Т.И.,  
Кинешова В.А.

Мастер-план комплексного развития территории по инициативе правообладателя  
Территория земельного участка с кадастровым номером 52:18:0020023:372,  
расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, Московский район, ул. Гвардейцев

2022 г.

ЛИСТ ЛИСТОВ

1 8

## 1. Территория

Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Московский район. Рассматриваемая территория расположена в границах ул. Гвардейцев, ул. 50 лет Победы, ул. Евгения Никонова, ул. Страж Революции. В шаговой доступности располагаются Церковь Серафима Саровского, Нижегородский машиностроительный завод, Нижегородский авиастроительный завод "Сокол", Сормовский парк. Участок расположен в сложившейся регулярной городской структуре. Рельеф спокойный.

## 2. Историческая справка

Сормово известно с XVI века. Первое летописное упоминание о Сормово зафиксировано в 1542 году. Поначалу селение имело название Марьино. Административно деревня входила в состав Балахнинского уезда Нижегородской губернии. С основанием в 1849 году Сормовского завода (ныне завод «Красное Сормово») жизнь самого Сормово кардинально изменилась.

Районообразующий авиастроительный завод «Сокол» ведет свою историю со времен «индустриализации», когда Советские власти решили построить в Нижегородском крае передовое производство самолетов

Улица Страж Революции находится в Московском районе Нижнего Новгорода: тянется от станции Вари до улицы Просвещенской. До 70-х годов XX века она входила в Сормовский район города.

Название улицы напрямую связано с революцией 1917 года. Архитектурно решение было выбрано соответствующее — монументальные «сталинки». Возводили их в конце 1940-х — начале 1950-х годов. На первых этажах зданий располагались, как и сейчас, магазины и аптеки.

К постройкам советского времени относится квартал жилых домов завода Нефтегаз на Сормовском шоссе (в квартале улиц Коминтерна, 50 лет Победы, Страж Революции и Гвардейцев), построенный в 1937-1940 гг. арх. А.А.Яковлевым (ст.) для завода имени 26 Бакинских комиссаров.

## 3. Социальная инфраструктура

На рассматриваемой территории находится бизнес-центр «Дом Культуры "Победа"». На прилегающих территориях располагаются детский сад №75, детский сад №94, гимназия №67, школа №178, школа №115, школа №80, Детская художественная школа №2, Спортивная Школа Олимпийского Резерва №4, Детская музыкальная школа №12 им. П.И. Чайковского, Воскресная школа при Православном приходе церкви во имя Преподобного Серафима Саровского, Центр детского творчества Московского района, Высшая Школа Экономики, Сормовский Механический Техникум, Детский центр «Городок», городская больница №30, поликлиника №17, Дворец спорта «Нижегородец», ФОК Московского района «Юность», Спортивный клуб «Режим», Стадион «Старт». Так же на территории или в шаговой доступности располагаются необходимые организации повседневного обслуживания. Вблизи территории КРТ располагается сквер Юбилейный и сквер Победы.

## 4. Транспортная доступность

Улица Страж Революции и улица 50 лет Победы связывают территорию с Сормовским шоссе, в непосредственной близости располагается остановки общественного транспорта (автобусов) «ул. Евгения Никонова» и "Площадь Кольцова", немного дальше находится остановка автобусов и троллейбуса «Станция Варя». Вблизи рассматриваемой территории проходят трамвайные пути (трамваи №6, №7). В 15-минутной шаговой доступности расположена станция метро «Бурнаковская». В 10-минутной шаговой доступности расположена железнодорожная (конечная) станция «Варя».

## 5. Существующее положение

Рассматриваемая территория состоит из двух кварталов разделенных между собой ул. Буревестника. Однако в соответствии с Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Страж Революции, Гвардейцев, 50-летия Победы, Евгения Никонова в Московском районе города Нижнего Новгорода утвержденной приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломерации Нижегородской области № 07-02-03/73 от 19.08.2019 кварталы должны объединиться в один. Существующая застройка представлена в основном многоквартирными жилыми домами средней этажности постройки 20-х годов 20-го века. Благоустройство территории пока не имеет системный характер, на дворовых территориях присутствуют гаражные комплексы. Однако квартал развивается и застраивается: ведутся строительные работы над жилым комплексом «Город времени».

Граница КРТ совпадает с границей земельного участка с кадастровым номером 52:18:0020023:372. В границах КРТ находится только один объект капитального строительства - административное здание.

## 6. Проектное предложение

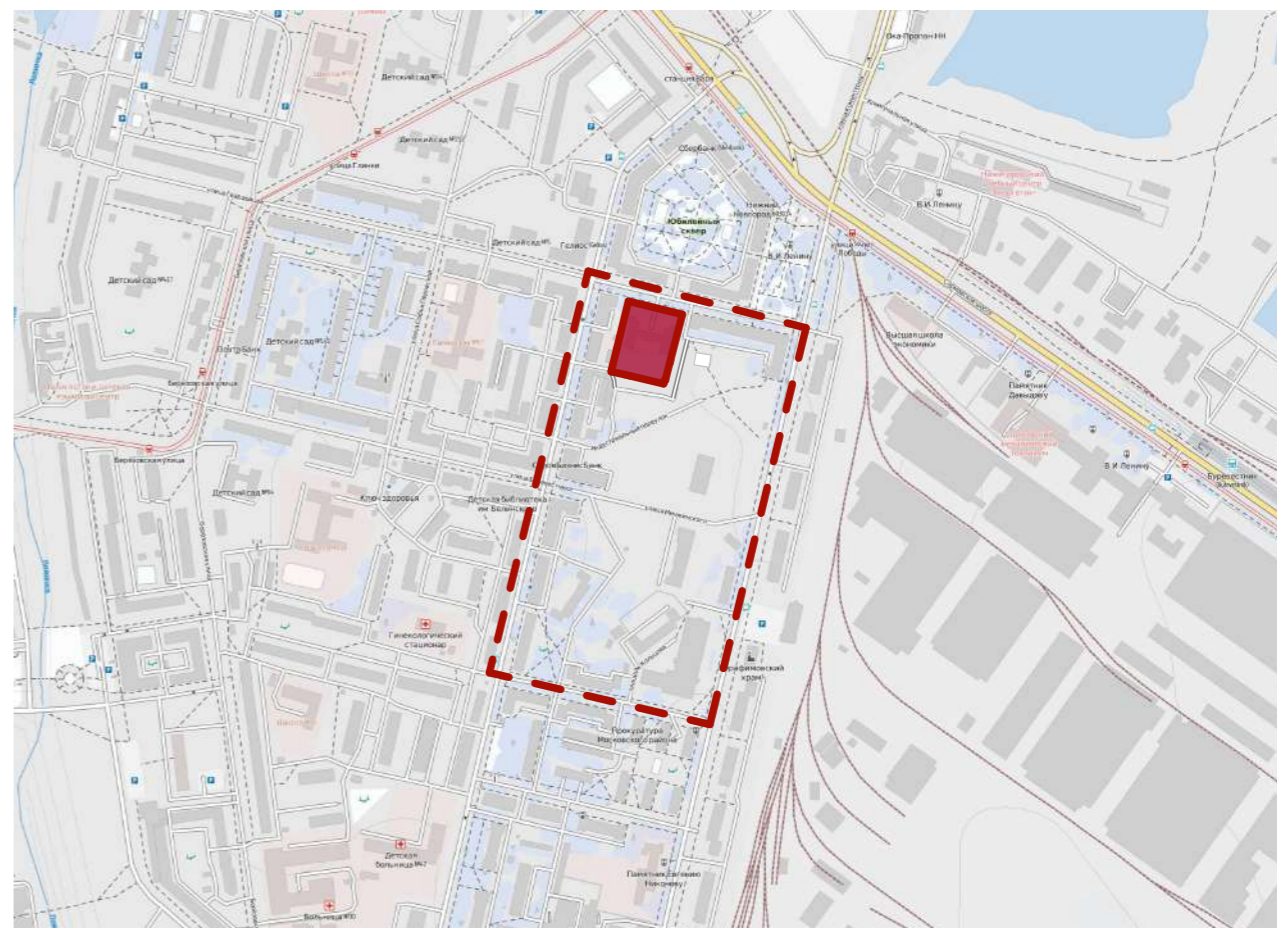
Проектом предусматривается строительство Многоквартирного дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой-паркингом. Этажность здания - 13.

По ул. Гвардейцев перед проектируемым зданием формируется курдонёр, вдоль которого на первых этажах располагаются помещения общественного назначения с гибким функциональным назначением.

В проекте стоянки максимально убраны с открытых пространств, на улице вдоль помещений общественного назначения размещаются стоянки для временного хранения автомобилей на 20 м/м, все постоянные места размещаются в подземной стоянке-паркинге на 143 м/м. Между домом и территориями двора вместо проезда формируется пешеходный тротуар (с возможностью проезда спецтехники), что делает дворовую территорию более безопасной.

Предельный срок реализации КРТ – 7 лет.

## Крастное описание территории



### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



Граница рассматриваемой территории

Граница КРТ по инициативе правообладателя

### Основные технико-экономические показатели территории КРТ

№ п.п.	Наименование показателей	ед. изм.	Расчетный показатель
1	Территория КРТ	га	0,68
3	Соотношение общей площади жилых и нежилых помещений	%	92 и 8

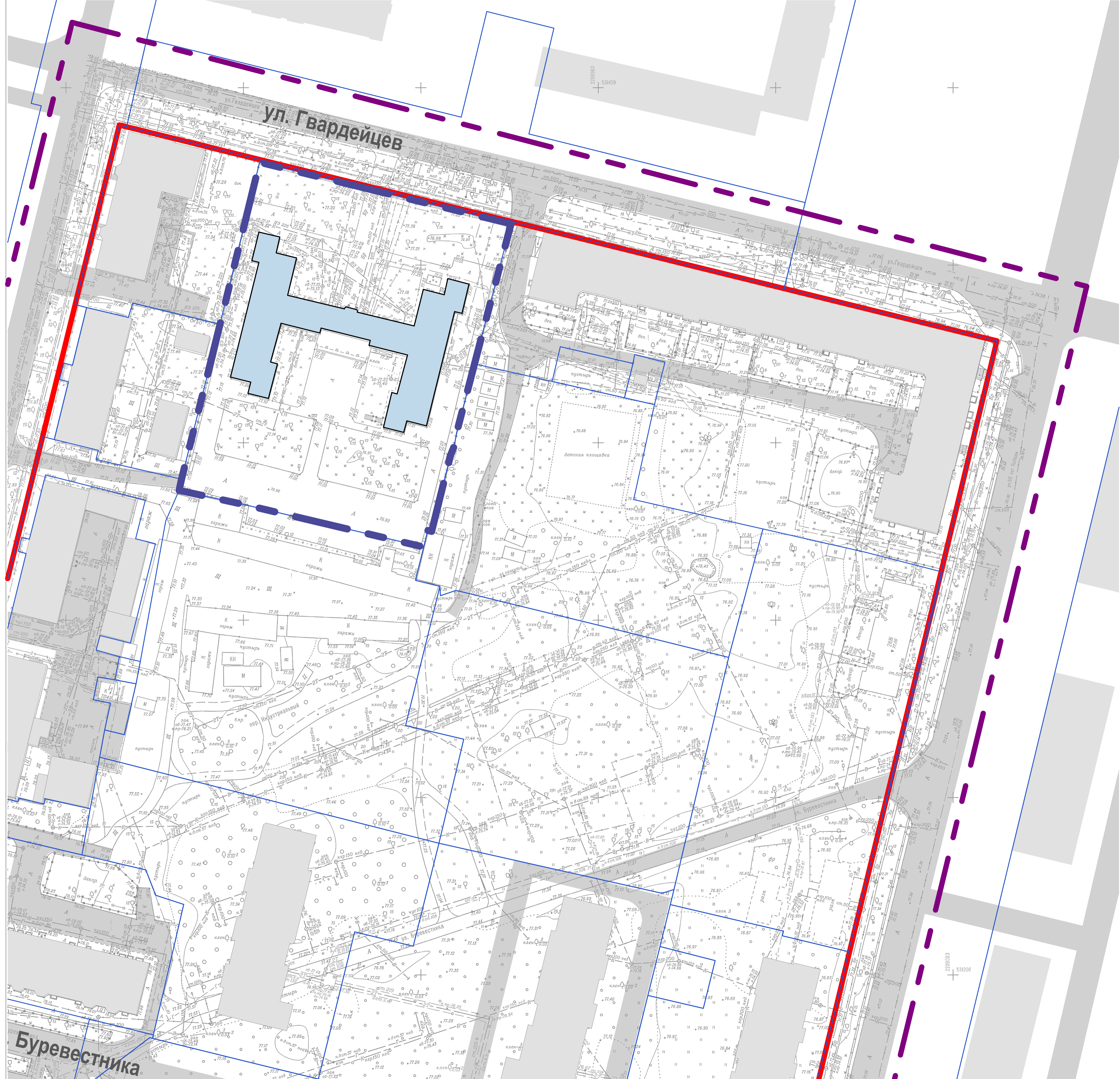
### Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории

№ п.п.	Наименование показателей	ед. изм.	Расчетный показатель
1	Максимальная этажность	эт.	13
2	Максимальный процент застройки	%	40
3	Максимальный процент плотности застройки	%	292
4	Минимальный процент озеленения	%	25








Мастер-план территории комплексного развития территории по инициативе правообладателя территории земельного участка с кадастровым номером 52:18:0020023:372, расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, Московский район, ул. Гвардейцев

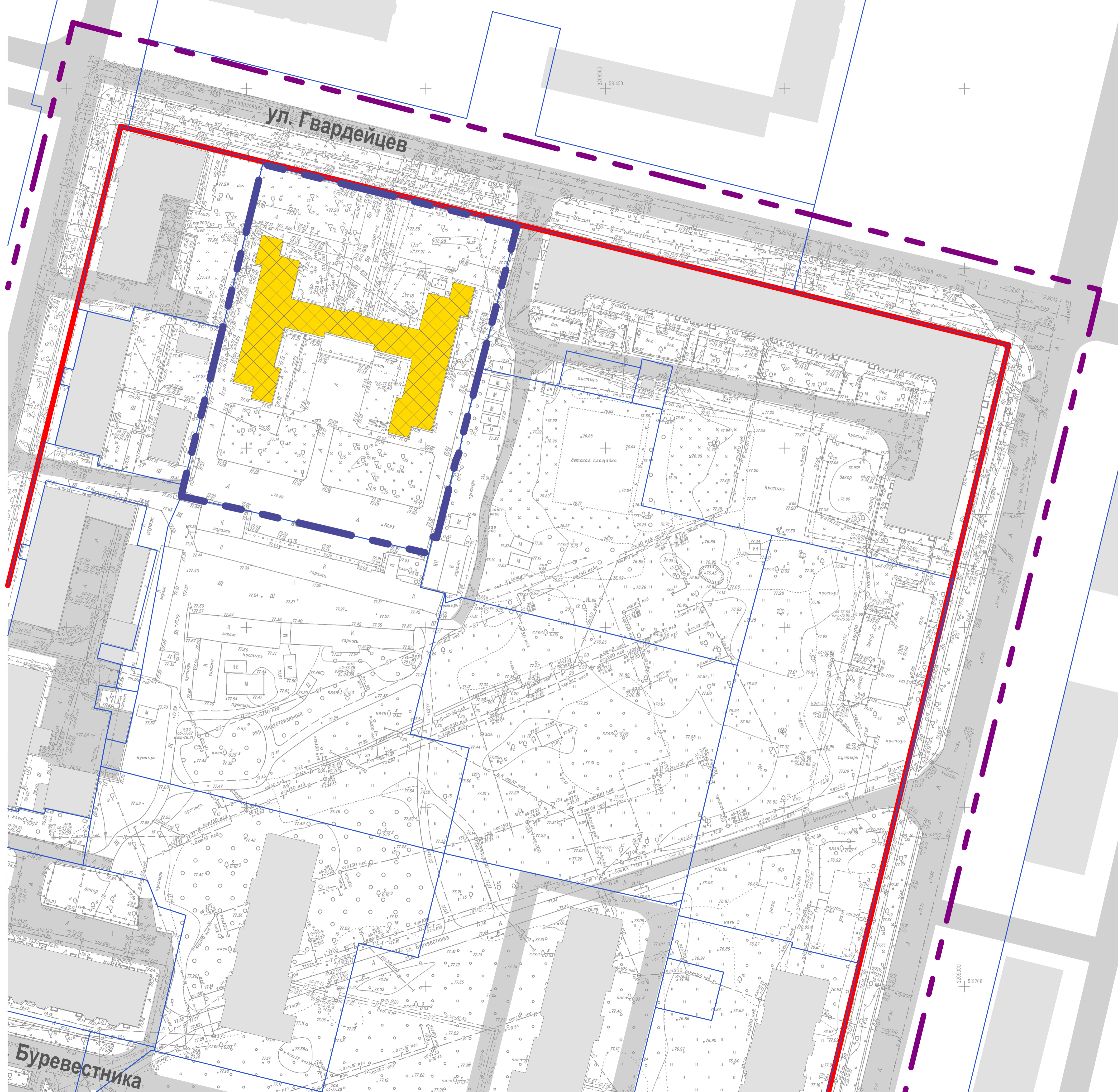
Схема существующего функционального использования территория  
М1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  Граница рассматриваемой территории
-  Граница КРТ по инициативе правообладателя
-  Красные линии
-  Границы кадастровых участков
-  Объекты общественного назначения  
1 объект

Буревестника



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

- Граница рассматриваемой территории
- Граница КРТ по инициативе правообладателя
- Красные линии
- Границы кадастровых участков
- Здания подлежащие сносу в границах КРТ  
1 объект

Буревестника

Схема границ территории подлежащей  
комплексному развитию  
М1:500




ТЕРРИТОРИЯ КРТ

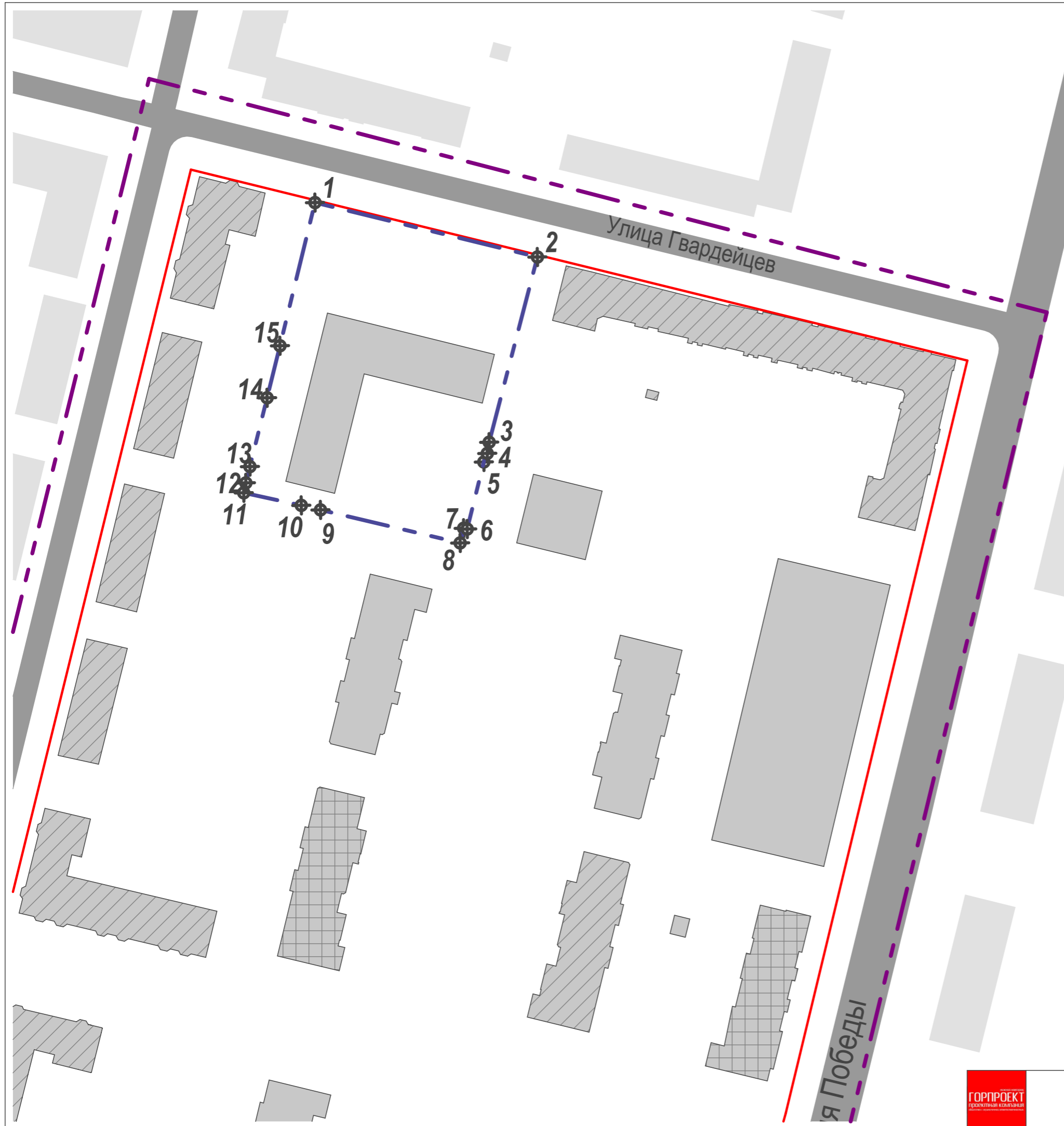
**6 830 кв. м.**

Каталог координат характерных  
точек границ КРТ (система МСК-52)

№	Координаты	
	X	Y
1	531428.55	2208804.72
2	531411.22	2208875.52
3	531352.25	2208860.17
4	531348.69	2208859.56
5	531345.96	2208858.47
6	531324.60	2208853.17
7	531324.86	2208852.06
8	531320.18	2208850.93
9	531330.70	2208806.47
10	531332.14	2208800.36
11	531336.14	2208782.04
12	531339.30	2208782.72
13	531344.49	2208784.01
14	531366.39	2208789.47
15	531382.96	2208793.57
1	531428.55	2208804.72

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  Граница КРТ по инициативе правообладателя
-  Существующие красные линии
-  характерные точки границы КРТ



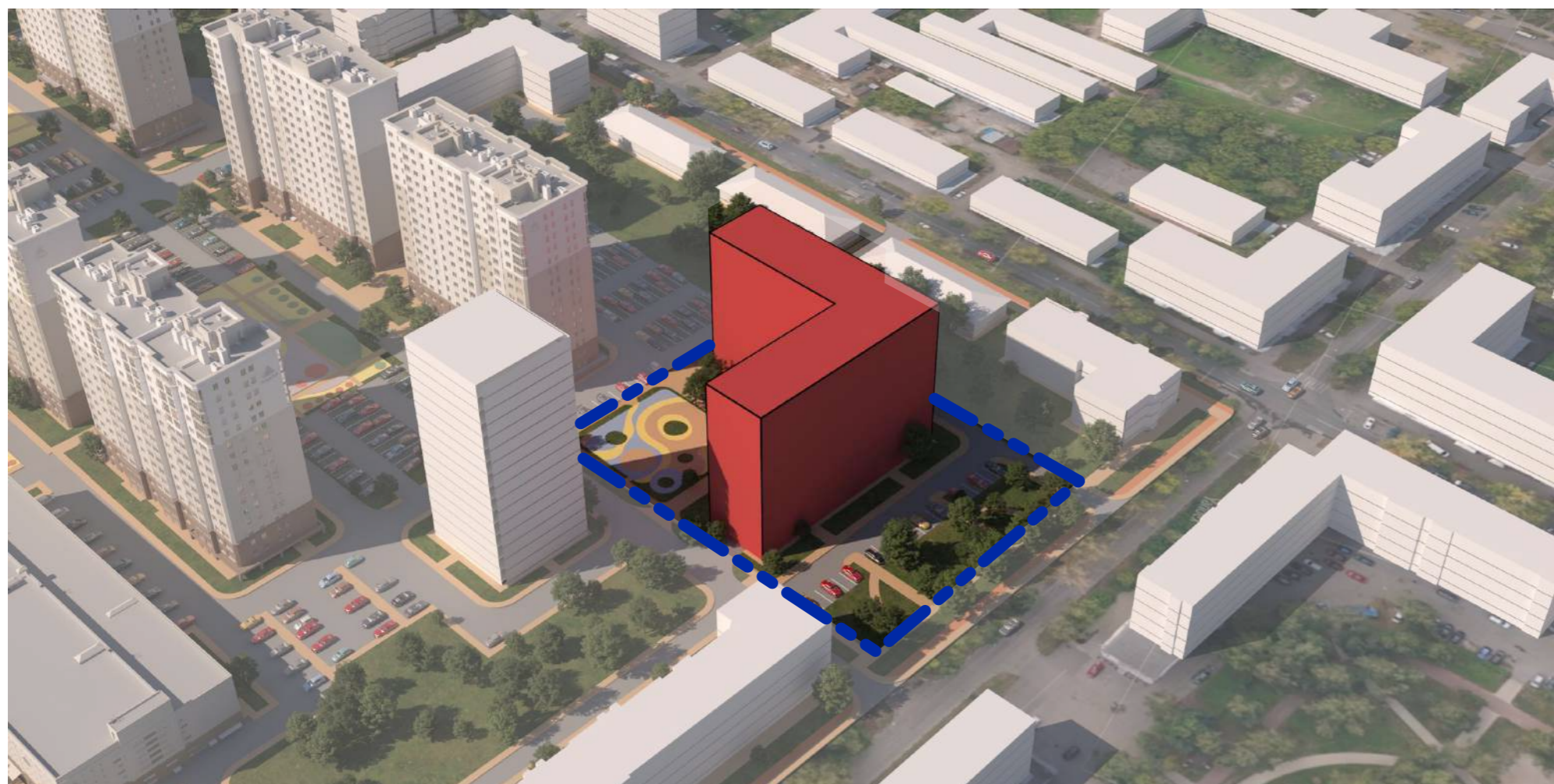


Схема объемно-пространственного решения территории комплексного развития с технико-экономическими показателями

## Территория КРТ

ТЕРРИТОРИЯ

**0,68 га**

СУММАРНАЯ ПОЭТАЖНАЯ ПЛОЩАДЬ

**19 914,3 м<sup>2</sup>**

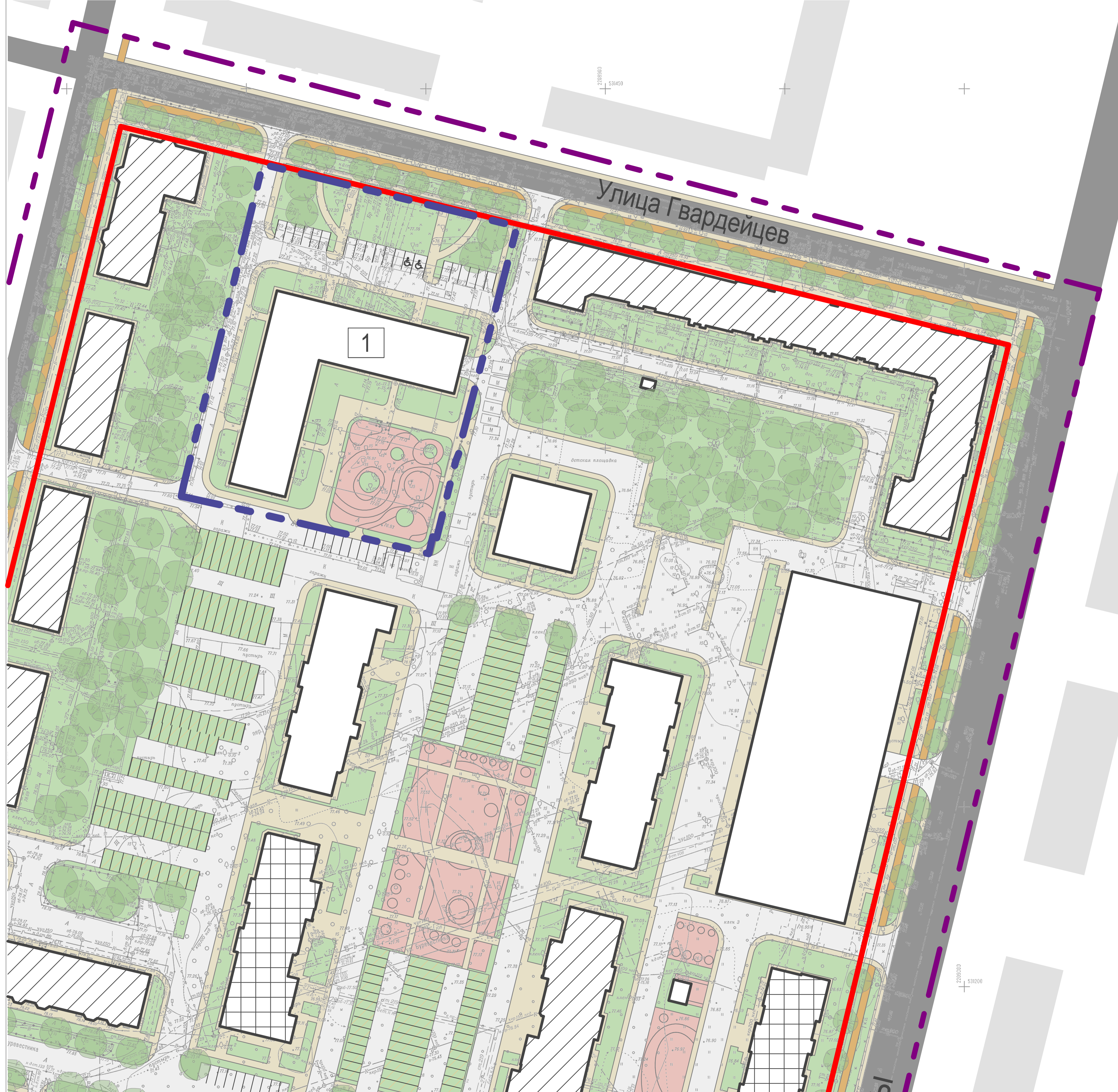
КОЭФФИЦИЕНТ ПЛОТНОСТИ ЗАСТРОЙКИ

**2,92**

Схема проектного решения  
М1:500

Экспликация объектов капитального  
строительства в границах КРТ

№ по ГП	Наименование	Этажность	Очередь строительства
Проектируемые объекты капитального строительства			
1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	13	1



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:








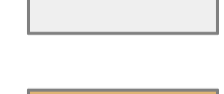

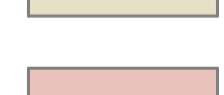
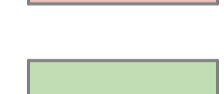



-  Граница рассматриваемой территории
-  Граница КРТ по инициативе правообладателя
-  Существующие красные линии
-  Проектируемые здания и сооружения
-  Строящиеся здания и сооружения
-  Существующие здания и сооружения
-  Улицы
-  Проезды
-  Велосипедные дорожки
-  Пешеходные тротуары
-  Площадки для отдыха, игр и спорта
-  Внутриквартальное озеленение
-  Стояночные места
-  Экспликационный номер здания

Схема этапов реализации строительства  
территории комплексного развития  
М1:500

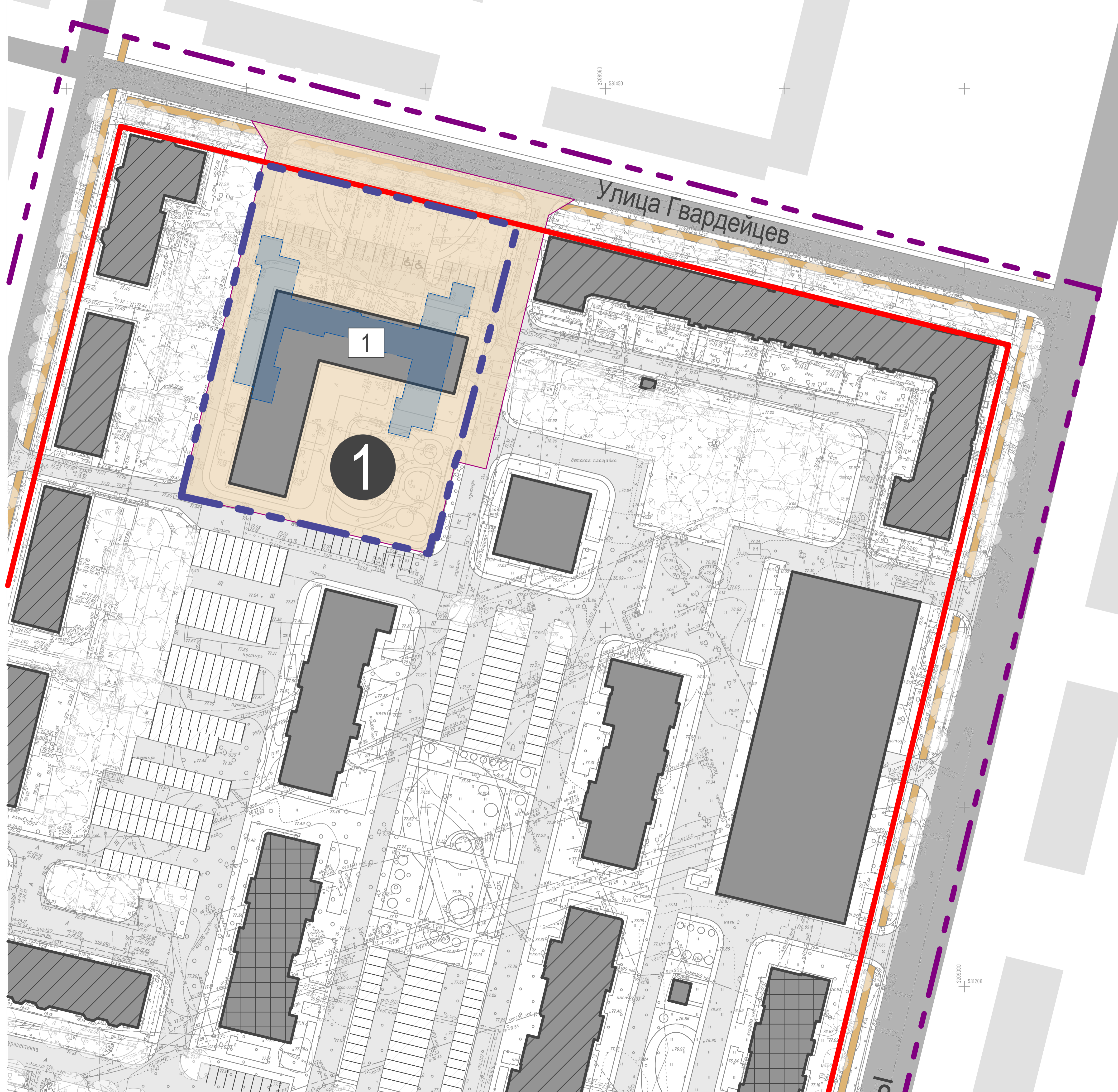
РЕАЛИЗАЦИЯ ЗА СЧЕТ  
ИНВЕСТОРА

1 ОЧЕРЕДЬ






ТЕРРИТОРИЯ  
8 310 м<sup>2</sup>

ОБЪЕКТОВ  
СТРОИТЕЛЬСТВО - 1  
СНОС - 1

ПРЕДЕЛЬНЫЙ СРОК РЕАЛИЗАЦИИ - 7 ЛЕТ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  Граница рассматриваемой территории
-  Граница КРТ по инициативе правообладателя
-  Существующие красные линии
-  Сносимые здания и сооружения
-  Экспликационный номер здания