



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

ИНСТИТУТ РАЗВИТИЯ АГЛОМЕРАЦИИ
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Мастер-план площадки комплексного развития территории жилой застройки в границах ул. Правды, ул. Чонгарская, ул. Менделеева в Ленинском районе г. Нижнего Новгорода

Графическая часть

Директор

Исполнитель

Генин М.И.

Шиман А.В.

Аннотация

Территория:

Ленинский район. Квартал расположен непосредственно по ул. Правды, ул. Чонгарская, ул. Менделеева. В непосредственной близости располагаются ул. Октябрьской Революции, ул. Июльских Дней, в пешеходной доступности Парк им. 1 мая, Детская железная дорога, ДК им. Ленина. Рассматриваемая Территория состоит из двух кварталов, разделенных между собой ул. Правды.

Рельеф спокойный с понижением в сторону ул. Октябрьской Революции.

Историческая справка

1 мая 1925 года в районе Молитовских бугров (Ленинский район города Нижнего Новгорода) состоялся митинг по случаю начала строительства нового рабочего посёлка, названного в честь В. И. Ленина Ленинским городком. Это было первое после Октябрьской революции 1917 года крупное строительство в городе Нижнем Новгороде. За короткий срок - шесть месяцев на песчаном пустыре был построен 101 дом. К празднику шестой годовщины Октября около 3 тысяч рабочих различных предприятий въехали в новые квартиры. В 1927 году Ленгородок увеличился ещё на 74 дома. Ленгородок - первый социалистический микрорайон в Нижнем Новгороде. Поэтому улицы Ленгородка получили названия, связанные с историей революционного движения и учреждением советской власти:

ул. Правды - названа в честь ежедневной общеполитической газеты органа ЦК КПСС, основанной Лениным в 1912 году. Ул. Июльских дней (названа в память событий Июльского кризиса Временного правительства (1917 год), наступившего после провала наступления русских войск на фронте. Ул. Чонгарская - названа в честь Чонгарского полуострова, с которого в 1920 году войска Красной армии с боями форсировали залив Сиваш.

Социальная инфраструктура:

Вблизи рассматриваемой территории располагается МБОУ «Школа №97» на 500 мест, с фактической наполняемостью в 572 места. В смежных кварталах располагается МБОУ «Школа № 101 им. Е. Е. Дейч» (680/844), детский сад №11 «Россияночка» (275), детский сад «Малыш», Нижегородский медицинский колледж, Родильный дом №4, Городская клиническая больница №7, Психиатрическая больница №2 г. Нижнего Новгорода.

Транспортная доступность:

Хорошая доступность к сети общественного транспорта. Граничит с проспектом Ленина- одной из важных транспортных артерий Нижнего Новгорода.

На границе квартала располагаются остановки общественного транспорта- автобусов, трамваев «Управление ГЖД», «Больница №2». В пешей доступности расположена станция метрополитена «Чкаловская».

В радиусе пешей доступности располагается большой транспортный узел города - Комсомольская площадь.

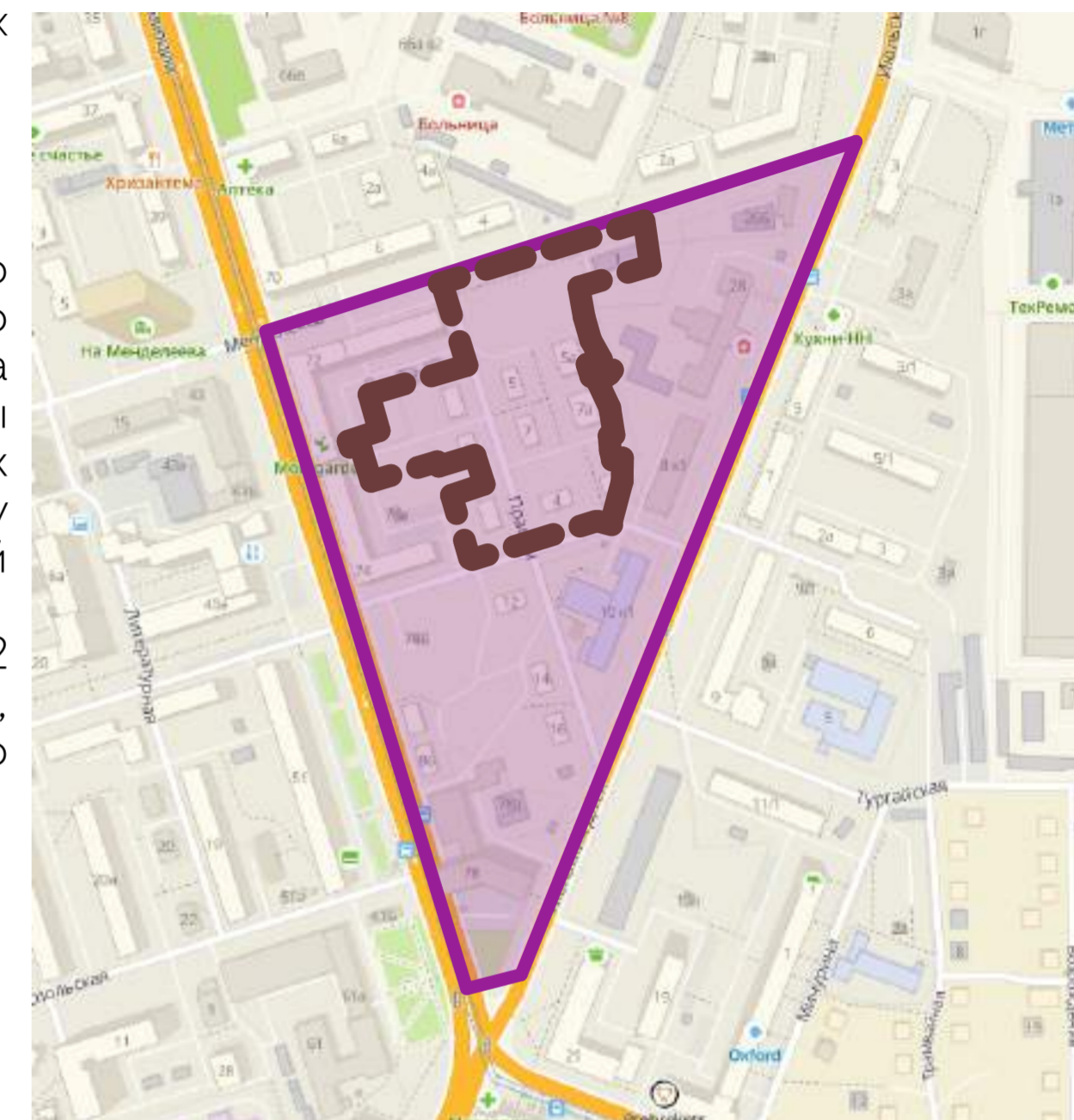
Проектное предложение:

Проектом предлагается периметральная застройка части квартала 9, 17 и 21-этажными многоквартирными жилыми домами, с общественно-деловой функцией в первых этажах, с организацией благоустройства во внутреннем пространстве. Для организации размещения парковочных машино-мест предусматривается двухэтажный наземный паркинг.

Проектным предложением предусматривается потребность в дополнительных местах в детских садах в 38 мест и в школах в 55 мест. Потребность в школьных местах обеспечивается строительством нового корпуса школы №97 на 600 мест. Комплексной программой строительства Нижегородской области на 2022-2032 гг. предусмотрено строительство ДДУ по ул. Деревообделочная,2, в Ленинском районе г.Н.Новгорода, на 200 мест (сметная стоимость - 235 134,5 тыс.руб., срок реализации - 2025- 2027 гг.). Также разработан ППМ в границах улиц Июльских дней, Приокская, реки Ока, улицы Октябрьской Революции, площадь Комсомольская в Канавинском и Ленинском районах города Нижнего Новгорода (утвержден 11.09.2015№1657-р), согласно проектным решениям которого предусмотрено размещение вышеуказанного объекта дошкольного учреждения. Все социальные объекты находятся за пределами территории КРТ.

Схема расположения территории в планировочной структуре города, района

ПЛОЩАДЬ - 10,3 ГА



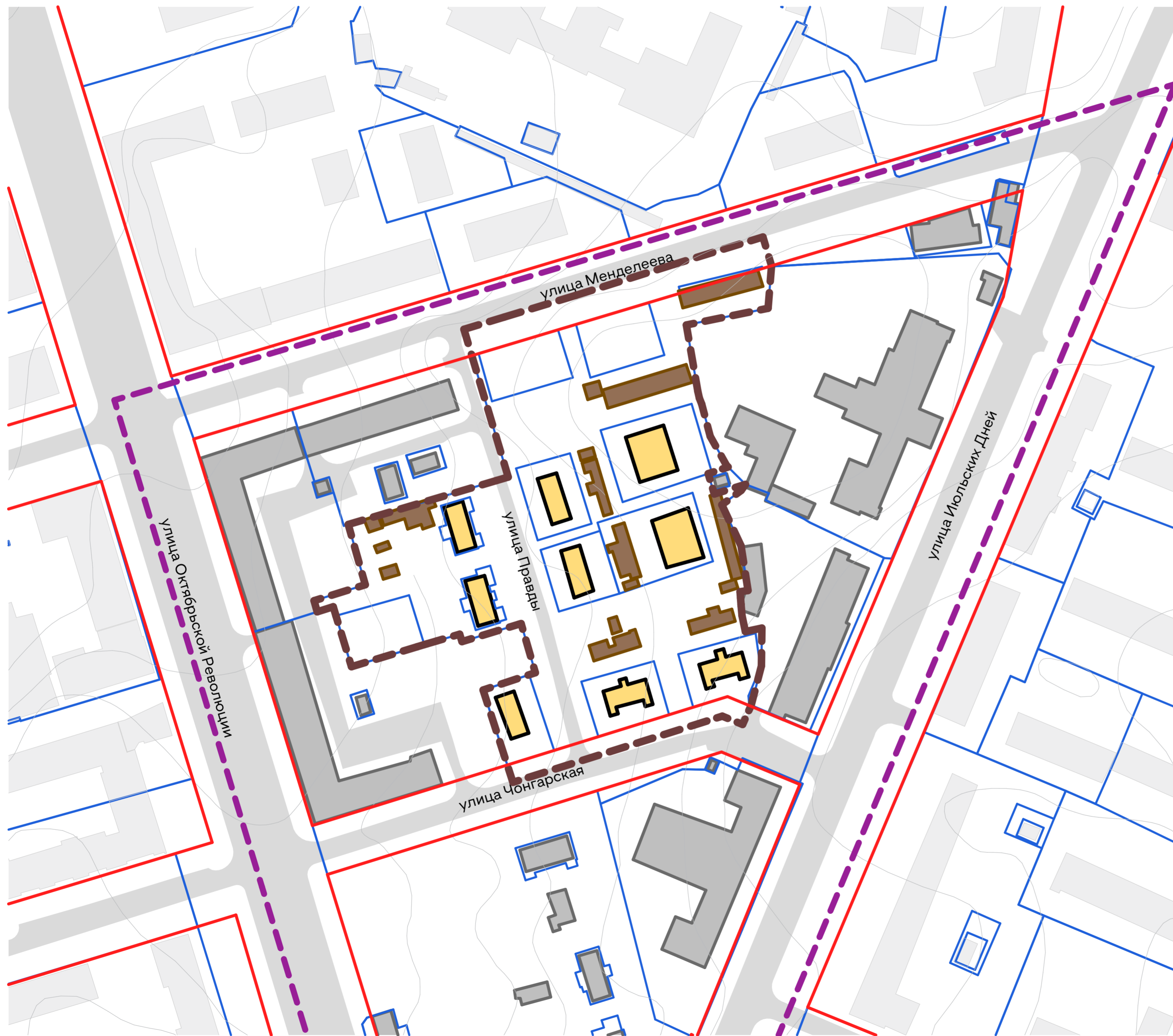
Основные технико-экономические показатели территории КРТ

№ п.	Наименование показателей	Ед. изм.	Расчетный показатель
1	Площадь территории КРТ	га	1,84
2	Обеспеченность социальными объектами: - ДДУ - школы	чел.	- -
3	Соотношение общей площади жилых и нежилых помещений	%	97 на 3

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

1	Максимальная этажность объектов капитального строительства	эт.	21
2	Максимальный процент застройки территории	%	24
3	Минимальный процент озеленения территории	%	25
4	Максимальный коэффициент плотности застройки КРТ		1,84

Схема существующего функционального использования территории



Условные обозначения:








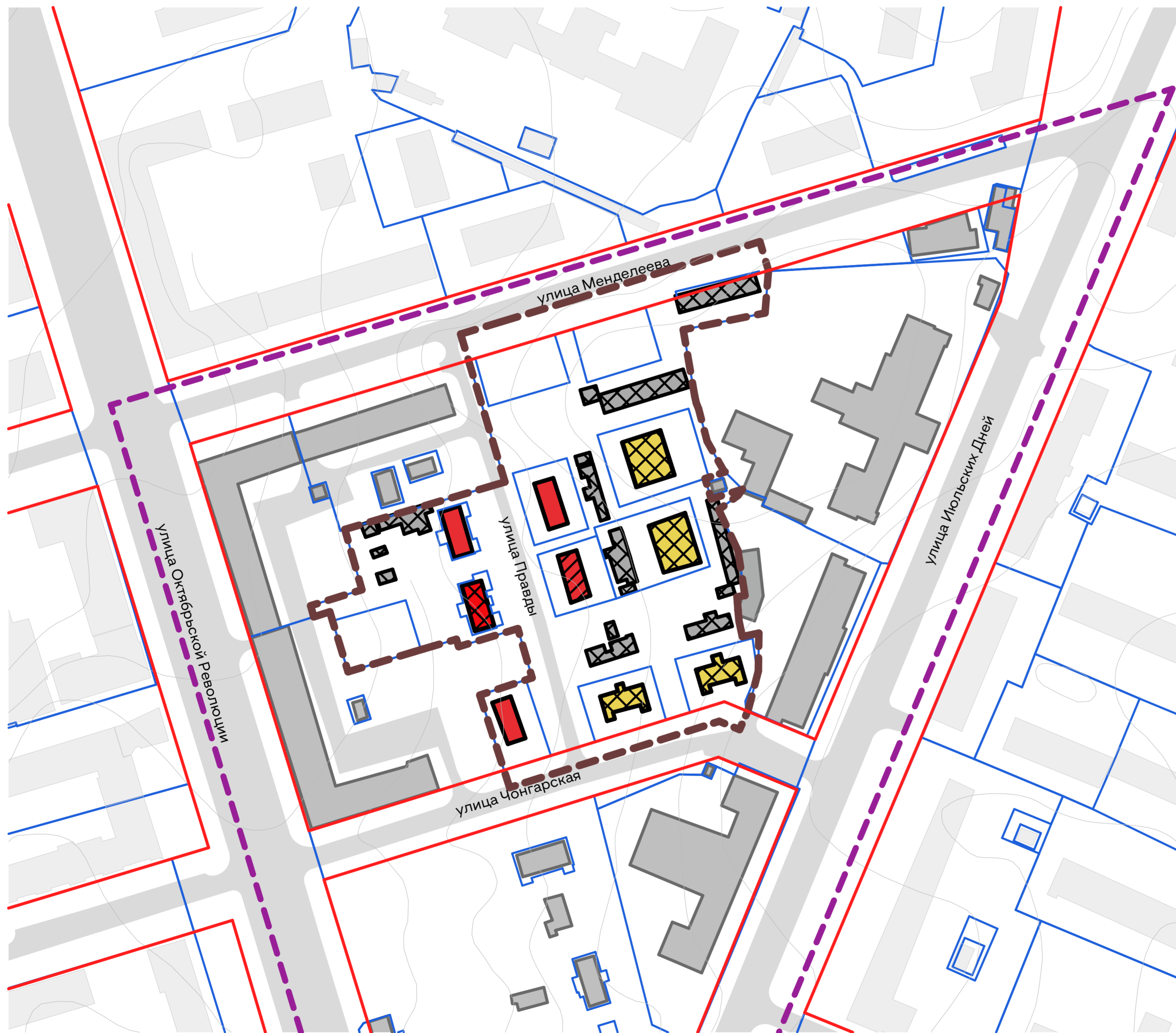







-  Границы КРТ
-  Границы рассматриваемой территории
-  МКД
-  Хозяйственные постройки
-  Существующие здания и сооружения за пределами границ участка КРТ
-  Существующие красные линии
-  Границы земельных участков, внесенных в ЕГРН






Схема санации территории



Условные обозначения:

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

Здания, подлежащие сносу :

-  Аварийные здания до 01.01.2017
-  Аварийные здания с 01.01.2017 до 01.01.2021
-  Аварийные здания после 01.01.2021
-  Ветхие здания
(в соответствии с техническими паспортами из "Нижтехинвентаризации")
-  Хоз.постройки, подлежащие сносу

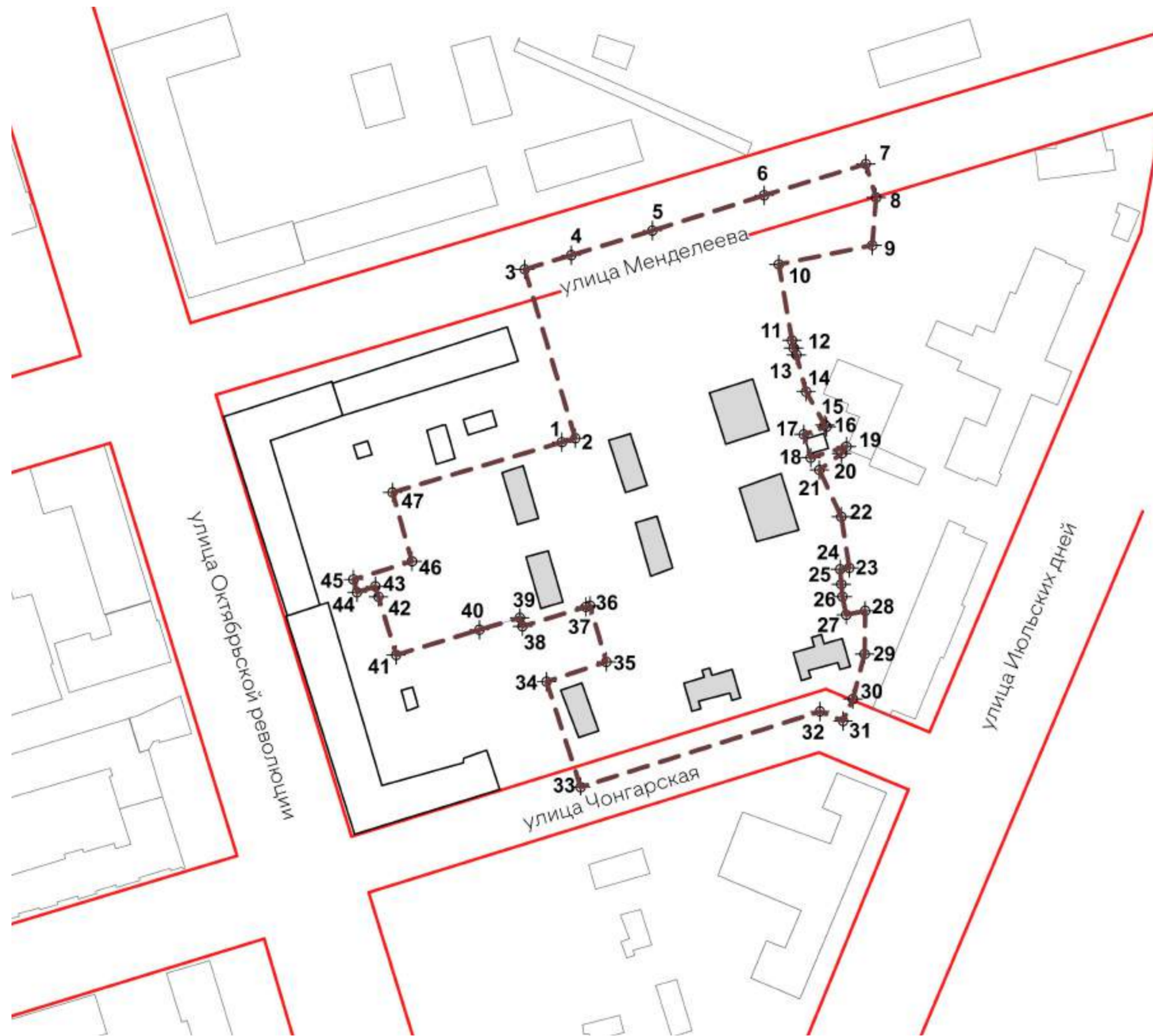
Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома

№ п/п	Кадастровый номер объекта капитального строительства	Адрес объекта капитального строительства	Площадь объекта капитального строительства, кв.м.	Сведения о сносе/реконструкции объектов капитального строительства
1	52:18:0050003:36	ул. Правды,5	238,0	снос
2	52:18:0050003:27	ул.Правды,5а	373,3	снос
3	52:18:0050003:29	ул. Правды,6	246,2	снос
4	52:18:0050003:30	ул. Правды,7	234,7	снос
5	52:18:0050003:42	ул. Правды,7а	395,7	снос
6	52:18:0050003:31	ул. Правды,8	227,7	снос
7	52:18:0050003:28	ул. Правды,10	221,8	снос
8	52:18:0050003:38	ул. Чонгарская, 2	237,6	снос
9	52:18:0050003:39	ул. Чонгарская, 4	240,0	снос

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

Виды разрешенного использования земельных участков (наименование, код)	Виды разрешенного использования земельных участков (описание)	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства (наименование объектов капитального строительства)
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 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-пристроеными и подземными стоянками автомобилей
Объекты гаражного назначения 2.7.1	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек	стоянка-паркинг (подземные, обвалованные, полуподземные), плоскостные открытые стоянки автомобилей
Коммунальное обслуживание 3.1	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами	объекты и сети водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, связи, наружного освещения
Земельные участки (территории) общего пользования 12.0	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	автомобильные дороги, разворотные площадки

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

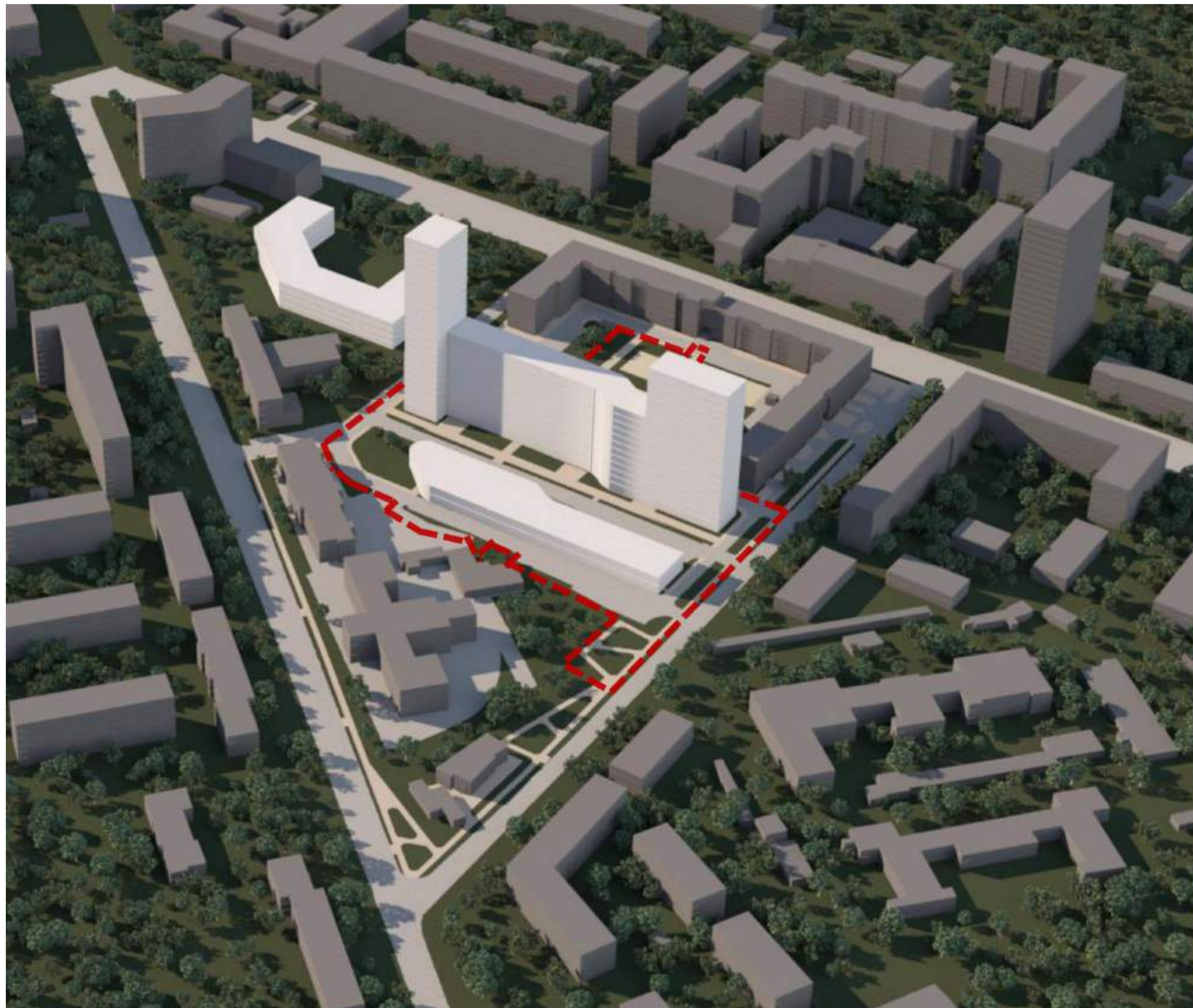


Условные обозначения:

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

№ точки	Координаты точки	
	X	Y
1	528014.20	2212324.79
2	528015.49	2212329.18
3	528070.59	2212312.67
4	528075.15	2212327.68
5	528083.24	2212354.34
6	528094.74	2212390.80
7	528105.01	2212424.15
8	528094.26	2212427.35
9	528078.43	2212426.07
10	528072.20	2212395.59
11	528047.44	2212399.88
12	528044.94	2212400.44
13	528042.68	2212401.33
14	528030.68	2212404.49
15	528019.83	2212410.58
16	528019.24	2212411.17
17	528016.76	2212403.73
18	528009.17	2212406.00
19	528012.77	2212417.65
20	528010.51	2212416.04
21	528005.15	2212408.83
22	527989.87	2212415.98
23	527973.20	2212418.59
24	527972.73	2212415.62
25	527967.85	2212415.99
26	527963.81	2212416.35
27	527957.88	2212417.60
28	527959.19	2212423.76
29	527945.08	2212423.58
30	527930.41	2212419.76
31	527923.24	2212416.57
32	527926.34	2212408.99
33	527901.66	2212330.93
34	527936.08	2212319.81
35	527942.54	2212339.30
36	527960.86	2212333.99
37	527960.61	2212333.13
38	527954.13	2212311.94
39	527956.90	2212311.09
40	527952.20	2212295.20
41	527944.78	2212270.74
42	527963.77	2212264.95
43	527967.14	2212263.94
44	527965.25	2212257.96
45	527969.40	2212256.79
46	527975.34	2212275.89
47	527997.82	2212269.54

Объемно-пространственное решение территории КРТ с технико-экономическими показателями



Объемно-пространственное
решение

Территория КРТ

ТЕРРИТОРИЯ

1,84 га

ПЛОЩАДЬ ОБЩАЯ
30 480 м²

в том числе территории общего
пользования

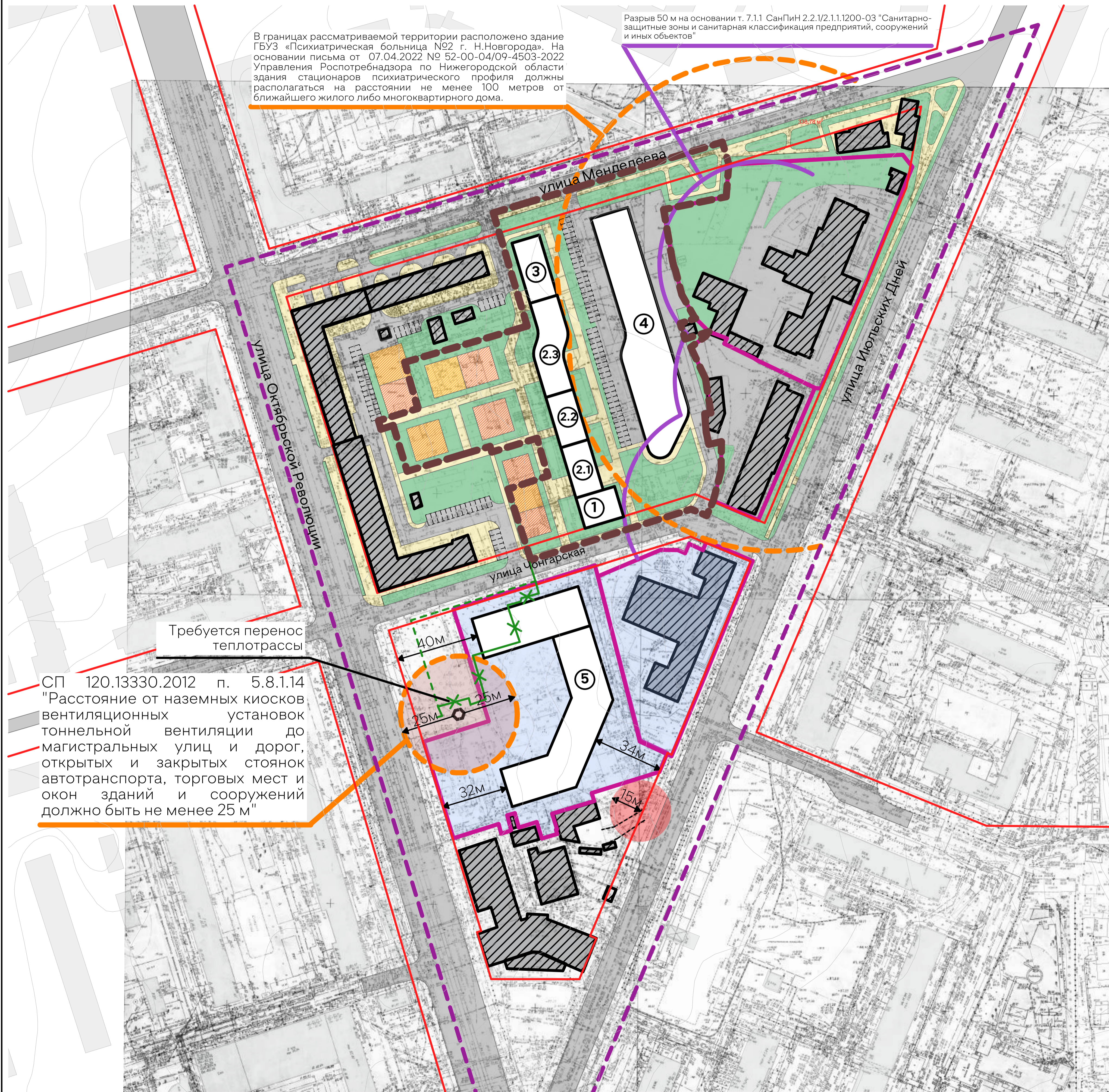
КОЭФФИЦИЕНТ
ПЛОТНОСТИ ЗАСТРОЙКИ КРТ

1,84

Схема проектного решения М 1:1000

В границах рассматриваемой территории расположено здание ГБУЗ «Психиатрическая больница №92 г. Н.Новгорода». На основании письма от 07.04.2022 № 52-00-04/09-4503-2022 Управления Роспотребнадзора по Нижегородской области здания стационаров психиатрического профиля должны располагаться на расстоянии не менее 100 метров от ближайшего жилого либо многоквартирного дома.

Разрыв 50 м на основании т. 7.1.1 СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов"



Требуется перенос теплотрассы

СП 120.13330.2012 п. 5.8.1.14 "Расстояние от наземных киосков вентиляционных установок тоннельной вентиляции до магистральных улиц и дорог, открытых и закрытых стоянок автотранспорта, торговых мест и окон зданий и сооружений должно быть не менее 25 м"

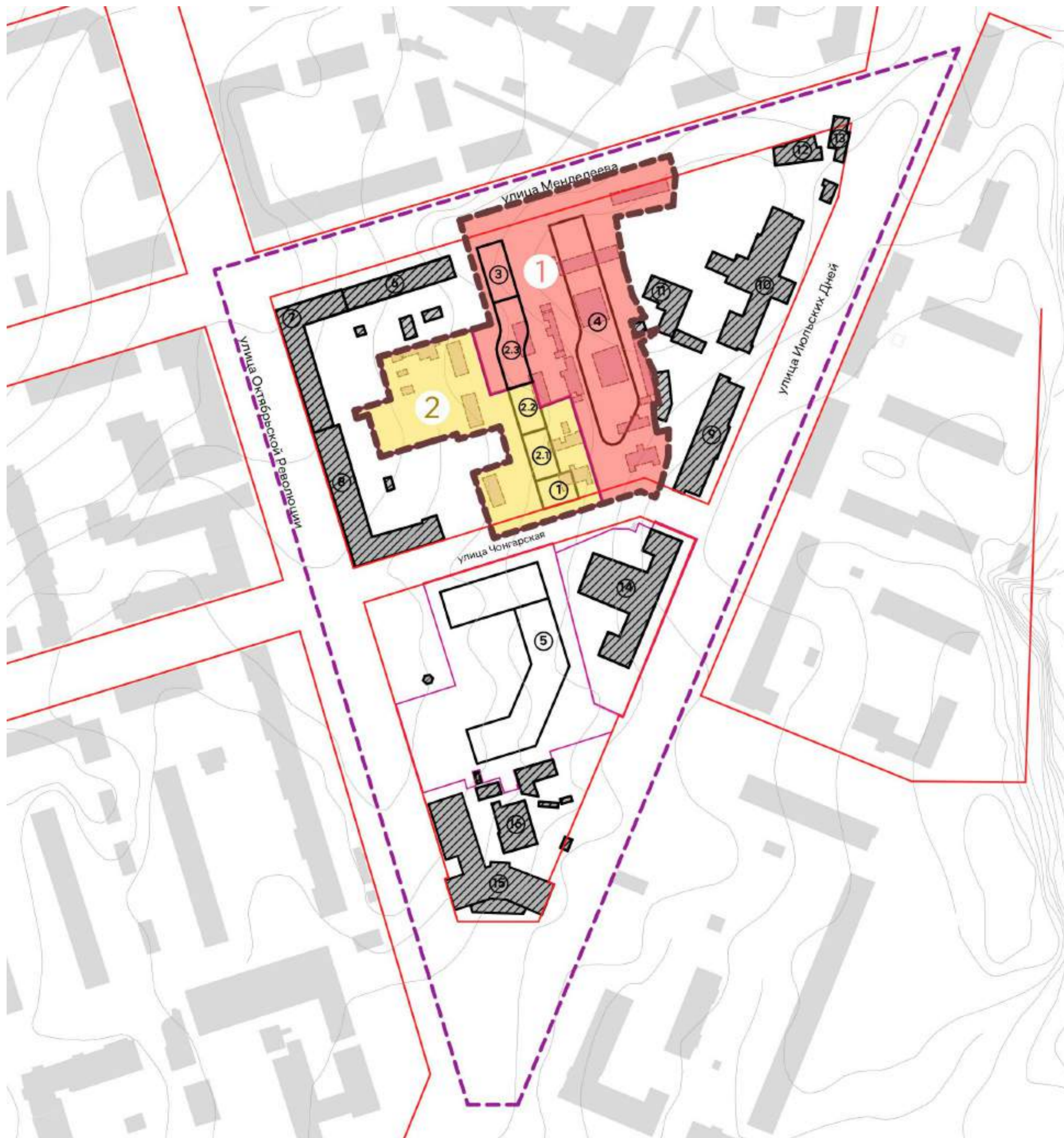
Условные обозначения:

- Границы КРТ
- Границы рассматриваемой территории
- Проектируемые здания и сооружения на территории КРТ
- Планируемая застройка территории
- Существующие здания и сооружения
- Дороги и проезды
- Тротуары
- Проектируемые площадки
- Озеленение
- Красные линии существующие
- Номер здания в экспликации
- Радиус 100 м от здани психиатрической больницы до жилых домов

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

№ по генпл.	Наименование	Этажность	Очередь стр-ва
1	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения	21	2
2.1	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения	9	2
2.2	Многоквартирный жилой дом	9	2
2.3	Многоквартирный жилой дом	9	1
3	Многоквартирный жилой дом	17	1
4	Наземный паркинг	2	1
5	Школа	4	

Схема этапов реализации строительства территории КРТ



1 ОЧЕРЕДЬ



ОБЪЕКТОВ
СТРОИТЕЛЬСТВО – 3
СНОС – 5 (АВАРИЙНЫЕ – 2)

ТЕРРИТОРИЯ

 **11 848 м²**

2 ОЧЕРЕДЬ



ОБЪЕКТОВ
СТРОИТЕЛЬСТВО – 2
СНОС – 4 (АВАРИЙНЫЕ – 3)

ТЕРРИТОРИЯ

 **6 565 м²**

Предельный срок реализации проекта - 10 лет