

Мастер-план комплексного развития территории по инициативе правообладателя территории земельных участков с кадастровыми номерами 52:18:0060166:35, 52:18:0060166:36, 52:18:0060166:37, расположенной в г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Тургенева, 30 участки 1, 2, 3



Индивидуальный предприниматель Горев Максим Владимирович	Авторский коллектив	Мастер-план комплексного развития территории по инициативе правообладателя	ЛИСТ	ЛИСТОВ
	Горев М.В.	Территория земельных участков с кадастровыми номерами 52:18:0060166:35, 52:18:0060166:36, 52:18:0060166:37, расположенной в г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Тургенева, 30 участки 1, 2, 3	1	11
		2024 г.		

КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Территория комплексного развития располагается в границах улиц Ковровской, Тургенева и Бойновского переулка в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода. В непосредственной близости располагаются завод им. Г.И. Петровского, музей завода имени Г.И. Петровского, управление МВД России, поликлиника № 7, жилой сектор. На рассматриваемой территории располагаются наземная стоянка автомобилей и спортивная площадка. Рельеф местности спокойный.

ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА

История Нижегородского района берёт начало с 1221 года. Район является ядром, вокруг которого складывался современный Нижний Новгород. В начале XVI века был сооружен Нижегородский кремль, который на сегодняшний день является одной из главных достопримечательностей Нижнего Новгорода. Также на территории Нижегородского района располагается один из старейших монастырей России — Печерский Вознесенский монастырь, основанный в 1330 году. В эпоху Екатерины II в конце XVIII века был разработан первый план застройки города, который кардинально изменил облик Нижегородского района. Большую роль в перестройке и благоустройстве района сыграли указания Николая I. В советское время район активно развивался. Были построены Дом Советов в кремле, дом творческой и научной интеллигенции на ул. Минина. После Великой Отечественной войны была сооружена Чкаловская лестница, соединившая Верхне-Волжскую и Нижне-Волжскую набережные. 4 ноября 2012 года была открыта станция «Горьковская» Автозаводской линии Нижегородского метрополитена в составе участка Нижегородского метрополитена «Московская» — «Горьковская». Нижегородский район образован в соответствии с указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 9 декабря 1970 года «Об образовании Московского и Нижегородского районов в г. Горьком». На сегодняшний день район является административно-культурным и историческим центром города. Здесь сосредоточены областные и городские организации, учебные заведения, научно-исследовательские институты, а также культурно-просветительские учреждения.

ОБЪЕКТЫ ОБСЛУЖИВАНИЯ

На территории КРТ отсутствует социальная инфраструктура. В смежных с рассматриваемой территорией кварталах располагается частный детский сад "Бэби-клуб", МБДОУ «Детский сад №42», МБДОУ «Детский сад №445», МБДОУ «Детский сад №432», МАОУ "Школа №30", МБОУ "Школа №35", городская поликлиника №7, "Школа 21" от Сбербанка. Вблизи территории располагается сквер им. Г.И. Петровского.

ТРАНСПОРТНАЯ И ПЕШЕХОДНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

С восточной стороны территории КРТ проходит магистральная улица районного значения - ул. Ковровская; с западной стороны - улица местного значения - Бойновский переулок; с юго-западной стороны - улица местного значения - ул. Тургенева. В радиусе пешеходной доступности 300 метров от территории КРТ на ул. Родионова располагается остановка общественного транспорта "Автостанция Сенная". Через нее проходят основные городские маршруты. Ближайшая трамвайная остановка "Сенная площадь", через которую проходят трамваи №2, №18, находится в радиусе 1000 метров от территории КРТ. На данный момент ведется строительство станции метро «Сенная», распалающаяся на автозаводской линии. Вход в станцию будет находиться в радиусе пешеходной доступности 300 метров от территории КРТ. Интервал движения транспорта 5-20 минут. В час пик загруженность высокая.

СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

На рассматриваемой территории присутствуют хозяйственные постройки и спортивная площадка. Большая часть территории заасфальтирована и представляет собой наземную стоянку автомобилей. По периметру территории присутствуют древесно-кустарниковые насаждения. Благоустройство отсутствует. В границах КРТ отсутствуют объекты капитального строительства, но располагается техническая установка, обеспечивающая функционирования Административного здания по адресу ул. Тургенева, 30.

ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ

Проектом предусматривается строительство двух Многоквартирных домов со встроенными помещениями общественного назначения и стоянкой автомобилей, связанных единым стилобатом, и Административно-офисного здания со стоянкой автомобилей. Этажность застройки переменная, максимальная этажность - 25 этажей. Так же предусматривается к сохранению техническая установка, обеспечивающая функционирования Административного здания по адресу ул. Тургенева, 30.

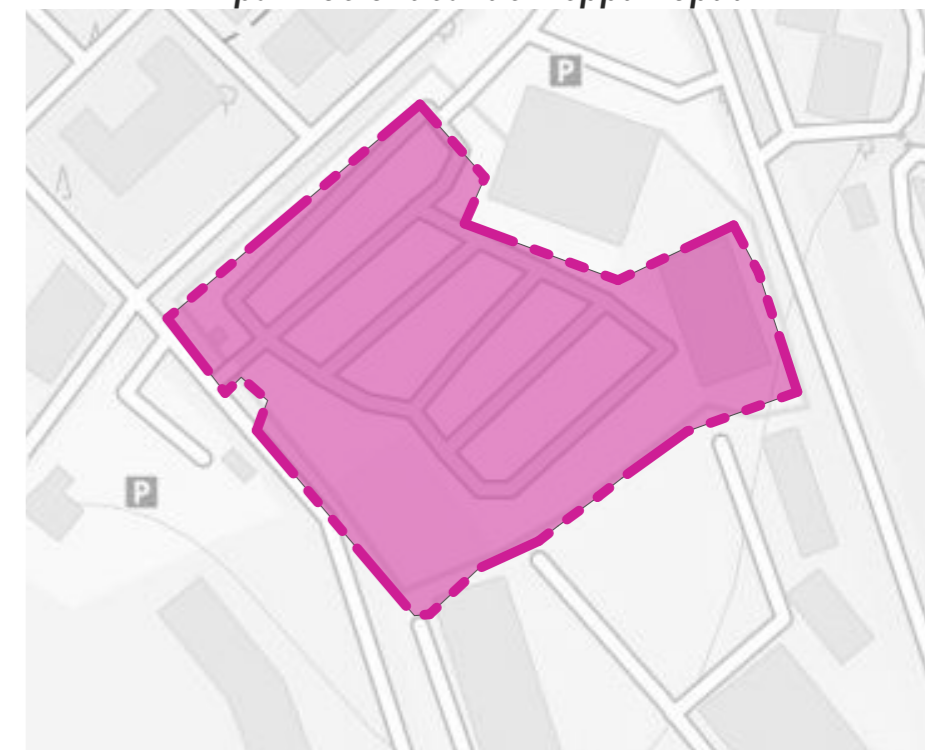
На первых этажах стилобата располагаются помещения общественного назначения с гибким функциональным назначением.

В проекте используется концепция «двор без машин». Во внутреннем пространстве комплекса вместо проездов, предусматриваются пешеходные тротуары (с возможностью проезда спецтехники), что делает дворовую территорию более безопасной. На эксплуатируемую кровлю подъем машин не предусматривается, подъем жителей МКД возможен по лестницам и на лифтах.

Все стоянки автомобилей размещаются в подземных/встроенных стоянках. Общая вместимость парковок - 436 м/м.

КРТ реализуется в 3 очереди. Предельный срок реализации КРТ – 10 лет.

Краткое описание территории



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:



Границы КРТ

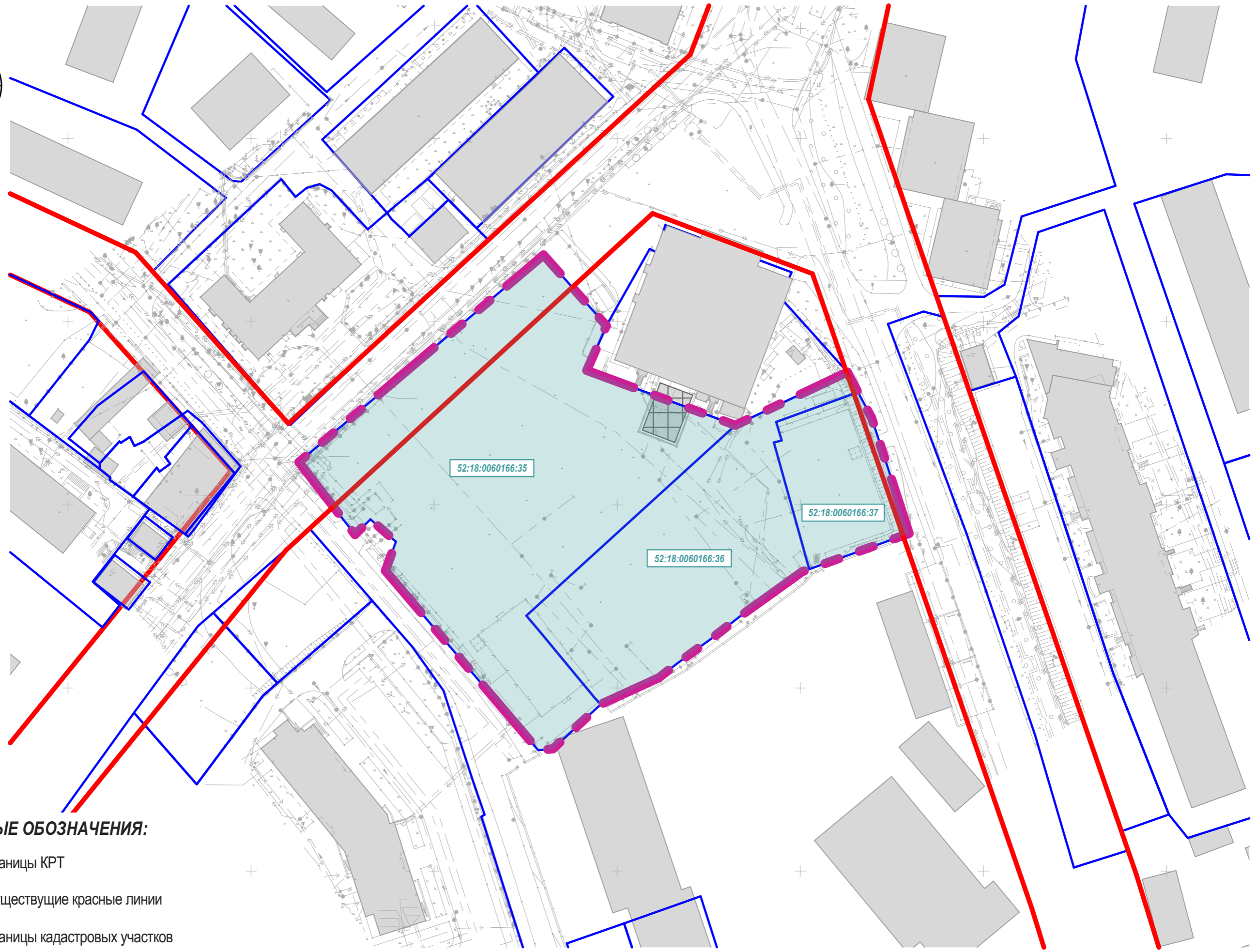
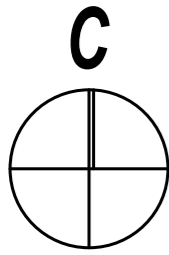
Основные технико-экономические показатели территории КРТ

№ п/п	Наименование показателей	ед.изм.	Расчетный показатель
1	Территория КРТ	га	1,11
2	Соотношение общей площади жилых и нежилых помещений: - в многоквартирных домах - административно-офисном здании	%	92 и 8 0 и 100
3	Предельный срок реализации решения о КРТ	лет	10





Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории

№ п.п.	Наименование показателей	ед. изм.	Расчетный показатель
1	Максимальная этажность	эт.	25
2	Максимальный коэффициент плотности застройки	-	7,0
3	Максимальный процент застройки	%	60
4	Минимальный процент озеленения территории - участки (территории) для размещения жилой застройки - участки (территории) общественных, деловых и коммерческих зон	%	25 15
5	Максимальный объем строительства	кв.м	77580

Схема парцелляции территории, М1:1000

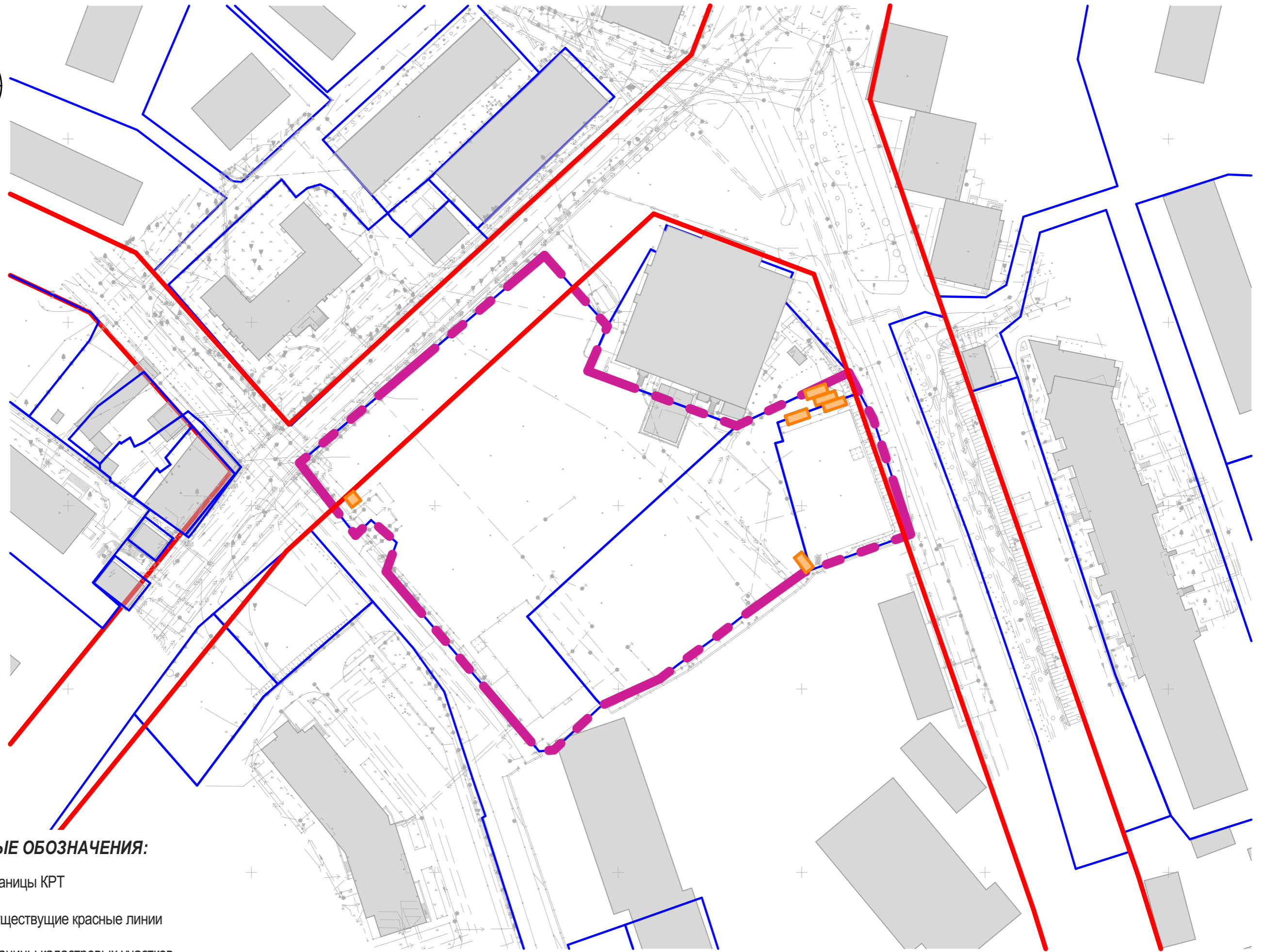
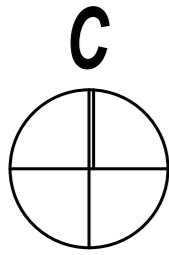


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  Границы КРТ
-  Существующие красные линии
-  Границы кадастровых участков
-  Частная собственность
площадь 11 098 м² (3 участка)

Мастер-план комплексного развития территории по инициативе правообладателя территории земельных участков с кадастровыми номерами 52:18:0060166:35, 52:18:0060166:36, 52:18:0060166:37, расположенной в г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Тургенева, 30 участки 1, 2, 3

Схема существующего функционального использования, М1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:





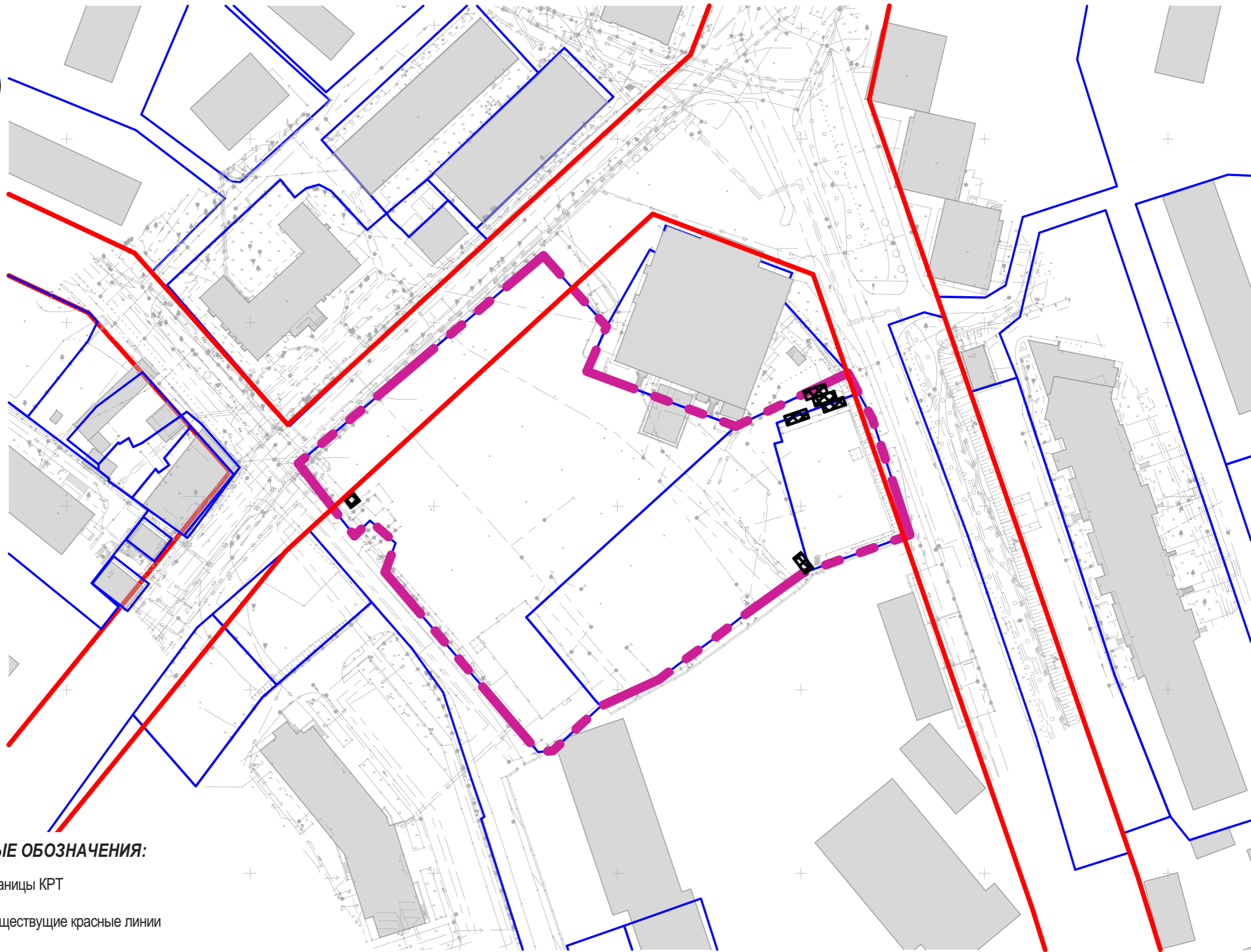
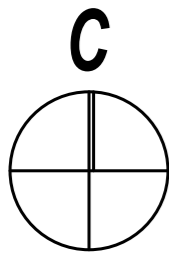




-  Границы КРТ
-  Существующие красные линии
-  Границы кадастровых участков
-  Хозяйственные постройки

Схема расселяемых и сносимых объектов, М1:1000



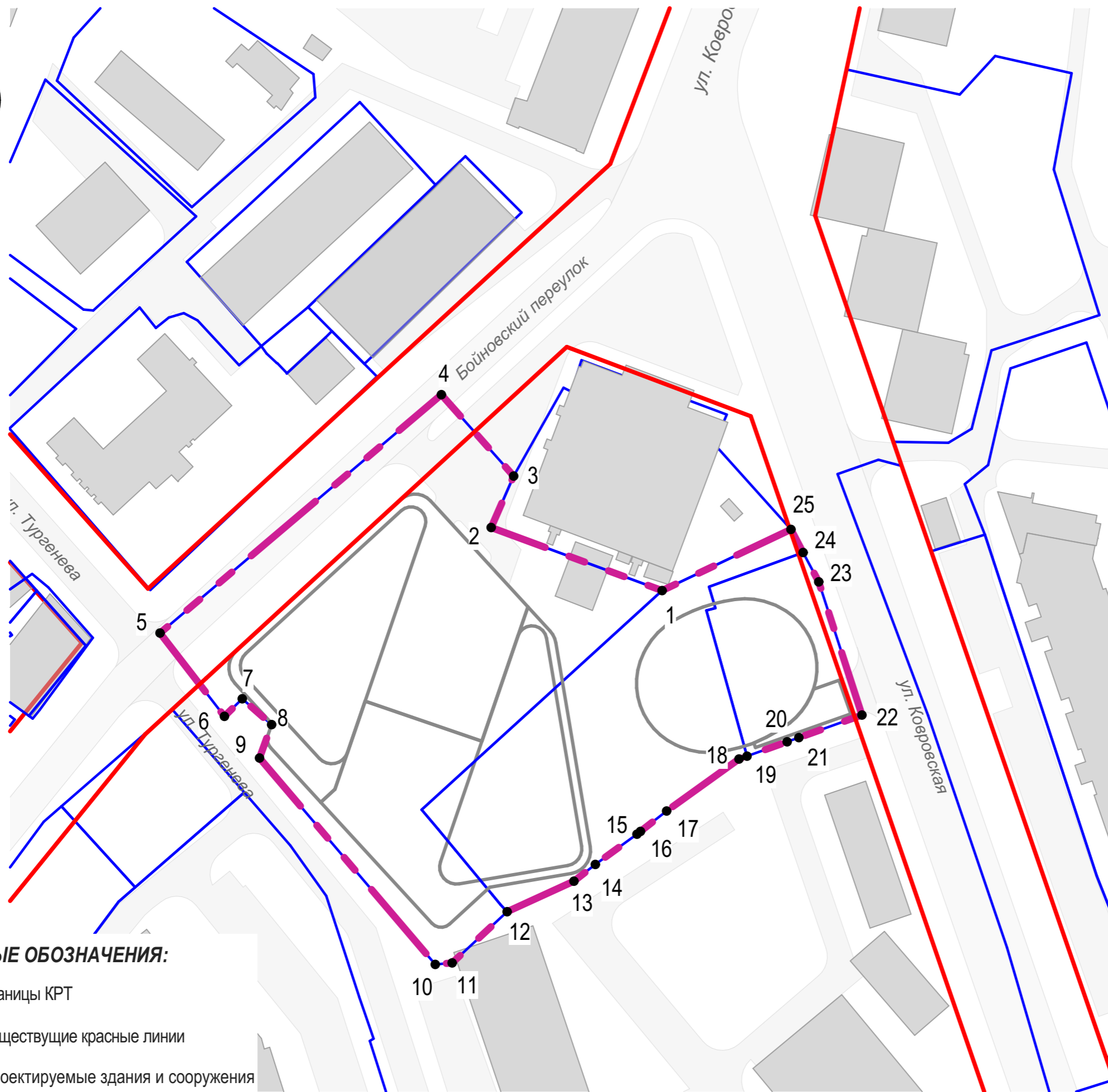
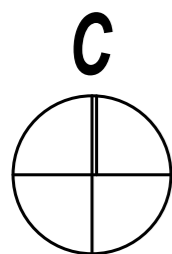
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  Границы КРТ
-  Существующие красные линии
-  Границы кадастровых участков
-  Здания, предлагаемые к сносу





Мастер-план комплексного развития территории по инициативе правообладателя территории земельных участков с кадастровыми номерами 52:18:0060166:35, 52:18:0060166:36, 52:18:0060166:37, расположенной в г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Тургенева, 30 участки 1, 2, 3

Схема границ территории, подлежащей комплексному развитию, М 1:1000

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



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  Границы КРТ
-  Существующие красные линии
-  Проектируемые здания и сооружения
-  25 Характерные точки границы КРТ

№	Координаты	
	X	Y
1	529571.76	2218632.28
2	529586.73	2218591.70
3	529598.94	2218597.04
4	529618.26	2218579.88
5	529561.68	2218513.09
6	529541.91	2218528.38
7	529546.08	2218532.61
8	529539.95	2218539.58
9	529532.02	2218536.71
10	529483.03	2218578.43
11	529483.39	2218582.44
12	529495.54	2218595.49
13	529502.79	2218611.35
14	529506.76	2218616.43
15	529513.94	2218626.31
16	529514.60	2218627.14
17	529519.44	2218633.35
18	529531.78	2218650.53
19	529532.46	2218652.44
20	529535.87	2218661.96
21	529536.86	2218664.74
22	529542.22	2218679.72
23	529573.83	2218669.46
24	529580.79	2218665.75
25	529586.28	2218662.86
1	529571.76	2218632.28

Площадь КРТ - **1,11 га**, в том числе:
Площадь территории общего пользования - 0,13 га

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки

	Виды разрешенного использования земельных участков (описание)	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства (наименование объектов капитального строительства)
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и 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	многоквартирный дом, многоквартирный дом со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, встроенно-пристроенными и подземными стоянками автомобилей
Деловое управление 4.1	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 здания
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
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	-
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, бульвары, площади, проезды, велодорожки, объекты велотранспортной и инженерной инфраструктуры, придорожные стоянки
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	плоскостная открытая стоянка автомобилей

Основные технико-экономические показатели территории комплексного развития

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Нормативный показатель	Нормативный документ	Расчетные показатели
Территория					
1	Площадь территории КРТ	га	-	-	1,11
2	Площадь озеленения	м ²	-	МНГП №188	2243
3	Процент озеленения	%	≥25	МНГП №188	25
	- участки (территории) для размещения жилой застройки - участки (территории) общественных, деловых и коммерческих зон		≥15		15
Население					
4	Численность проживающих	чел.	-	МНГП №188	858
5	Плотность населения	чел./га	300	МНГП №188	773
6	Потребность населения в дошкольных организациях	чел.	35 на 1000 чел	РНГП №921	39
7	Потребность населения в общеобразовательных организациях	чел.	100 на 1000 чел	РНГП №921	111
8	Потребность населения в амбулаторно-поликлинических учреждениях	чел.	181,5 на 10000 чел	РНГП №921	16
Основные показатели застройки					
9	Этажность застройки	этаж	30	ПЗЗ г. Нижнего Новгорода	1-25
10	Площадь застройки	м ²	-	СП 42.13330.2016	6560
11	Суммарная поэтажная площадь зданий	м ²	-	СП 42.13330.2016	77580
12	Общая площадь квартир в МКД	м ²	-	МНГП №188	30000
13	Общая площадь помещений нежилых назначения	м ²	-	МНГП №188	20000
14	Процент застройки	%	-	Расчетный показатель	60
15	Коэффициент застройки	-	0,6	СП 42.13330.2016	0,6
16	Коэффициент плотности застройки	-	-	МНГП №188	7,0
17	Количество квартир	шт.	-	Расчетный показатель	479
Транспортная инфраструктура					
18	Протяженность улично-дорожной сети (проезды)	км	-	-	0,2
19	Количество парковочных мест в стоянках подземных/встроенных	м/мест	-	РНГП №921, СП 42.13330.2016	436

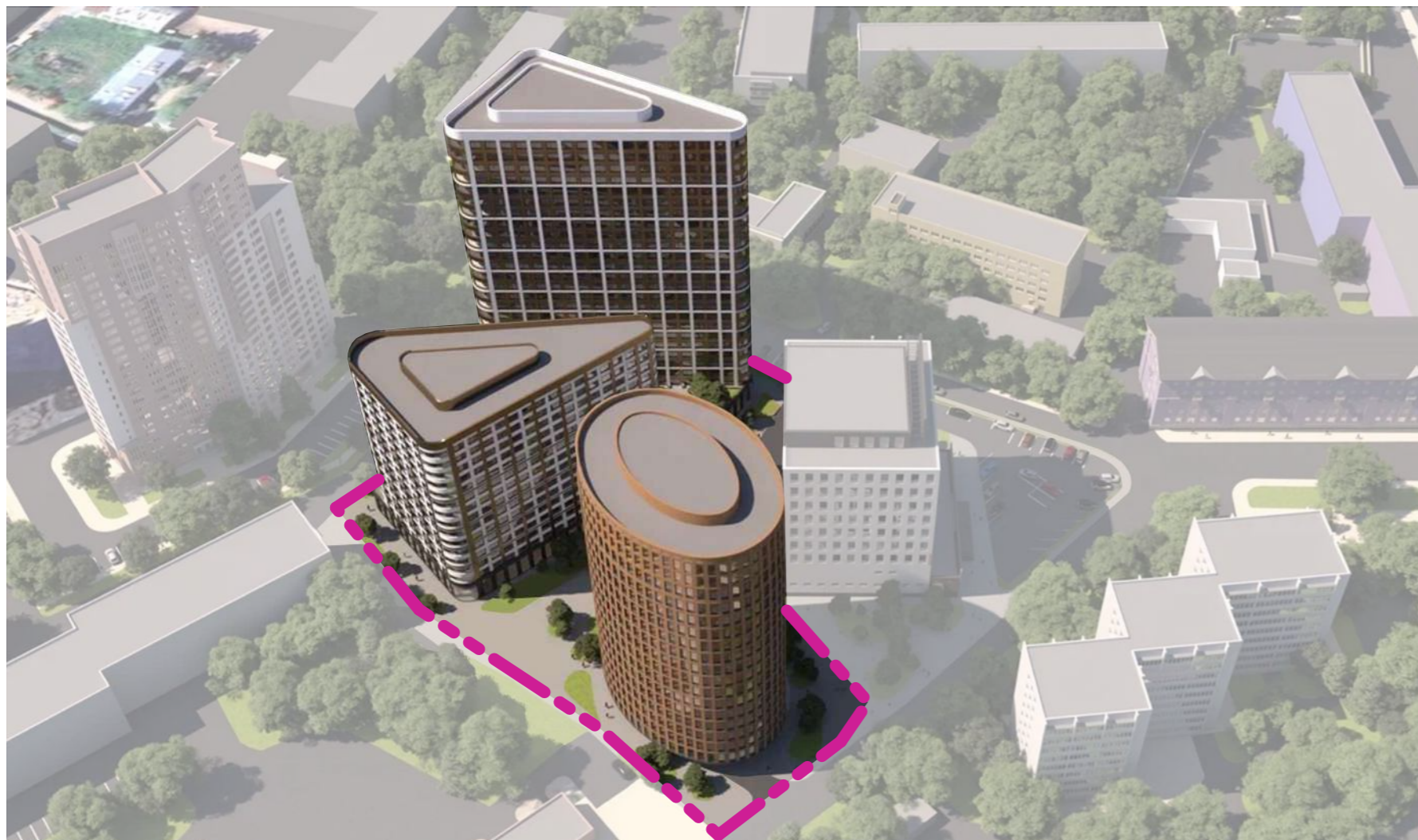
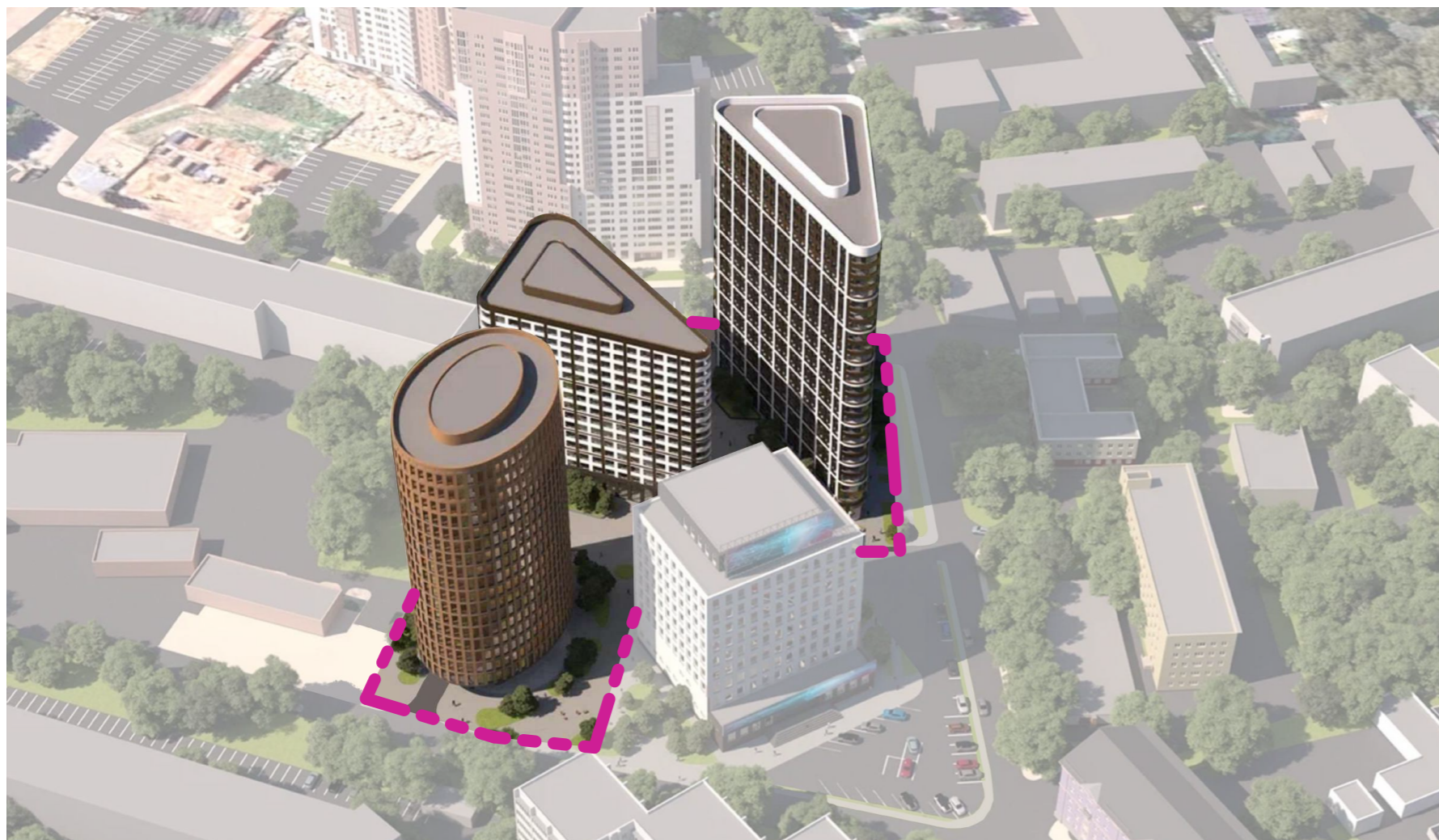


Схема объемно-пространственного решения территории комплексного развития с технико-экономическими показателями

Территория КРТ

ТЕРРИТОРИЯ КРТ

1,11

СУММАРНАЯ ПОЭТАЖНАЯ ПЛОЩАДЬ ЗДАНИЯ

77580 кв. м

КОЭФФИЦИЕНТ ПЛОТНОСТИ ЗАСТРОЙКИ

7,0

ПОТРЕБНОСТЬ В СТОЯНОЧНЫХ МЕСТАХ

436 м/места

СТОЯНОК РАЗМЕЩАЕТСЯ

436 м/места

Схема проектного решения М 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы КРТ
- Существующие красные линии
- Проектируемые здания и сооружения
- Существующие здания и сооружения
- Сохраняемые здания и сооружения
- Существующие улицы и проезды
- Проектируемые улицы и проезды
- Проектируемые велодорожки
- Существующие тротуары
- Проектируемые тротуары
- Покрытие эксплуатируемой кровли
- Озеленение
- Площадки для жителей МКД
- Территория площадок МКД
- Существующее парковочное пространство
- Контур подземной парковки
- Въезд/выезд
- Номер здания в экспликации

ЭКСПЛИКАЦИЯ ПРОЕКТИРУЕМЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ по ГП	Наименование	Этажность	Очередь строительства
Проектируемые			
1	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и стоянкой автомобилей	1-25	1
2	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и стоянкой автомобилей	1-15	2
3	Административно-офисное здание со стоянкой автомобилей	1-18	3

Схема этапов реализации строительства территории комплексного развития М1:1000



1 ОЧЕРЕДЬ

ТЕРРИТОРИЯ
4851 м²



ОБЪЕКТОВ
СТРОИТЕЛЬСТВО - 1
СНОС - 1 АВАРИЙНЫЕ - 0

2 ОЧЕРЕДЬ

ТЕРРИТОРИЯ
3670 м²



ОБЪЕКТОВ
СТРОИТЕЛЬСТВО - 1
СНОС - 0 АВАРИЙНЫЕ - 0

3 ОЧЕРЕДЬ

ТЕРРИТОРИЯ
2748 м²



ОБЪЕКТОВ
СТРОИТЕЛЬСТВО - 1
СНОС - 5 АВАРИЙНЫЕ - 0

ПРЕДЕЛЬНЫЙ СРОК РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА - 10 ЛЕТ

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы КРТ
- Существующие красные линии
- Проектируемые здания и сооружения
- Демонтаж существующих зданий и сооружений
- Контур подземной парковки
- Номер здания в экспликации
- 1 очередь
- 2 очередь
- 3 очередь