

УТВЕРЖДЕНЫ  
приказом министерства  
градостроительной деятельности  
и развития агломераций  
Нижегородской области  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ  
ПО ПОДГОТОВКЕ МАСТЕР-ПЛАНА В РАМКАХ  
КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ  
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящие Методические рекомендации разработаны в целях формирования единого подхода к подготовке мастер-плана территории, в отношении которой планируется деятельность по комплексному развитию (далее – мастер-план).

Методические рекомендации разработаны с учетом действующего законодательства в области комплексного развития территорий.

Задачи методических рекомендаций:

- обеспечить разработку мастер-планов на основе комплексного градостроительного анализа территории комплексного развития со сбором необходимых и достаточных исходных данных, позволяющих оценить текущую градостроительную ситуацию рассматриваемой территории, ее возможного редевелопмента и смежной с нею площадок;

- сформировать состав и содержание мастер-плана, позволяющие разработать проектные решения застройки рассматриваемой территории с учетом ее сбалансированного и устойчивого развития с созданием комфортных условий среды и обеспечением объектами необходимой инфраструктуры;

- сформировать перечень технико-экономических показателей достаточных для обоснования проектных решений мастер-плана;

- описать содержание схем, необходимых для раскрытия сложившейся градостроительной ситуации рассматриваемой территории, а также обоснования предлагаемых проектных и объемно-пространственных решений для комплексного развития территории с учетом их влияния на экономику дальнейшей реализации проекта.

В рамках подготовки мастер-плана на основании исходных данных осуществляется комплексный градостроительный анализ территории, который включает в себя:

- 1) установление соответствия расположенных объектов капитального строительства критериям, установленным Градостроительным кодексом РФ;
- 2) определение вида и (или) видов комплексного развития территории;
- 3) изучение обеспеченности и наполняемости объектами обслуживания, в том числе социального назначения, инженерной и транспортной инфраструктур;
- 4) разработку предварительных планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории;
- 5) определение характеристик планируемого развития территории, в том числе плотности застройки и параметров объектов капитального строительства;
- 6) предложение по границам элементов планировочной структуры;
- 7) установление границ частей и предварительных этапов реализации комплексного развития территории, на которые впоследствии может заключаться договор комплексного развития территории;
- 8) определение соотношения общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции, а также условий о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений;
- 9) определение предельного срока реализации решения о комплексном развитии территории;

10) определение иных параметров комплексного развития территории.

При разработке мастер-плана следует руководствоваться:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Постановлением Правительства Нижегородской области от 13.07.2021 № 601 «Об особенностях комплексного развития территории»;
- Стандартом комплексного развития территорий, разработанным Минстроем России, АО «ДОМ.РФ» совместно с КБ «Стрелка».

Мастер-план разрабатывается с учетом:

- действующих для территории, в отношении которой разрабатывается мастер-план, документам территориального планирования и градостроительного зонирования (генеральный план и правила землепользования и застройки поселения, городского округа, в отношении территории которого планируется принятие решения о комплексном развитии территории);
- региональных нормативов градостроительного проектирования Нижегородской области, утвержденных постановлением Правительства Нижегородской области от 31.12.2015 № 921;
- местных нормативов градостроительного проектирования, действующих для территории, в отношении которой разрабатывается мастер-план;
- действующих технических регламентов, санитарных правил, норм пожарной безопасности, сводов правил и иных документов в области стандартизации, в том числе норм инсоляции и освещенности для объектов жилого и общественного назначения;
- сведений публичной кадастровой карты;
- сведений о границах зон с особыми условиями использования территории, а также об ограничениях градостроительной деятельности в границах таких зон;

Проектные предложения, применяемые при разработке, мастер-плана, должны основываться на следующих ключевых принципах:

- функциональная насыщенность жилой среды: совмещение жилых, общественных и сервисных функций, в том числе стрит-ритейла, а также рекреационных территорий качественного благоустройства и озеленения;

- баланс параметров интенсивности использования территории, в том числе высотности застройки, соотношения застроенных и открытых пространств, с учетом необходимой интеграции проектируемых жилых комплексов в структуру существующей городской ткани;

- безопасность и здоровье: оптимальное решение проблемы размещения мест парковки, хранения автотранспорта, в том числе создание «дворов без машин»; обеспечение соблюдения количественных и качественных показателей озеленения дворовых и общественных территорий; создание безбарьерной среды для маломобильных групп населения;

- комфорт перемещений: обеспечение доступности территории, а также баланса всех видов перемещений путем определения эффективного состава, иерархии и трассировки улично-дорожной сети, в том числе пешеходных маршрутов, остановок общественного транспорта;

- гибкость и автономность: вариативность использования объектов капитального строительства и земельных участков за счет конструктивных и планировочных решений;

- комфортное и разнообразное жилье: сочетание на территории проектирования жилья различной типологии, параметров, технологии строительства, используемых строительных и отделочных материалов, способствующее формированию эстетически ценной и потребительски качественной жилой среды, где возможно совместное и гармоничное проживание граждан разного возраста и достатка, а также увеличению

количества предложений экономически выгодного, в том числе доступного жилья;

– инфраструктурная обеспеченность социальными и инженерными объектами.

При разработке мастер-плана необходимо учитывать:

– сведения о муниципальных программах, иных правовых актов, предусматривающих снос, реконструкцию объектов капитального строительства, расположенных в границах территорий, предлагаемых под комплексное развитие жилой застройки;

– сведения об объектах, расположенных в границах территорий, предлагаемых под комплексное развитие жилой застройки, в том числе признанных аварийными в установленном порядке;

– сведения о составе и количественных характеристиках объектов инженерной инфраструктуры, расположенных в границах территорий, предлагаемых под комплексное развитие жилой застройки, а также на смежных территориях;

– сведения о составе и емкостных характеристиках объектов социальной инфраструктуры, расположенных в радиусе доступности от территорий, предлагаемых под комплексное развитие жилой застройки, а также их фактической заполняемости;

– сведения о ранее разработанной документации по планировке территорий, в том числе сведения из договоров о развитии застроенной территории, предлагаемых под комплексное развитие жилой застройки в рамках разработки мастер-плана;

– транспортную схему сети маршрутов городского общественного транспорта;

– природно-экологический каркас;

– исторические сведения о рассматриваемой территории;

– иную имеющуюся информацию, необходимую для учета при подготовке мастер-плана.

При разработке мастер-плана территории, в отношении которой планируется деятельность по комплексному развитию жилой застройки, рекомендуется выявлять на предпроектном этапе разработки мастер-плана отношение жителей к переезду из многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, а также в целом вовлекать жителей в механизм комплексного развития территорий путем информационного сопровождения всех этапов реализации механизма КРТ.

## II. ТРЕБОВАНИЯ К ПОДГОТОВКЕ, СОСТАВУ И СОДЕРЖАНИЮ МАСТЕР-ПЛАНА

Мастер-план состоит из:

- графической части;
- пояснительной записки;
- материалов по обоснованию.

Графическая часть Мастер-плана состоит из схем и чертежей, подготавливаемых с использованием картографического материала в масштабе 1:500 – 1:1000. При рассмотрении территорий площадью более 200 га возможна подготовка графической части на картографическом материале в масштабе 1:2000, при условии обеспечения читаемости графической информации.

В графической части мастер-плана в обязательном порядке указываются границы территории комплексного развития, подлежащие отображению на карте градостроительного зонирования (или на отдельной карте) правил землепользования и застройки соответствующего муниципального образования, а так же границы части (частей) и предварительных этапов реализации комплексного развития, на которые впоследствии может заключаться договор комплексного развития территории.

В составе пояснительной записки указываются сведения о проектной организации (контактные данные, адрес организации, членство в СРО, информация о допуске).

Материалы мастер-плана предоставляются на электронном носителе в формате PDF, подготовленные к печати, а также для загрузки в государственную информационную систему обеспечения градостроительной деятельности Нижегородской области в форматах: DWG, DXF, PLA; объемные решения в форматах PLA, 3ds, obj, dae для загрузки в информационно-аналитическую систему «3D-Город».

Графические материалы сохраняются в масштабе вывода на печать при сохранении натурального размера.

Графическая часть мастер-плана оформляется в рамку с основной надписью на титульном листе, содержащей информацию о типе комплексного развития территории, территории комплексного развития в границах планировочной структуры населенного пункта, для которой разрабатывается мастер-план, об организации, авторе (авторском коллективе), номере листа по порядку и общем количестве листов графической части, где разработки мастер-плана согласно приложению № 1 к настоящим рекомендациям. Последующие листы графической части оформляются в рамку с надписью в сокращенном виде согласно приложению № 1 к настоящим рекомендациям.

Все страницы материалов обоснования мастер-плана должны быть пронумерованы. На листах возможно указание логотипа организации, разработавшей мастер-план.

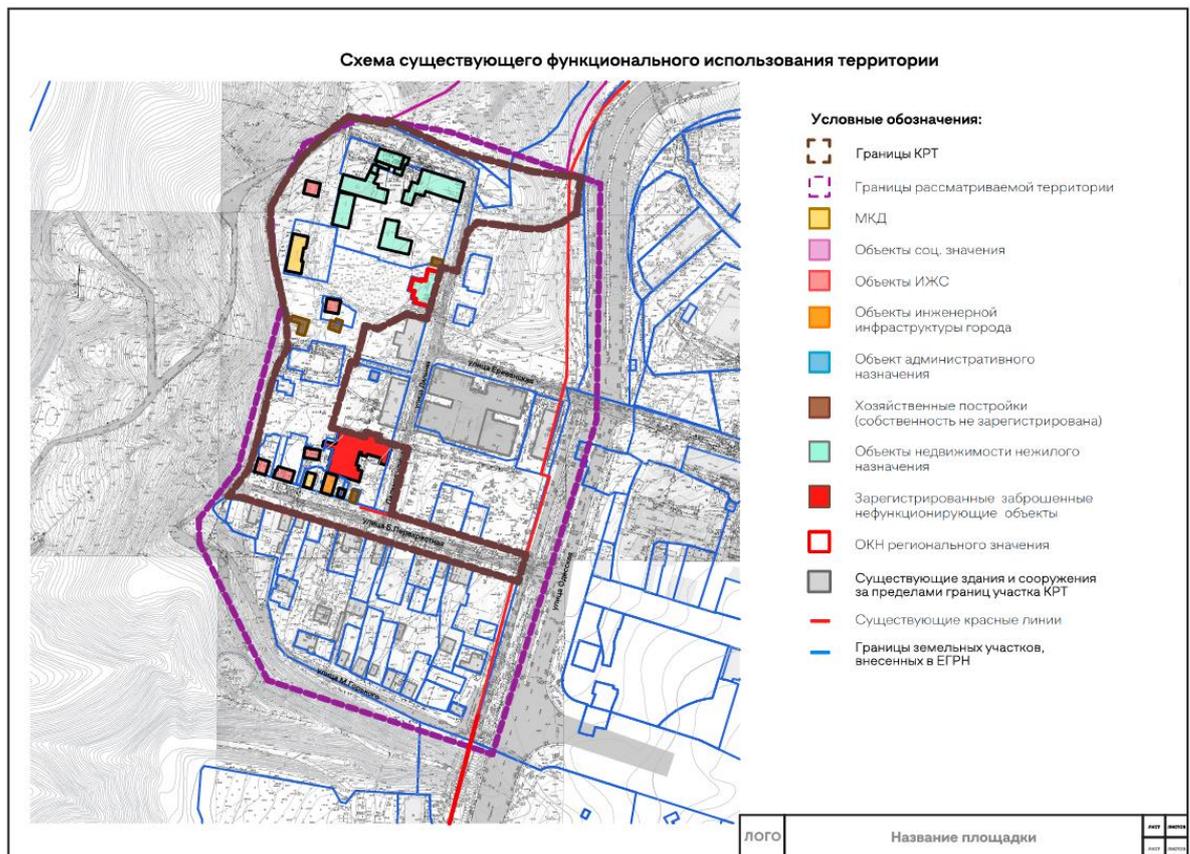
## **1. В состав графической части включаются:**

### **1.1. Аннотация, состоящая из:**

- 1) Краткого описания рассматриваемой территории;
- 2) Краткой исторической справки;
- 3) Краткой информации о расположенных в границах рассматриваемой территории объектах обслуживающей инфраструктуры, в том числе социального назначения;
- 4) Краткой информации о транспортной и пешеходной доступности;
- 5) Краткого описания проектного решения;
- 6) Таблицу с основными технико-экономическими показателями территории комплексного развития, включая:
  - площадь территории комплексного развития, га;
  - обеспеченность объектами обслуживания, в том числе социального назначения, мест;
  - соотношение общей площади жилых и нежилых помещений, %
- 7) Таблицу с предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории комплексного развития:
  - максимальная этажность объектов капитального строительства, количество надземных этажей;
  - максимальный процент застройки территории, %;
  - минимальный процент озеленения, %;
  - максимальный коэффициент плотности застройки комплексного развития.

## 1.2. Схема существующего функционального использования территории

Схема рассматриваемой территории с условным обозначением границы рассматриваемой территории, границ территории комплексного развития, объектов капитального строительства, объектов социального значения, хозяйственных и других построек, заброшенных нефункционирующих объектов, существующих красных линий, границ существующих землепользований, ОКН и иной информации, отражающей существующее использование и состояние территории (типологии застройки) в масштабе, обеспечивающем читаемость графической информации.

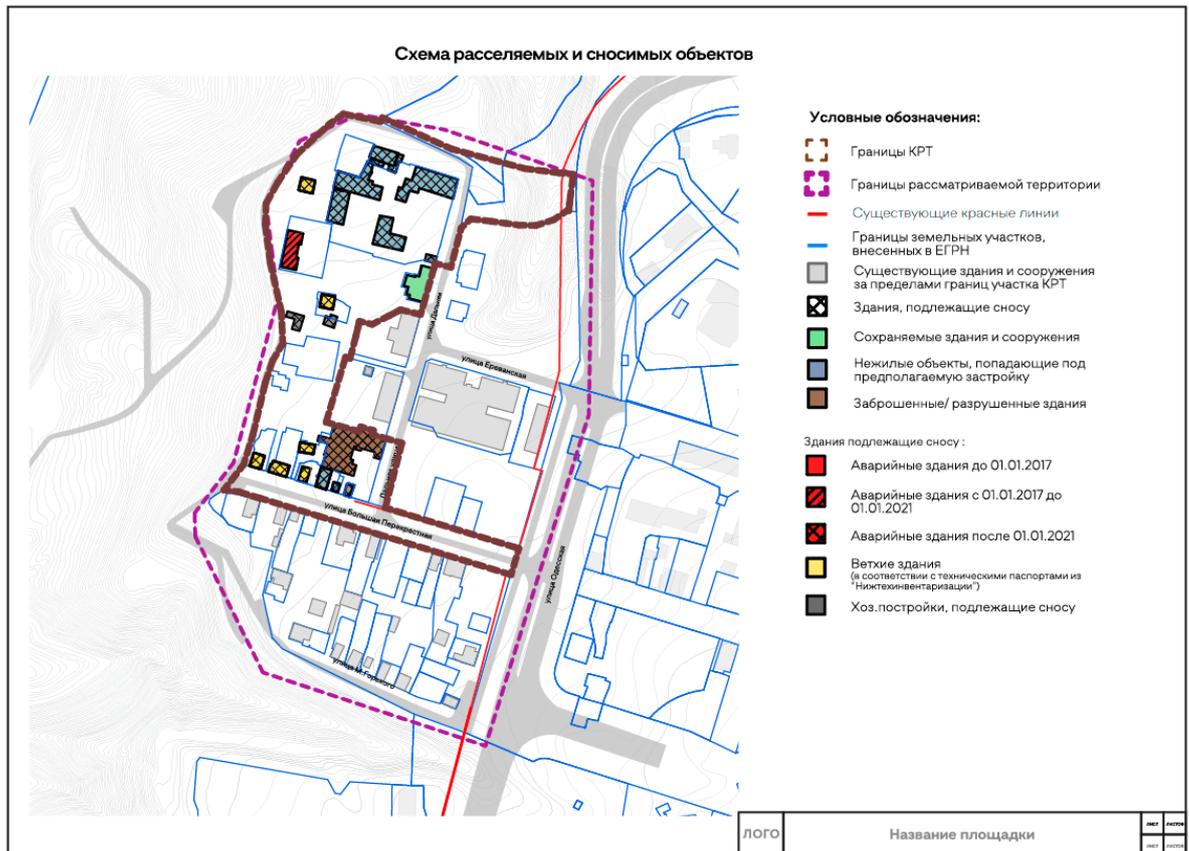


## 1.3. Схема расселяемых и сносимых объектов\*

Схема рассматриваемой территории с условным обозначением границы рассматриваемой территории, границы территории комплексного развития, аварийных и ветхих зданий, зданий, попадающих под критерии комплексного развития территорий (отсутствие инженерных коммуникаций,

процент износа больше 70%), здания подлежащие сносу, сохраняемая застройка, хозяйственные постройки, подлежащие сносу, существующие красные линии, границы существующих землепользований, существующие здания и сооружения за пределами границ участка территории комплексного развития, а также информация о расселенной части помещений в аварийных домах (при наличии).

\*при отсутствии на рассматриваемой территории объектов, подлежащих сносу или демонтажу, подготовка данной схемы не требуется.



#### 1.4. Перечень объектов капитального строительства

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, должен быть указан в соответствии с Приложением № 2\* к настоящим рекомендациям.

\*в случае осуществления комплексного развития незастроенной территории данная информация не указывается.

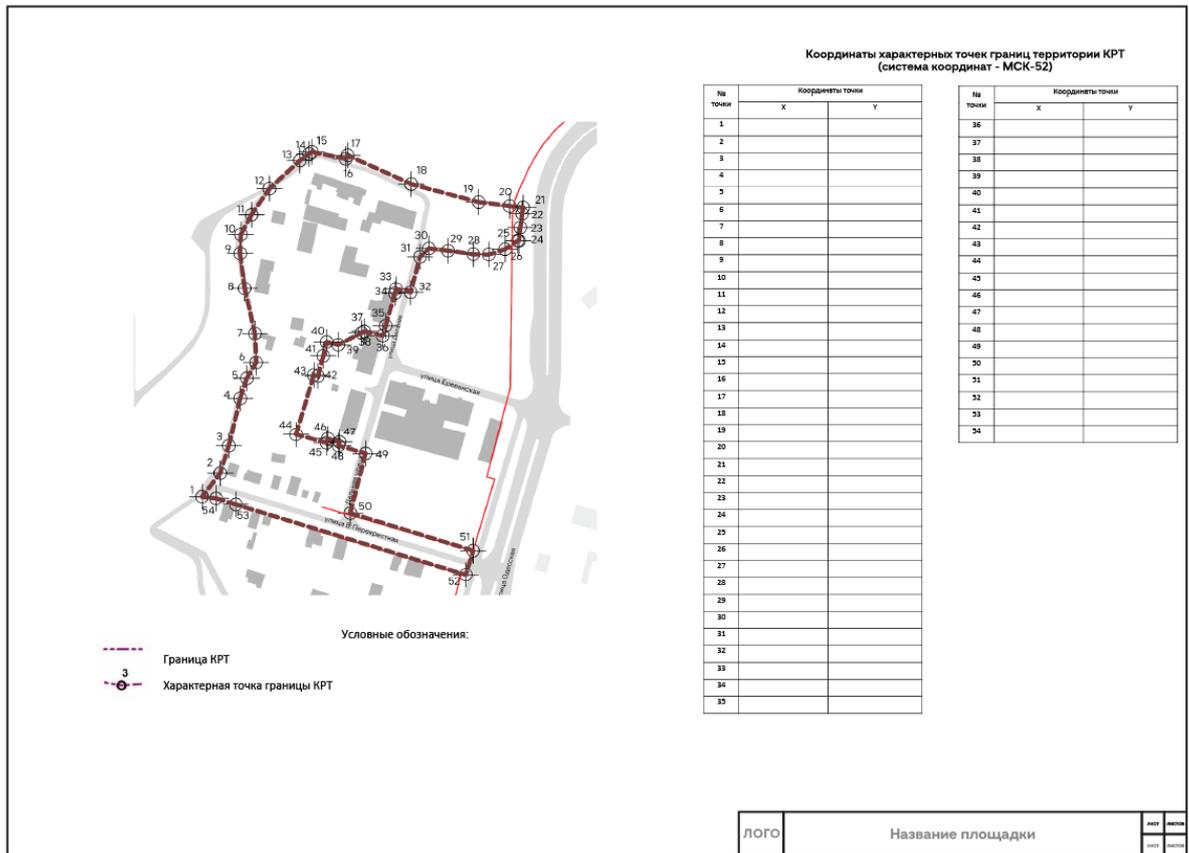
### **1.5. Перечень объектов культурного наследия\***

Перечень объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, при реализации такого решения (при наличии указанных объектов) должен быть указан в соответствии с Приложением № 3 к настоящим рекомендациям.

\*в случае отсутствия на территории комплексного развития ОКН данная информация не указывается.

### **1.6. Схема границ территории, подлежащей комплексному развитию**

На схеме указываются границы территории, подлежащей комплексному развитию, номера характерных точек границ территории, подлежащей комплексному развитию и их координаты. Координаты оформляются в виде ведомости координат в табличной форме с использованием местной системы координат МСК-52.



На схеме указывается площадь территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе площадь территории общего пользования, расположенная в границах территории КРТ.

### 1.7. Схема объемно-пространственного решения территории комплексного развития с технико-экономическими показателями\*

На схеме отображается проектное решение территории комплексного развития с указанием основных технико-экономических показателей. Схему рекомендуется выполнять в виде 3D предполагаемого проектного решения с указанием, при необходимости, технико-экономических показателей каждого предполагаемого объекта.

На схеме должны быть отображены:

- границы территории комплексного развития;
- 3D модель проектного решения в границах территории комплексного развития, включающая проектируемые здания и сооружения и сохраняемую окружающую застройку.

На схеме указываются основные технико-экономические показатели в границах территории комплексного развития:

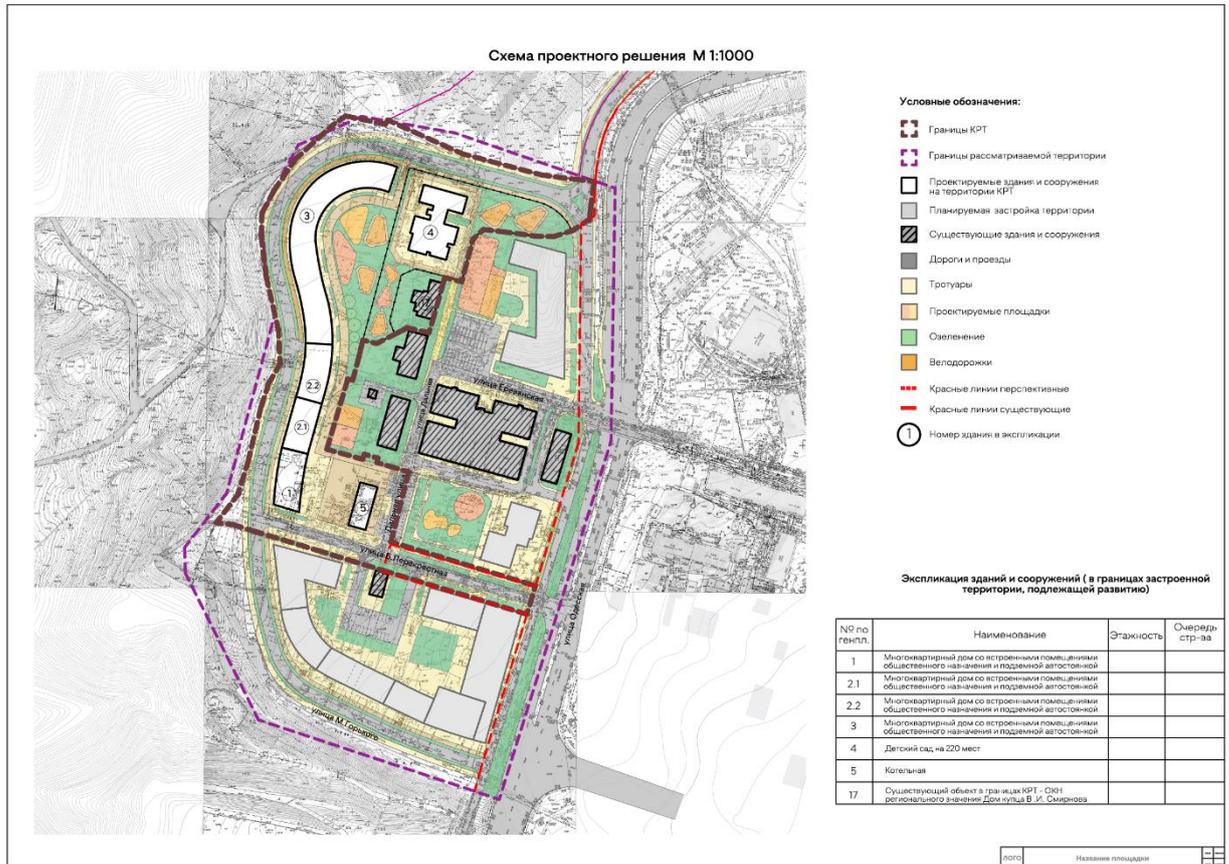
- коэффициент плотности застройки в границах территории, подлежащей комплексному развитию;
- площадь территории комплексного развития, га;
- общая площадь проектируемых объектов (надземная часть) кв. м;



## 1.8. Схема проектного решения

Схема проектного решения рассматриваемой территории с условным обозначением границ территории комплексного развития, местоположения проектируемых зданий и сооружений, существующих зданий и сооружений, дорог и проездов, тротуаров, зон размещения площадок различного назначения, парковок, в том числе подземных, озеленения, красных линий. Для проектируемых зданий и сооружений оформляется экспликация, в

которой указывается номер по порядку объекта, его назначение (наименование), этажность и очередь строительства.



## 1.9. Основные виды разрешенного использования

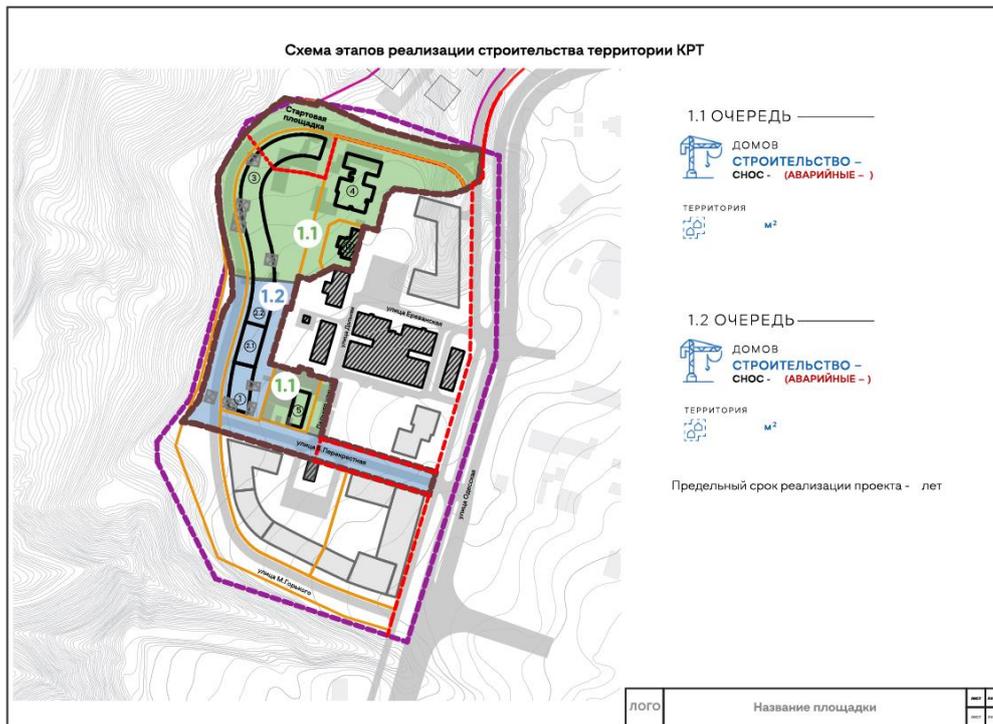
Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории должны быть указаны в соответствии с Приложением № 4 к настоящим рекомендациям, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (максимальная этажность объектов капитального строительства; максимальный процент застройки территории; минимальный процент озеленения территории; максимальная плотность застройки).

### **1.10. Схема этапов реализации строительства территории комплексного развития**

Схема рассматриваемой территории с условным обозначением границ территории комплексного развития с обозначением проектного решения и демонтируемых объектов многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов капитального строительства, в том числе объектов социального назначения, инженерной и транспортной инфраструктуры, благоустройства территории с указанием этапов освоения.

На схеме должны быть отображены показатели для каждого этапа реализации: площадь территории, количество домов подлежащих сносу, в том числе аварийных/ветхих, а также объекты, планируемые к строительству, в том числе объекты социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры, благоустройство территории, границы этапов строительства. Также на схеме указывается предельный общий срок реализации проекта.

\*в случае осуществления комплексного развития незастроенной территории информация об этапах реализации строительства указывается относительно проектного решения.



### 1.11. Презентационные материалы

Презентационные материалы оформляются в случае публичной защиты мастер-плана, в том числе для проведения общих собраний собственников многоквартирных домов по вопросу включения многоквартирного дома в границы комплексного развития территории жилой застройки. Презентационные материалы подготавливаются на основе материалов графической части.

Рекомендуемый состав презентационных материалов:

- 1) Общая информация о территории.
- 2) Фотофиксация и основные параметры существующих объектов капитального строительства жилого и нежилого назначения на территории, подлежащей комплексному развитию.
- 3) Комплексная схема, включающая в себя:
  - схему планируемой застройки территории, подлежащей комплексному развитию;
  - объекты социальной инфраструктуры, планируемые в обеспечение жилой застройки, и пути подходов/ подъездов;

- транспортное обслуживание территории, включая остановки общественного транспорта.

4) Объемно-пространственное решение застройки и параметры застройки (технологии строительства, этажность, площадь квартир, места в СОШ, ДОУ и поликлиниках с адресной привязкой, зоны размещения парковочных мест, площадь территории комплексного развития) в 3-Д модели.

5) Демонстрационные материалы общего вида территории, видовые точки восприятия предполагаемой застройки и другие необходимые графическими обоснованиями по принятым решениям.

6) Этапность освоения территории в рамках комплексного развития территории.

7) Благоустройство территории.

8) Иные графические материалы, обосновывающие и отражающие предложения по комплексному развитию территории.

При оформлении материалов следует обеспечить стилистическую целостность восприятия и информативность. Материалы подготавливаются в электронном виде для последующей демонстрации, а также, в случае необходимости, в печатном виде на планшетах с размером изображения не менее 150 dpi.

## **2. В пояснительной записке описываются:**

### **2.1. Существующее положение**

- описание территории, расположение в структуре населенного пункта;
- описание природно-экологического каркаса;
- историческая справка;
- описание и характеристики существующих систем транспортного обслуживания территории (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта);
- описание градостроительных регламентов и ограничений, действующих на рассматриваемой территории;
- описание существующих систем обслуживания населения, в том числе сведения о составе и количественных характеристиках объектов обслуживания населения (объектов образования и здравоохранения, медицинских учреждений, продовольственных магазинов, парков, спортивных площадок, культурно-развлекательных объектов), расположенных в границах территории комплексного развития и/или в нормативной территориальной (пешеходной) доступности (проектной мощности и фактической заполняемости, существующем профиците при наличии), а также других характерных элементов территории;
- сведения о существующих технико-экономических показателях рассматриваемой территории.

### **2.2. Проектное предложение**

- описание объемно-пространственного и планировочного решений рассматриваемой территории с указанием предельного срока освоения территории комплексного развития;
- описание размещаемых объектов обслуживания (объектов

образования и здравоохранения, медицинских учреждений, продовольственных магазинов, культурно-развлекательных и других характерных объектов),

- описание потребности в инженерном обеспечении территории;
- описание проектного решения благоустройства территории, в том числе по формированию общественных пространств и озелененных территорий общего пользования - бульваров, скверов, парков, спортивных площадок;
- описание проектного решения улично-дорожной сети, в том числе перспективное развитие предлагаемой улично-дорожной сети;
- описание транспортного обслуживания территории с указанием формирования дорог (при необходимости), внутриквартальных проездов и размещением парковочных мест;
- описание инженерной подготовки территории (при необходимости);
- описание планируемых изменений в градостроительные регламенты (ПЗЗ и генеральный план);
- основные технико-экономические показатели рассматриваемой территории.

### **2.3. Описание территории комплексного развития**

- расчет технико-экономических показателей территории комплексного развития. Рекомендуемый перечень показателей приведен в Приложении № 5 к настоящим рекомендациям;
- перечень земельных участков, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень земельных участков, подлежащих изъятию в соответствии с Приложением № 6 к настоящим рекомендациям;
- выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) на земельные участки и объекты капитального строительства в

границах территории комплексного развития;

#### **2.4. Расширенный перечень существующих объектов капитального строительства**

Расширенный перечень существующих объектов капитального строительства, расположенных в границах рассматриваемой территории, с описанием основных технико-экономических показателей и земельных участков подлежит отображению согласно Приложению № 7\* к настоящим рекомендациям.

\*В случае осуществления комплексного развития незастроенной территории не указывается.

#### **2.5. Расчет финансово-экономической модели территории комплексного развития**

Прилагается расчет финансово-экономической модели с указанием основных затрат на расселение, снос и строительство объектов, а также указывается рентабельность проекта.

### **3. В состав материалов по обоснованию включаются:**

#### **3.1. Блок анализа рассматриваемой территории**

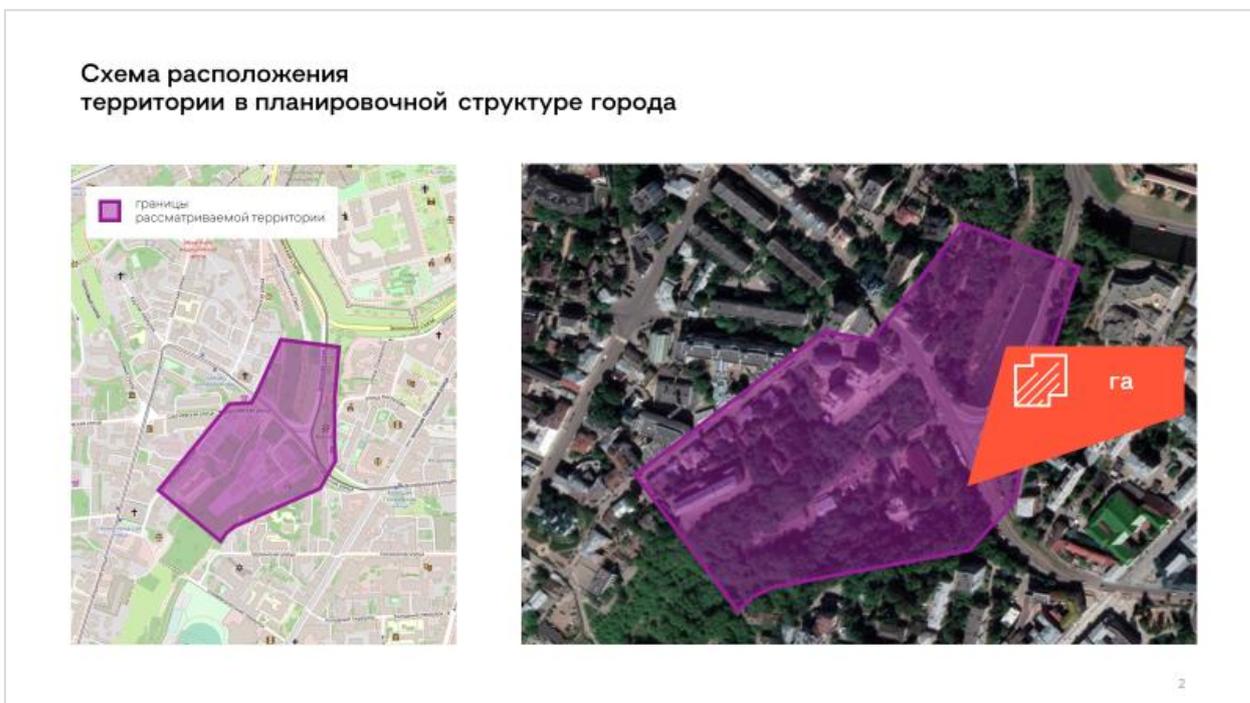
##### **3.1.1. Схема расположения территории в планировочной структуре**

Рассматриваемая территория подлежит отображению в планировочной структуре (района, города, области) в масштабе, обеспечивающем читаемость графической информации, в зависимости от размера участка.

На схеме отображается:

- схема территории в планировочной структуре города с обозначением района;
- участок рассматриваемой территории;

- граница рассматриваемой территории с указанием площади.



### 3.1.2. Фотофиксация территории

Необходимо отобразить существующее положение территории на момент разработки мастер-плана. Данный блок отображает общее состояние жилого фонда на территории, состояние инженерных сетей, благоустройства дворовых пространств и территорий общего пользования, а также улично-дорожной сети. Кроме того, должны быть отражены ценные элементы городской ткани, являющиеся маркерами идентичности территории и возможные проблемные факторы, такие как бесхозные постройки, заброшенные здания и территории, свалки мусора, параметры существующих дорог и т.д.

### Фотофиксация территории



3

### 3.1.3. Краткое описание территории

Данный раздел кратко описывает существующие положения рассматриваемой территории, базовые социально-экономические характеристики территории, наличие объектов обслуживания, в том числе социального назначения, транспортную и пешеходную доступность, и существующую застройку, технико-экономические показатели существующей застройки.

В технико-экономических показателях существующей застройки должно быть отражено:

- площадь рассматриваемой территории, га;
- общая площадь существующих многоквартирных домов, в том числе площадь жилых помещений, а также строительный объем существующих многоквартирных домов, кв. м;
- этажность существующей застройки, этажей;
- суммарные фактические нагрузки на инженерные сети (водопровод, канализация, тепловая нагрузка, газ, электропотребление), куб. м;

- иные положения, отражающие видение и приоритеты развития территории.

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Краткое описание территории</b></p> <p><b>ТЕРРИТОРИЯ</b></p> <p>Описывается существующее положение рассматриваемой территории, планировочная структура, рельеф и другое.</p> <p><b>СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b></p> <p>Перечисляются все объекты социальной инфраструктуры, расположенные на рассматриваемой территории</p> | <p><b>РЕЛИГИОЗНЫЕ ОБЪЕКТЫ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Мироносицкая церковь</li> <li>Вознесенская церковь</li> <li>Нижегородская Синагога</li> </ul>  <p><b>ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ УЧРЕЖДЕНИЯ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Нижегородская Православная гимназия им. пр. Сергия Радонежского</li> <li>филиал Университета РИО</li> <li>Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет (ННГАСУ)</li> <li>ННГУ им. Н.И. Лобачевского.</li> </ul>  <p><b>СПОРТИВНЫЕ ОБЪЕКТЫ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>стадион «Динамо»</li> </ul>  |
|--|---|

5

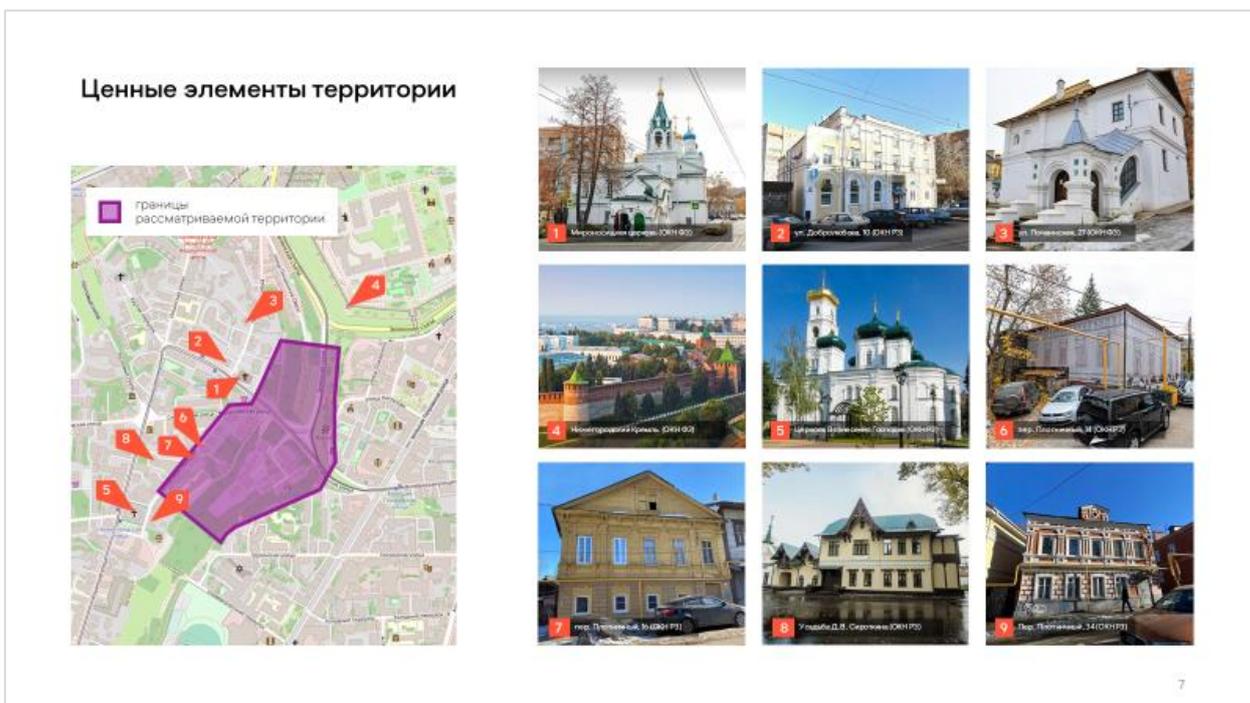
|  |  |               |                |                         |                |                    |                |           |        |   |            |            |                |             |                |                   |        |     |                     |                    |     |
|--|--|---------------|----------------|-------------------------|----------------|--------------------|----------------|-----------|--------|---|------------|------------|----------------|-------------|----------------|-------------------|--------|-----|---------------------|--------------------|-----|
| <p><b>Краткое описание территории</b></p> <p><b>ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ</b></p> <p>Дается краткая характеристика сложившейся транспортной ситуации относительно всех видов городского транспорта и удаленности от остановочных пунктов.</p> <p><b>СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ</b></p> <p>Описывается существующая застройка рассматриваемой территории и дается характеристика благоустройства придомовых и общественных пространств. Описываются характерные проблемы</p> | <p> <b>площадь территории га</b></p> <p><b>СУЩЕСТВУЮЩИЕ МКД</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Площадь общая</td> <td>м<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Площадь жилых помещений</td> <td>м<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Строительный объем</td> <td>м<sup>3</sup></td> </tr> <tr> <td>Этажность</td> <td>этажей</td> </tr> <tr> <td><b>Индекс доступности жилья на 2021 год</b></td> <td><b>лет</b></td> </tr> </table> <p><b>НАГРУЗКИ НА ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Водопровод</td> <td>м<sup>3</sup></td> </tr> <tr> <td>Канализация</td> <td>м<sup>3</sup></td> </tr> <tr> <td>Тепловая нагрузка</td> <td>гкал/ч</td> </tr> <tr> <td>Газ</td> <td>м<sup>3</sup>/час</td> </tr> <tr> <td>Электропотребление</td> <td>кВт</td> </tr> </table> <p><b>РАБОЧИХ МЕСТ</b> _____ <b>шт.</b></p> | Площадь общая | м <sup>2</sup> | Площадь жилых помещений | м <sup>2</sup> | Строительный объем | м <sup>3</sup> | Этажность | этажей | <b>Индекс доступности жилья на 2021 год</b> | <b>лет</b> | Водопровод | м <sup>3</sup> | Канализация | м <sup>3</sup> | Тепловая нагрузка | гкал/ч | Газ | м <sup>3</sup> /час | Электропотребление | кВт |
| Площадь общая  | м <sup>2</sup>   |               |                |                         |                |                    |                |           |        |   |            |            |                |             |                |                   |        |     |                     |                    |     |
| Площадь жилых помещений  | м <sup>2</sup>   |               |                |                         |                |                    |                |           |        |   |            |            |                |             |                |                   |        |     |                     |                    |     |
| Строительный объем   | м <sup>3</sup>   |               |                |                         |                |                    |                |           |        |   |            |            |                |             |                |                   |        |     |                     |                    |     |
| Этажность  | этажей   |               |                |                         |                |                    |                |           |        |   |            |            |                |             |                |                   |        |     |                     |                    |     |
| <b>Индекс доступности жилья на 2021 год</b>  | <b>лет</b>   |               |                |                         |                |                    |                |           |        |   |            |            |                |             |                |                   |        |     |                     |                    |     |
| Водопровод   | м <sup>3</sup>   |               |                |                         |                |                    |                |           |        |   |            |            |                |             |                |                   |        |     |                     |                    |     |
| Канализация  | м <sup>3</sup>   |               |                |                         |                |                    |                |           |        |   |            |            |                |             |                |                   |        |     |                     |                    |     |
| Тепловая нагрузка  | гкал/ч   |               |                |                         |                |                    |                |           |        |   |            |            |                |             |                |                   |        |     |                     |                    |     |
| Газ  | м <sup>3</sup> /час  |               |                |                         |                |                    |                |           |        |   |            |            |                |             |                |                   |        |     |                     |                    |     |
| Электропотребление   | кВт  |               |                |                         |                |                    |                |           |        |   |            |            |                |             |                |                   |        |     |                     |                    |     |

6

### 3.1.4. Ценные элементы территории

На схеме следует отразить ценные элементы, расположенные на рассматриваемой и прилегающей территории (в радиусе 1-2 км). К ценным элементам территории должны быть отнесены элементы планировочной

структуры, такие как парки, скверы, озелененные территории общего пользования, охраняемые озелененные территории, объекты капитального строительства, имеющие историческую, культурную, эстетическую и рекреационную ценность. Объекты необходимо отобразить на планировочной структуре, а также зафиксировать их состояние на момент матер-плана, представив фотофиксацию объектов.



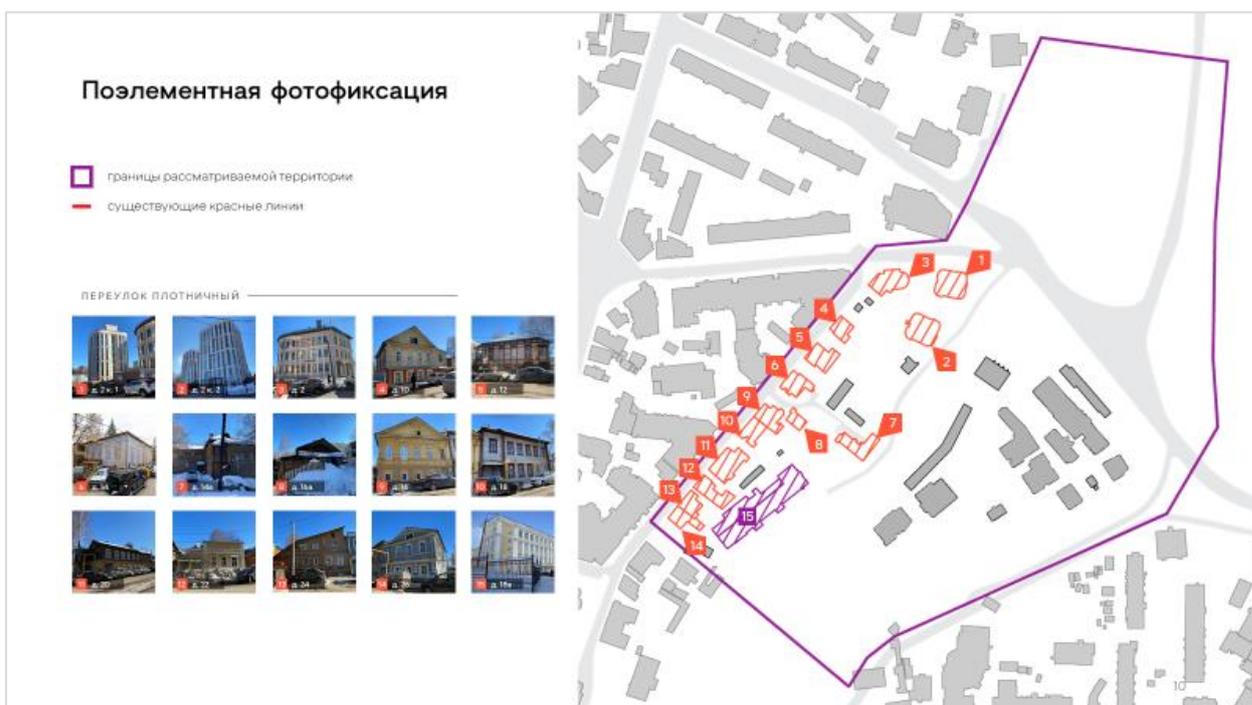
### 3.1.5. Историческая справка

Краткая историческая справка о территории, представленная преимущественно в графическом виде. Информация может содержать исторические документы, библиографические данные, печатные публикации, фотографии, карты формирования территории.



- схему расположения планировочных элементов и территории с нумерацией объектов;
- существующие красные линии;
- существующее положение в виде фотофиксации с указанием улиц, проспектов, переулков и домов.

\*В случае осуществления комплексного развития незастроенной территории возможно проведение фотофиксации основных видовых точек местности с обозначением данных видовых точек на схеме.

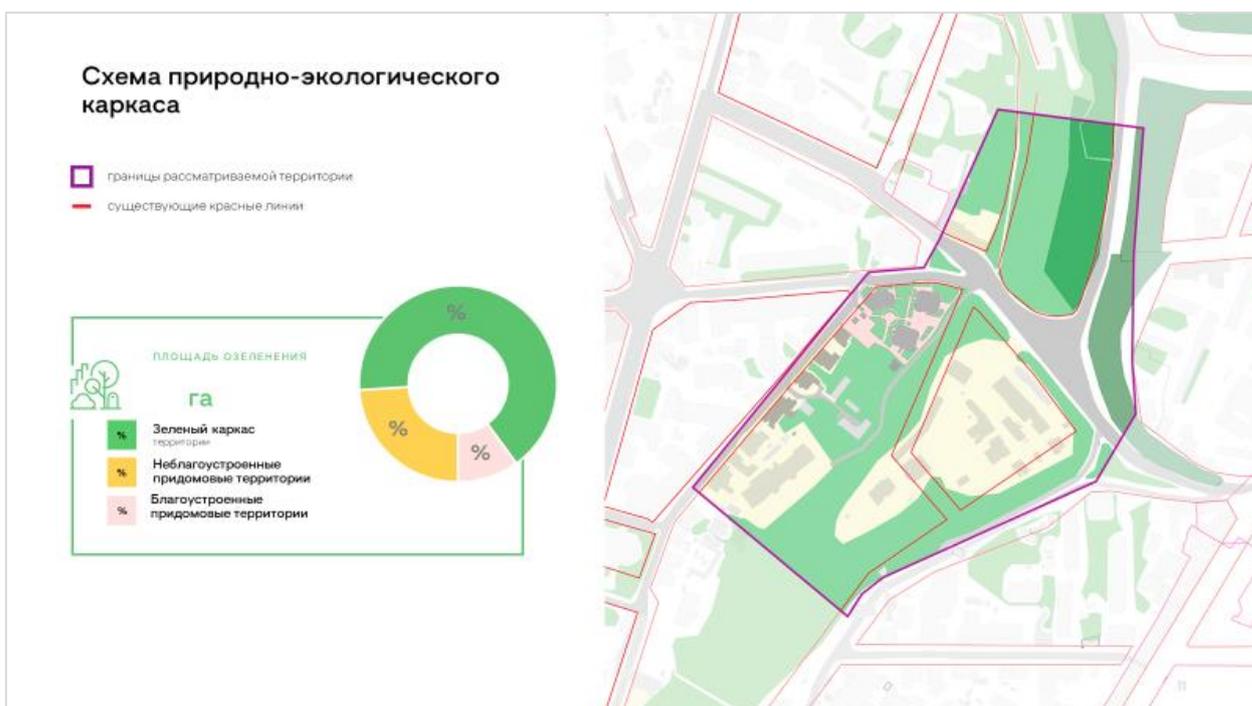


### 3.1.7. Схема природно-экологического каркаса

На схеме отображаются основные природные элементы, расположенные в границах рассматриваемой территории, такие как реки, озера, лесопарки, парки, скверы, зеленые бульвары и другие природные элементы, а также информация об экологических проблемах присущих территории (расположение свалок, места загрязнения почв, источники загрязнений воздуха и т.д.).

На схеме должно быть отражено:

- границы рассматриваемой территории;
- существующие красные линии;
- площадь существующего озеленения, кв. м;
- водные объекты (при наличии) и их береговые полосы;
- существующий зелёный каркас территории на основании природных элементов, %;
- неблагоустроенные придомовые территории, %;
- зоны охраняемого природного ландшафта (при наличии).



### 3.1.8. Схема связанности территории

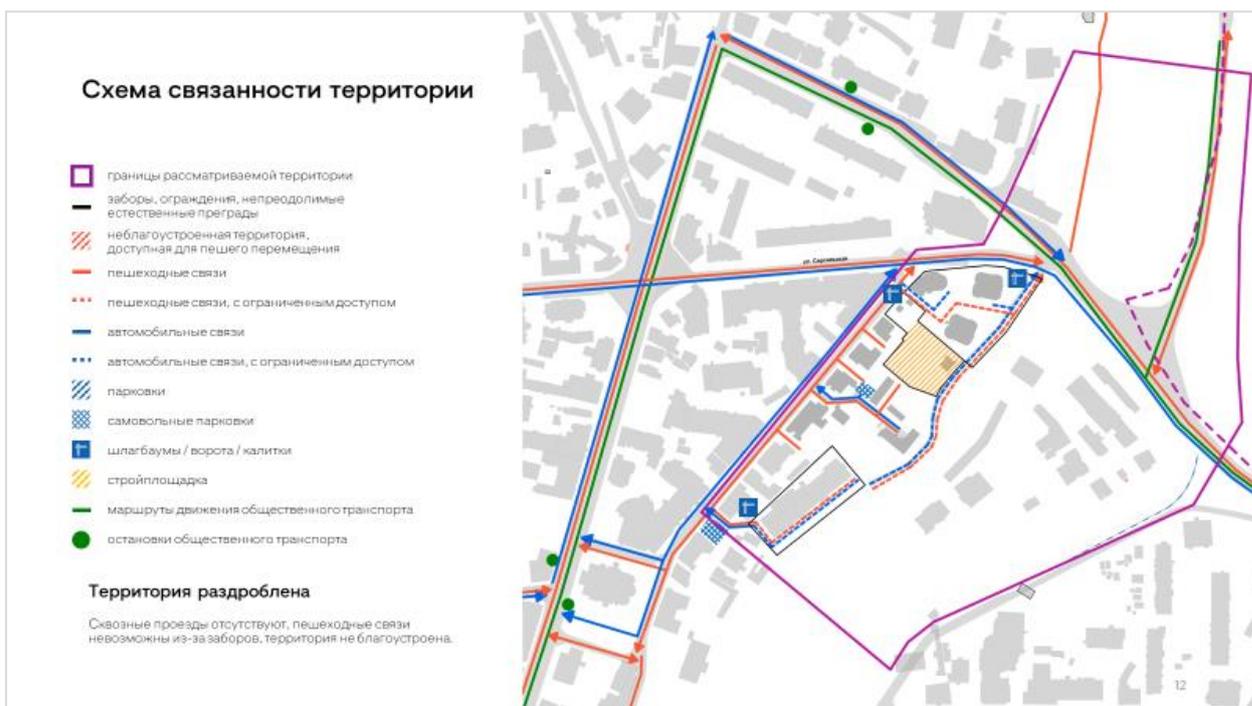
На схеме отображается информация об основных внутренних и внешних пешеходных связях, которыми пользуются местные жители, маршруты движения общественного транспорта, их загруженность и периодичность движения, расположенные непосредственно на рассматриваемой территории или находящиеся в шаговой доступности,

остановки общественного транспорта а также основные внутренние и внешние транспортные потоки характерные для территории, проблемные места в транспортной схеме в границах прилегающих территорий.

На схеме должно быть отражено:

- границы рассматриваемой территории;
- указание основных пешеходных связей, в том числе с ограниченным доступом;
- указание маршрутов движения общественного транспорта их загруженность и периодичность движения с указанием остановок;
- автомобильные связи, в том числе с ограниченным доступом;
- парковки, самовольные парковки, проезды и иные объекты, оказывающие влияние на связанность территории.

Данная схема должна содержать вывод о состоянии территории в части ее связанности или раздробленности.



### **3.1.9. Схема обеспеченности объектами обслуживания**

На схеме отображается расположение существующих объектов обслуживания. Объекты социального назначения в пределах нормативной доступности от рассматриваемой территории должны быть внесены на отдельную схему.

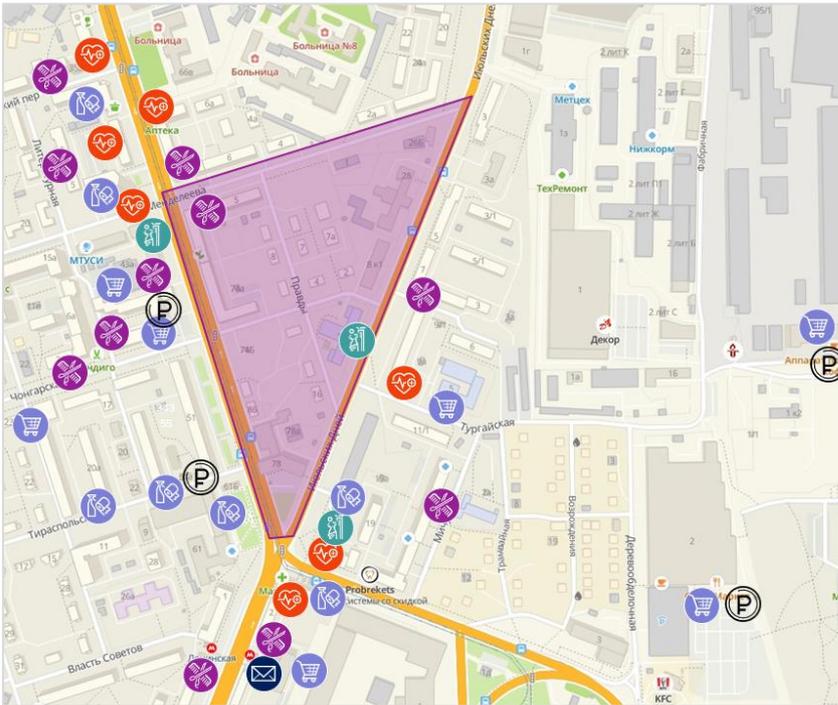
Объекты, которые должны быть отображены: детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, средние специальные учебные учреждения, высшие учебные заведения, медицинские учреждения амбулаторного типа, спортивные площадки, парки, продуктовые магазины и другие точки притяжения, расположенные на рассматриваемой территории;

- границы рассматриваемой территории;

- социально значимые объекты (детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, медицинские учреждения амбулаторного типа, медицинские учреждения стационарного типа). Для детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ должны быть указаны расчётная и фактическая вместимость данных объектов, а также должна быть дана оценка наполняемости школ и детских садов (в норме/превышение);

- предприятия обслуживания населения в шаговой доступности – продуктовые магазины, объекты культурно-развлекательного характера, ВУЗы, а также парки, скверы и спортивные площадки.

Схемы должны содержать выводы о достаточности или необходимости в обеспечении социально значимыми объектами рассматриваемой территории и объектами обслуживания.

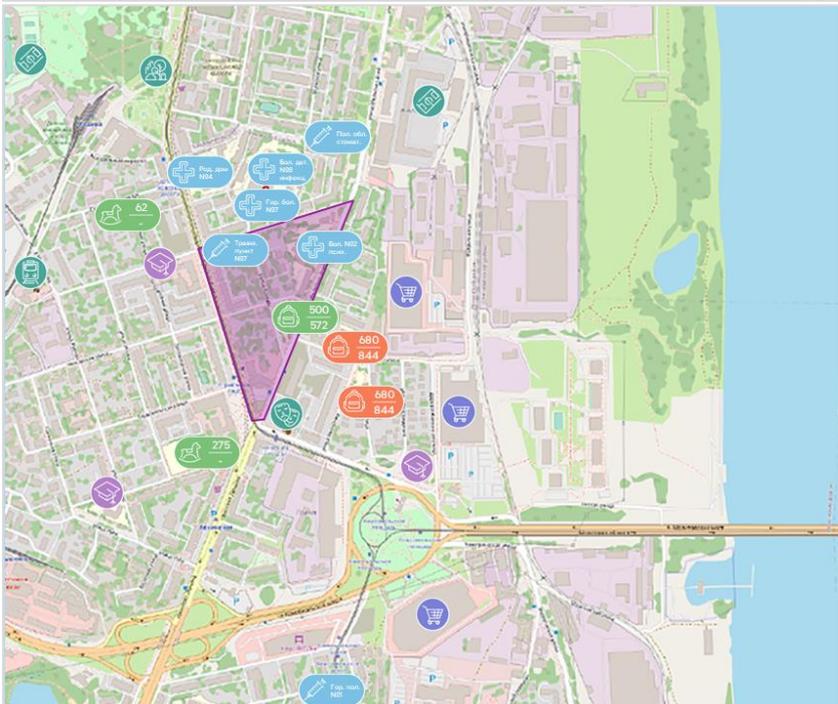


### Обеспеченность объектами обслуживания

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Отделение банка
- Почта России
- Аптека
- Продуктовые магазины
- Супермаркеты
- Парикмахерские
- Объекты культурно-развлекательного характера

Согласно расчетам, приведенным в пояснительной записке, обеспеченность объектами обслуживания удовлетворяет потребностям жителей планируемой застройки в радиусе доступности 500 м.



### Социальное обеспечение

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- 96 / 143 Детские сады (вместимость расчётная/фактическая)
- 500 / 507 Школы (вместимость расчётная/фактическая)
- Наполняемость школ и дет. садов (в норме / превышение)
- Медицинские учреждения амбулаторного типа
- Медицинские учреждения стационарного типа
- Продуктовые магазины
- Парки
- Спорт. площадки
- Объекты культурно-развлекательного характера
- ВУЗы

**Имеется дефицит обеспеченности мест в детских дошкольных учреждениях.**  
Школы, расположенные в пешей доступности, перекрывают расчётную потребность в местах.

### 3.1.10. Схема пешеходной доступности

На схеме отображается рассматриваемая территория с указанием пешеходной доступности до основных планировочных элементов территории (точек притяжения) – основные общественные места, объекты рекреации, социальные объекты, остановки общественного транспорта и т.д.

На схеме должно быть отражено:

- границы рассматриваемой территории;
- остановки общественного транспорта, с видами общественного транспорта и количеством маршрутов;
- наиболее часто посещаемые социальные объекты и объекты рекреации;
- маршруты до точек притяжения;
- время пешего пути до точек притяжения.

Данная схема должна содержать вывод о степени доступности территории комплексного развития.

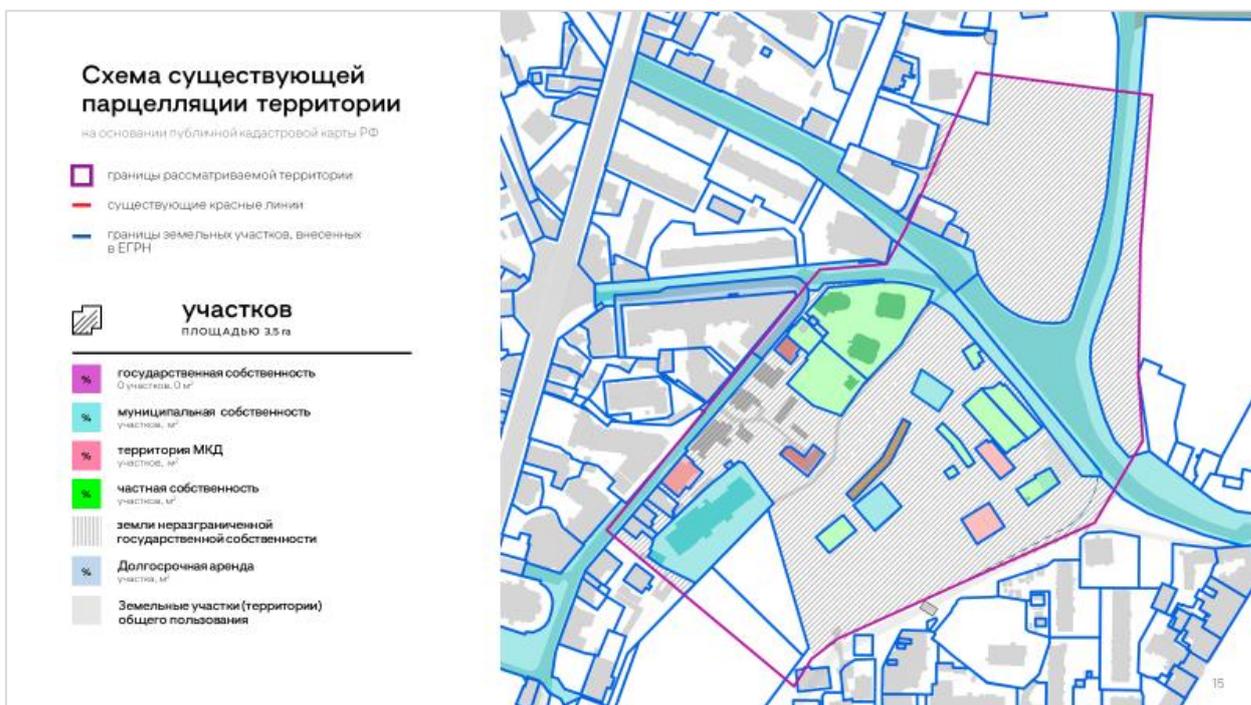


### 3.1.11. Схема существующей парцелляции территории

На схеме отображается кадастровое деление территории по сведениям ЕГРН с указанием вида права на земельные участки и суммарными показателями по балансу принадлежности земельных участков.

На схеме должно быть отражено:

- границы рассматриваемой территории;
- границы развития застроенной территории (при наличии);
- существующие красные линии;
- границы земельных участков, внесенных в ЕГРН;
- баланс территории в процентном соотношении от общей суммарной площади рассматриваемой территории, с отображением территорий МКД, ЗУ находящихся в частной, муниципальной и государственной собственности, ЗУ не состоящие на кадастровом учете;
  - общее количество и площадь земельных участков в границах территории;
  - количество и площадь земельных участков для каждой формы собственности.
  - границы земельных участков правообладателей, желающих осуществить комплексное развитие территории с обозначением кадастровых номеров земельных участков, в случае осуществления механизма комплексное развитие территории по инициативе правообладателей земельных участков.



### 3.1.12. Схема существующего функционального использования территории

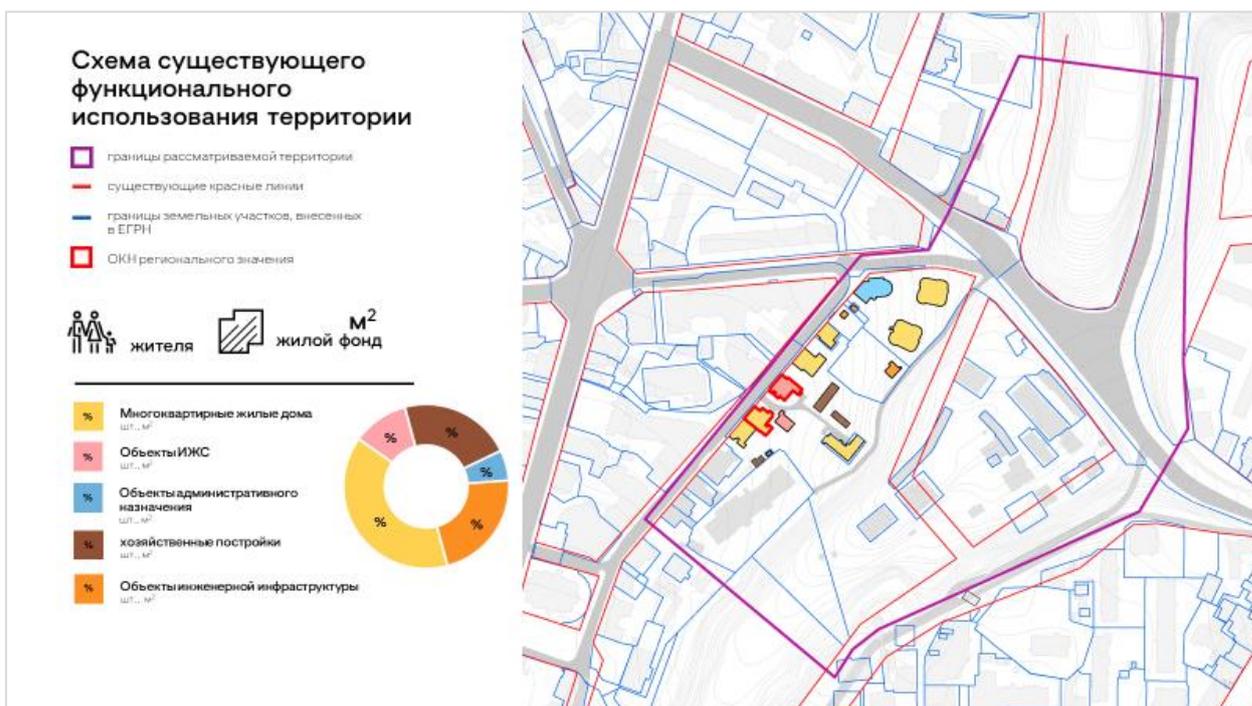
На схеме отображается функциональное использование объектов по данным из ЕГРН (информация о фактическом использовании объектов, отличающаяся от сведений из ЕГРН, должны быть указаны в скобках), расположенных на рассматриваемой территории, с отображением многоквартирных жилых домов, объектов социального назначения, объектов индивидуального жилого строительства, объектов административного назначения, объектов инженерной инфраструктуры, промышленных объектов, объектов транспорта и хозяйственных построек. Также необходимо указать суммарные показатели баланса территории по функциональной принадлежности объектов в процентном отношении от общего числа ОКС.

На схеме должно быть отражено:

- границы рассматриваемой территории;
- существующие красные линии;
- границы земельных участков, внесенных в ЕГРН;

- баланс территории в процентном соотношении от общего числа объектов по функциональной принадлежности, с указанием многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, объектов социального назначения, объектов административного назначения, торговых объектов, объектов инженерной инфраструктуры, промышленных объектов, объектов транспорта, хозяйственных построек и иных объектов, находящихся на рассматриваемой территории, с указанием пофункционального общего количества объектов;

- общее количество объектов капитального строительства;
- суммарная площадь жилищного строительства;
- суммарное количество жителей.



### 3.1.13. Схема физического состояния существующих объектов\*

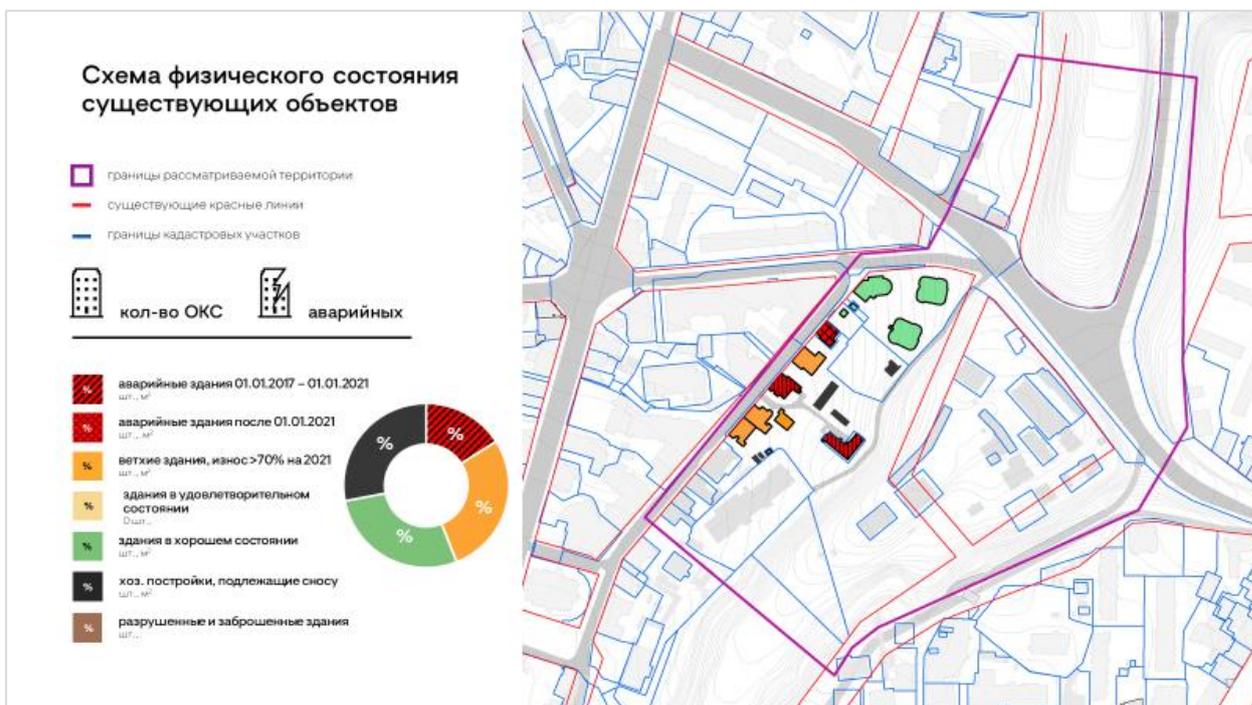
На схеме отображается физическое состояние существующих объектов, расположенных на рассматриваемой территории с указанием их состояния (аварийное, ветхое, удовлетворительное, хорошее).

Аварийность указывается на схеме с разбивкой по периодам: до 01 января 2017 года, с 01 января 2017 года до 01 января 2021 года, после 01 января 2021 года согласно постановлению администрации г. Нижнего Новгорода или соответствующего муниципального образования. Ветхость зданий на основе данных Ростехинвентаризации принимается по проценту износа с показателем более 70%. Также на схеме должны быть указаны суммарные показатели баланса территории по степени износа объектов в процентном отношении от общего числа ОКС.

На схеме должно быть отражено:

- границы рассматриваемой территории;
- существующие красные линии;
- границы земельных участков, внесенных в ЕГРН;
- аварийные здания, ветхие здания, здания в удовлетворительном и хорошем состоянии, разрушенные и заброшенные здания с указанием адресов;
- хозяйственные постройки, подлежащие сносу;
- баланс территории по состоянию объектов капитального строительства в процентном отношении от общего количества объектов;
- общее количество объектов капитального строительства;
- общее количество аварийных зданий.

\*в случае осуществления комплексного развития незастроенной территории подготовка данной информации не требуется.



### 3.1.14. Схема расселяемых и сносимых объектов \*

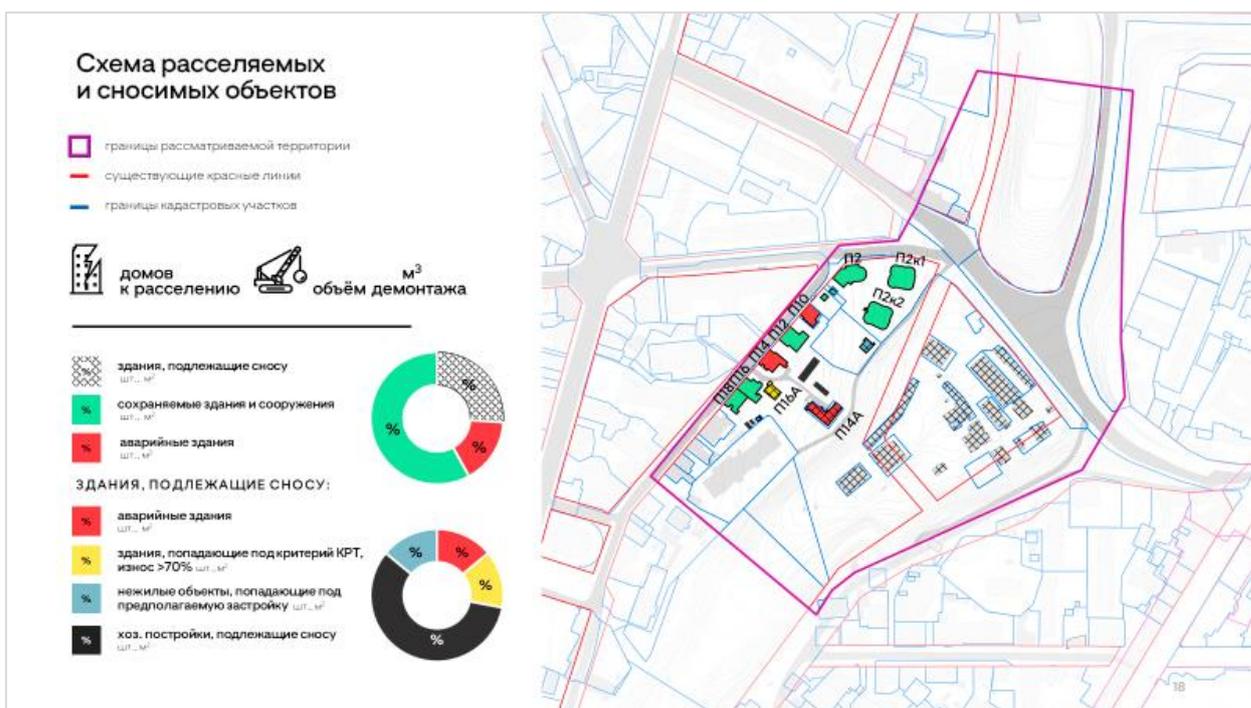
На схеме отображается принципиальная схема предлагаемых к расселению, изъятию или выкупу объектов недвижимости с последующем их демонтажем, с указанием их состояния (аварийность, процент износа) на момент разработки мастер-плана и отображением баланса территории в процентном отношении от общего количества ОКС, расположенных в границах рассматриваемой территории.

На схеме должно быть отражено:

- границы рассматриваемой территории;
- существующие красные линии;
- границы земельных участков, внесенных в ЕГРН;
- аварийные здания и здания, попадающие под критерии комплексного развития территорий (отсутствие инженерных коммуникаций, процент износа больше 70%)
- адреса объектов капитального строительства;
- заброшенные/разрушенные здания;
- хозяйственные постройки, подлежащие сносу;

- сохраняемые общественные здания и многоквартирных домов;
- баланс территории по санации объектов капитального строительства в процентном отношении от общего количества объектов;
- объем демонтируемых объектов, куб. м;
- площадь расселяемого жилищного фонда, кв. м;
- площадь сносимых объектов, кв. м;
- количество расселяемых домов, единиц;
- количество аварийных домов, единиц.

\*В случае осуществления комплексного развития незастроенной территории подготовка данной схемы не требуется



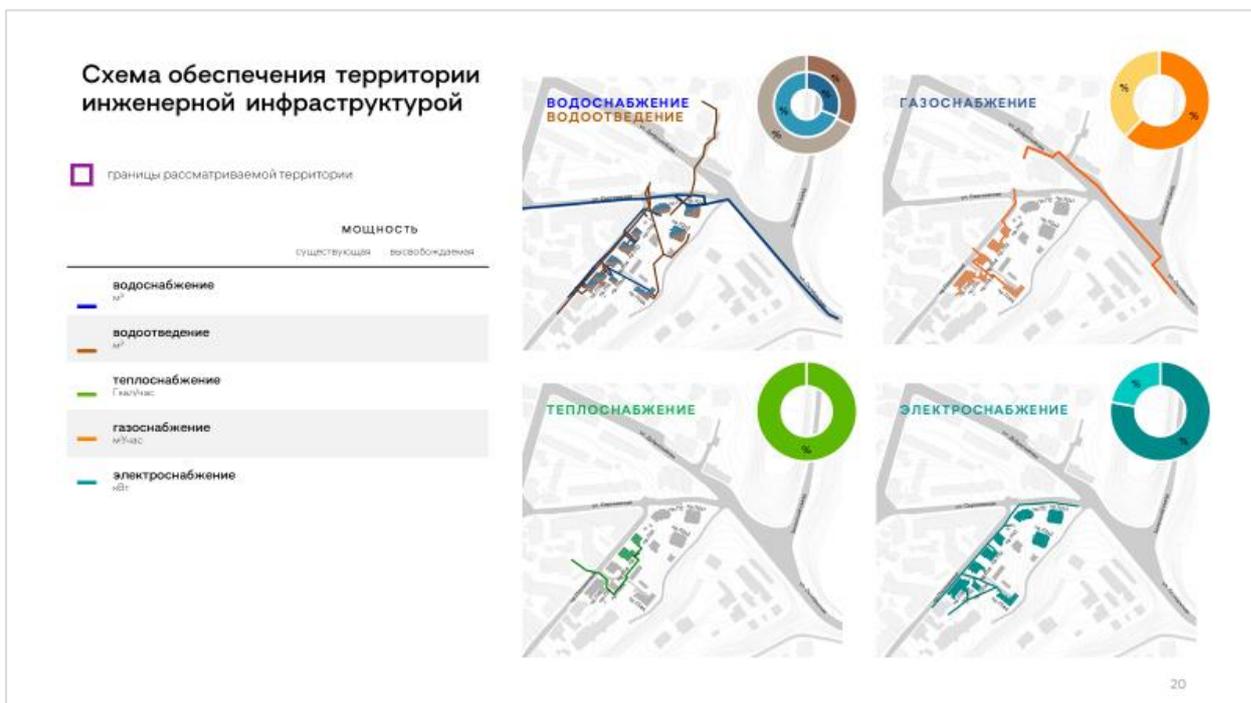
### 3.1.15. Схема обеспечения территории инженерной инфраструктурой

На схеме отображается информация по подключению существующей застройки к объектам инженерной инфраструктуры. Также, должен быть указан баланс территории в процентном соотношении по высвобождаемой мощности и существующие мощности инженерной инфраструктуры. При

разработке комплексного развития территории незастроенной территории указываются близлежащие и транзитные магистральные инженерные сети.

На схеме должно быть отражено:

- границы рассматриваемой территории;
- существующие красные линии;
- существующие инженерные сети и точки подключения для каждого типа ресурсов;
- местоположение источников питания (подстанции, ГРС и пр.).
- для каждого типа ресурсов существующая мощность и высвобождающая мощность.

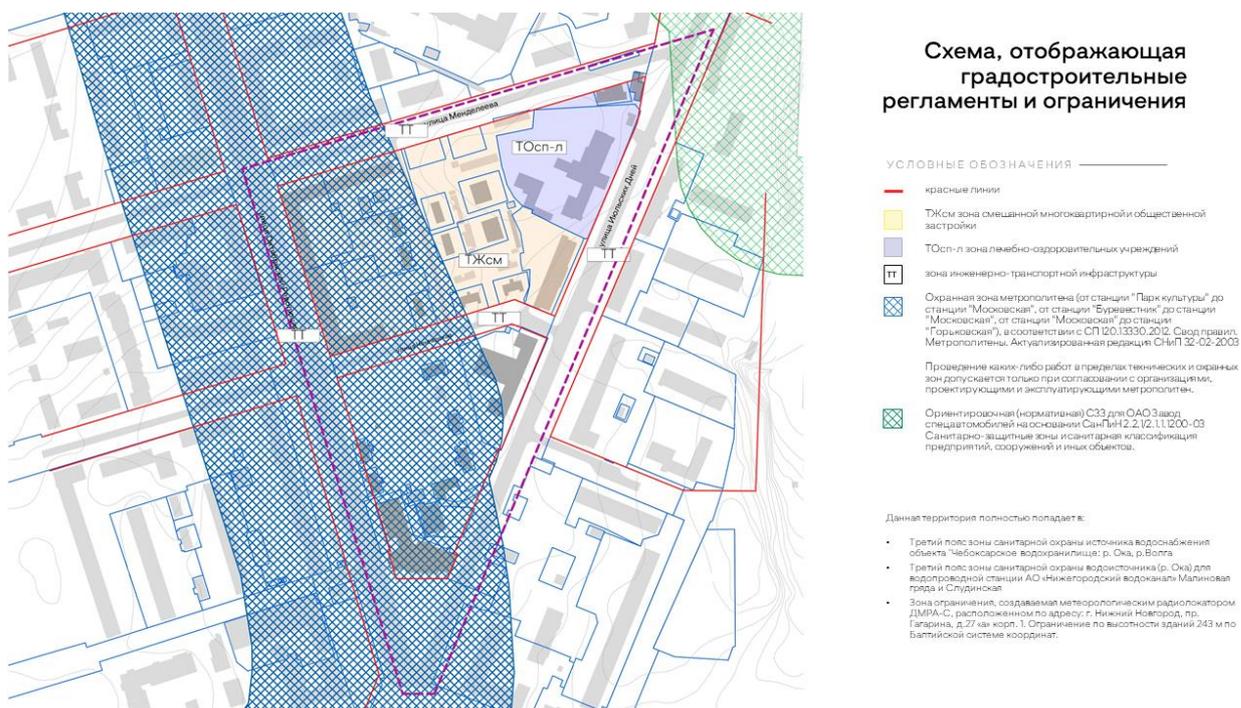


### **3.1.16. Схема, отображающая градостроительные регламенты и ограничения, действующие на момент разработки мастер-плана**

Схема разрабатывается на основе градостроительной справки, подготовленной ГБУ НО «Институт развития агломерации Нижегородской области».

На схеме должно быть отражено:

- границы рассматриваемой территории;
- градостроительные регламенты в соответствии с действующими на момент разработки мастер-плана правилами землепользования и застройки;
- градостроительные ограничения, действующие на рассматриваемую территорию. Указывается название, режим и ограничения, накладываемые на рассматриваемую территорию или расположенные на ней объекты;
- объекты культурного наследия и их зоны охраны с указанием режима использования земель, находящегося в таких зонах;
- объекты вредных воздействий на человека, сохраняемых на территории или расположенных на смежных участках, с указанием нормативных санитарных разрывов;
- санитарно-защитные зоны от предприятий и объектов, расположенных на смежных территориях, влияющих на проектное решение;
- другие ограничения, влияющие на проектные решения.



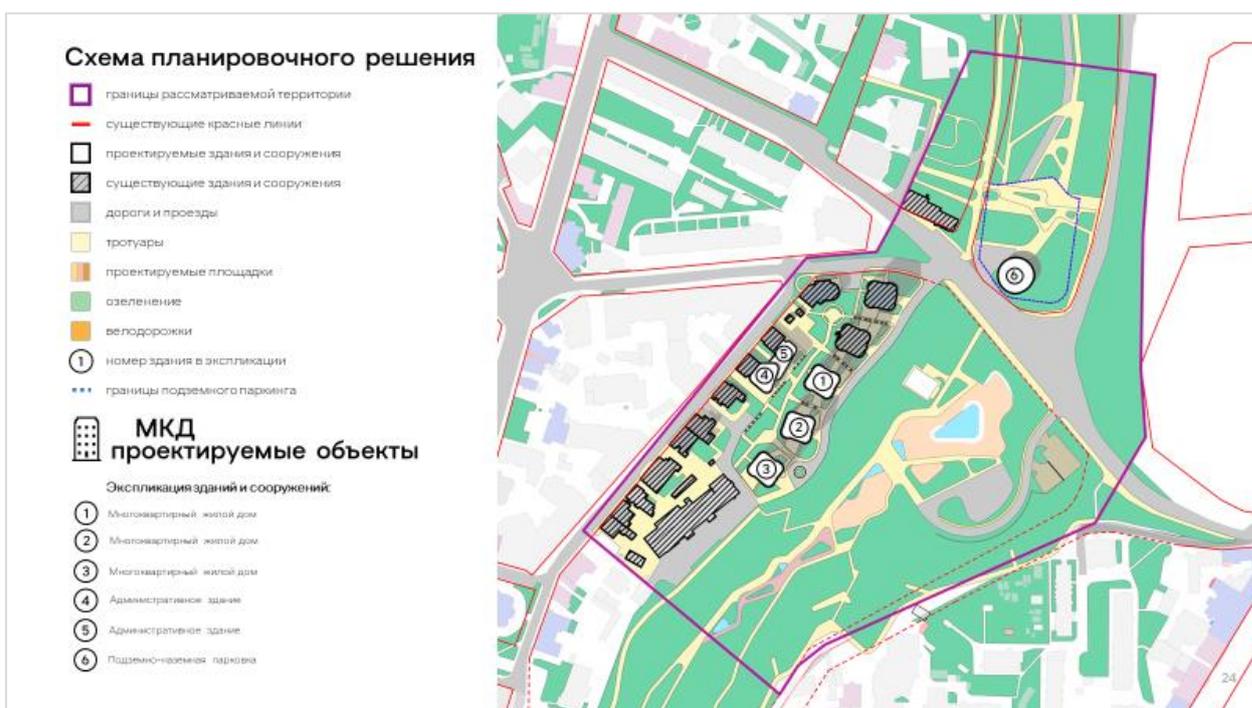
### 3.1.17. SWOT-анализ по рассматриваемой территории

Отображается информация, касающаяся выводов по вышеперечисленным схемам, а также выносятся информация по потенциалу территории, ограничениям и возможным рискам, связанным с ее освоением в рамках комплексного развития, и отражаются проблемные вопросы, выявленные в ходе рассмотрения территории с предложениями по их решению. Также указывается информация о выявленных проблемах и предложения по их решению.

## 3.2. Блок проектных решений для рассматриваемой территории

### 3.2.1. Схема планировочного решения

На схеме (схемах) отображаются границы рассматриваемой территории, границы территории развития застроенных территорий (при наличии), существующие красные линии, красные линии перспективные, планировочная структура территории, проектируемые здания и сооружения, существующие здания и сооружения, дороги и проезды, тротуары, проектируемые площадки, озеленение.



### 3.2.2. Схема, содержащая демонстрационные материалы планируемой застройки (визуализация объемно-пространственных решений, видовых точек)

На схемах отображаются демонстрационные материалы по объемно-пространственному решению, схемы аксонометрии территории, фотомонтаж планируемого строительства и иные графические материалы с информацией по объемно-планировочному решению планируемой застройки, с обязательным отображением планировочной структуры территории, основными технико-экономическими показателями:

- по территории: площадь территории, площадь общая, площадь нежилая, площадь жилая, площадь застройки, площадь озеленения;
- по населению: количество квартир, количество машиномест, потребность в местах садиках, потребность в местах в школах, общее количество жителей;
- коэффициент плотности застройки.

При рассмотрении комплексного развития территории площадью более 200 га возможна подготовка территории крупными функциональными зонами, с указанием их основных технико-экономических показателей и параметрами правил застройки этих функциональных зон.

Кроме того, для каждой территории (территорий) комплексного развития и в случае разбивки территории на кварталы отображаются демонстрационные материалы по объемно-пространственному решению, схемы аксонометрии территории с пообъектным перечнем объектов капитального строительства и следующими показателями: количество этажей, площадь застройки, площадь общая, площадь нежилая, площадь жилая; демонстрационные материалы общего вида территории, видовые точки восприятия предполагаемой застройки и другие необходимые графические обоснования по принятым решениям.

### Схема объемно-пространственного решения



25

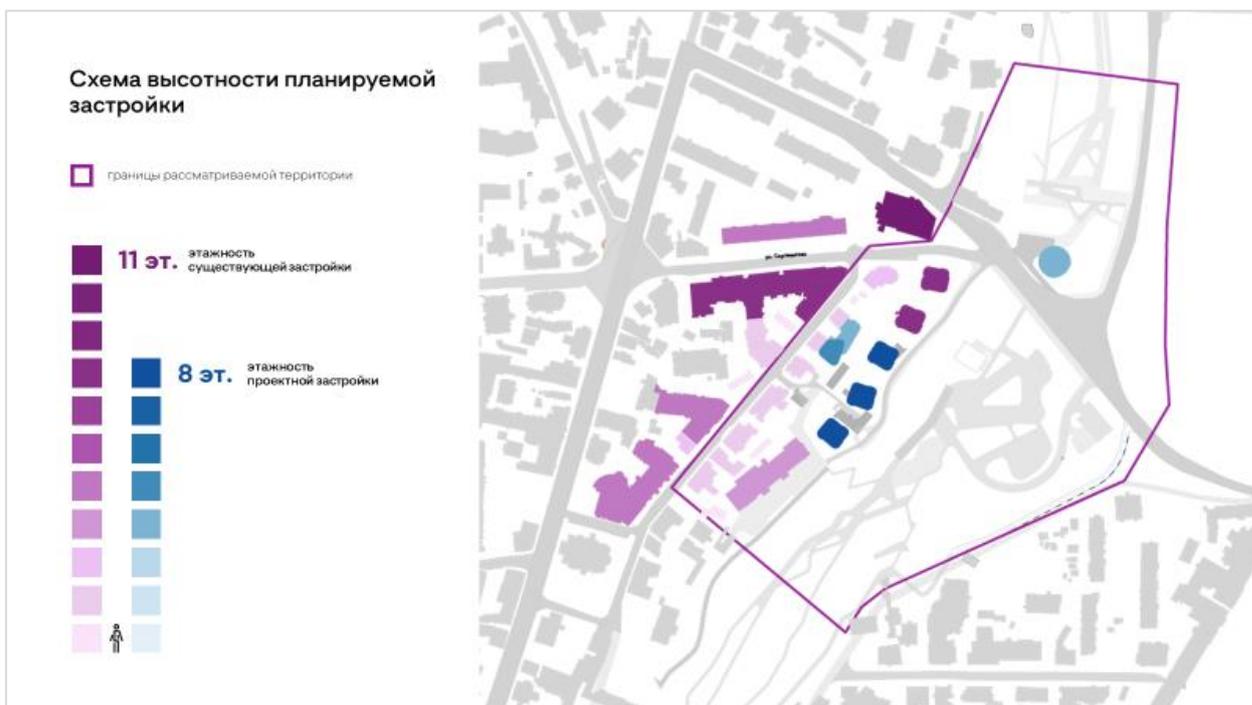
### Видовые точки



26

### 3.2.3. Схема высотности планируемой застройки

На схеме указывается этажность (высота) существующих и планируемых к размещению объектов капитального строительства в границах рассматриваемой территории в виде тепловой карты.



### 3.2.4. Схема необходимых мероприятий по обеспечению инженерной инфраструктурой

На схеме рассматриваемой территории отображаются требуемые нагрузки по водоснабжению, водоотведению, теплоснабжению, сетей электроснабжения, газоснабжению, ливневой канализации, радиофикации, телефонизации, существующие ТП, проектируемые ТП, ГРП, существующие и проектируемые котельные с мощностью ввода при наличии. Допускается выполнение отдельных схем объектов инженерной инфраструктуры в зависимости от направленности.

При отсутствии точек подключения к инженерной инфраструктуре в непосредственной близости от рассматриваемой территории, выполняется дополнительная схема, отражающая возможные (ближайшие) точки подключения\*

При необходимости выполняется отдельная схема отображаются мероприятия по инженерной подготовке и защите территории с расчетом ориентировочной стоимости мероприятий.

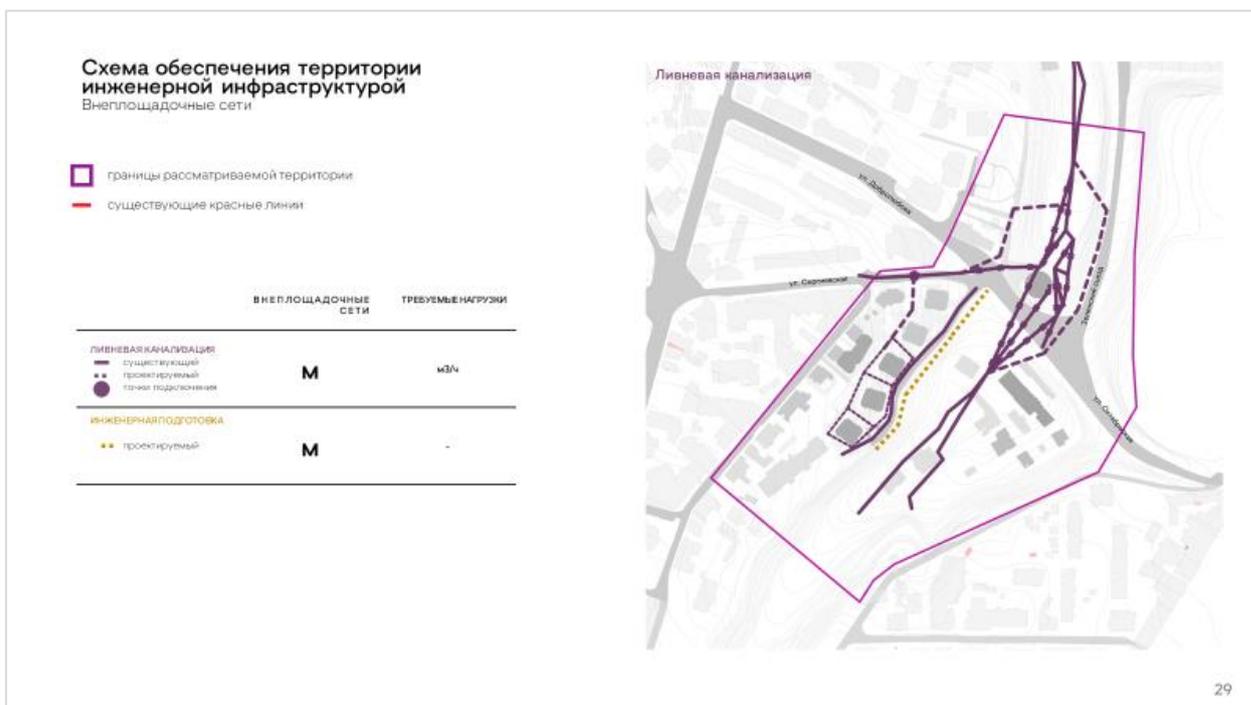


### 3.2.6. Схема обеспечения территории инженерной инфраструктурой\*

На схеме отображается информация по подключению планируемой застройки к объектам инженерной инфраструктуры в масштабах населенного пункта с обязательным указанием длины внеплощадочных сетей до точек подключения согласно полученных техническим условиям, либо информационное письмо о возможных точках подключения от ресурсоснабжающих организаций, а также ориентировочная сумма затрат на обеспечение территории необходимой инженерной инфраструктурой.

На схеме должно быть отражено:

- границы рассматриваемой территории;
- проектируемые красные линии;
- точки подключения к инженерным сетям;
- предполагаемую трассировку подключаемых сетей;
- ориентировочную протяженность подключаемых сетей;
- местоположение источников питания (подстанции, ГРС и пр.).



### 3.2.7. Схема планируемого обеспечения территории объектами обслуживания

На схеме отображаются планируемые к размещению объекты обслуживания территории. Для каждого объекта указывается его мощность в соответствии с потребностью в таких объектах, в том числе для объектов, предназначенных под реконструкцию и сохраняемых.

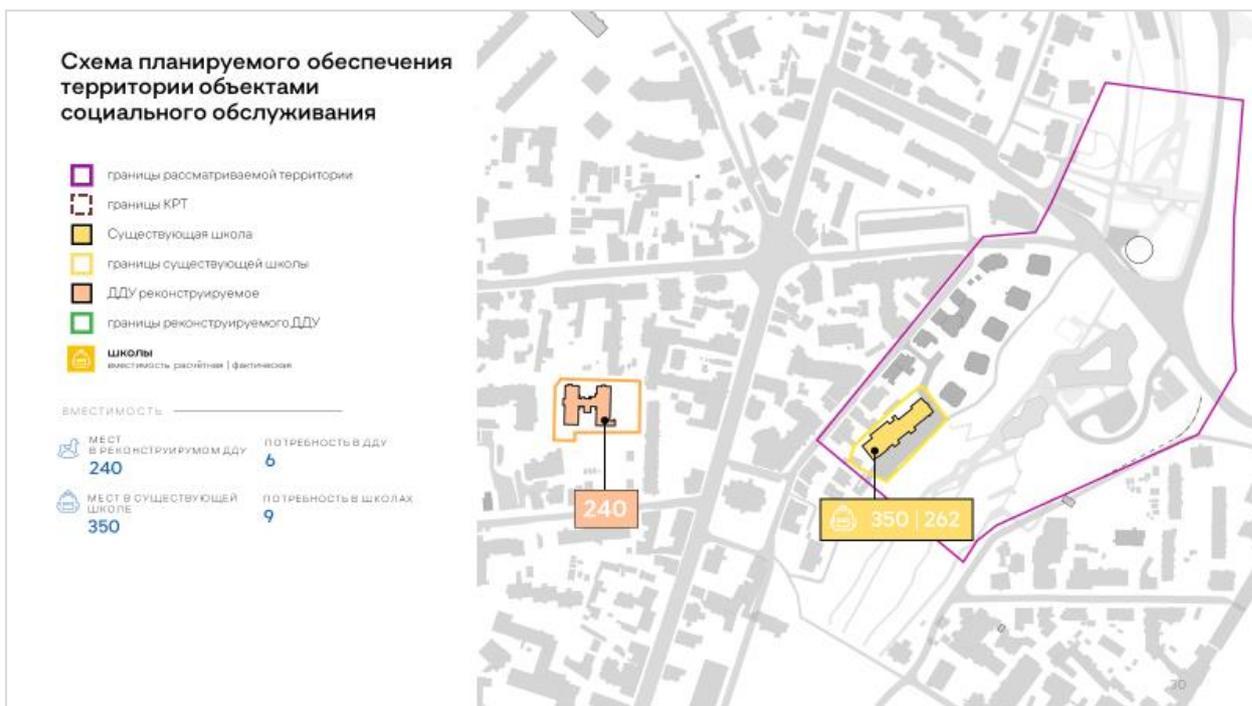
На схеме должно быть отражено:

- границы рассматриваемой территории;
- проектируемые красные линии;
- проектные границы территорий дошкольных учреждений и общеобразовательных (с указанием площади земельных участков) и объекты здравоохранения, в том числе границы альтернативных площадок для переноса существующих социальных объектов с территории комплексного развития;
- обозначение существующих объектов с указанием фактической и расчетной вместимости, реконструируемых и проектируемых дошкольных учреждений, и общеобразовательных учреждений, и объектов здравоохранения с указанием планируемой мощности;

- предложения по источнику финансирования строительства социально- значимых объектов (за счет инвестора, за счет средств областного бюджета и др.).

Рекомендуется при размещении объектов социального назначения использовать проекты повторного применения.

Мощность планируемых объектов социального назначения должна удовлетворять потребностям всей рассматриваемой территории.



### 3.2.8. Схема планируемого транспортного обслуживания территории

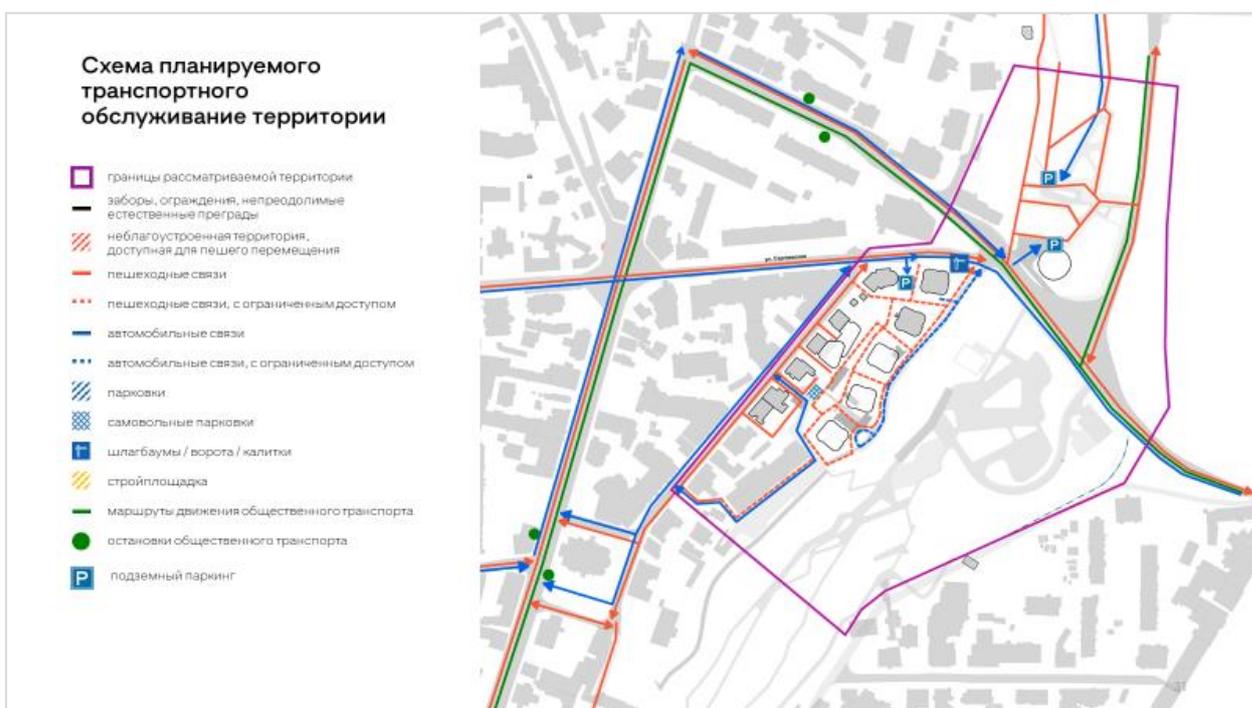
На схеме отображаются решения по транспортному обслуживанию территории, в том числе решения по развитию улично-дорожной сети с указанием этапности реализации отдельных участков улично-дорожной сети и их протяженности в масштабе, обеспечивающем читаемость графической информации, а также организация парковочных пространств на прилегающих территориях, предполагаемые к строительству или существующие участки пригодные для организации хранения автотранспорта.

На схеме должно быть отражено:

- границы рассматриваемой территории;

- развитие улично-дорожной сети;
- существующие парковочные пространства пригодные для организации хранения автотранспорта;
- основные транспортные потоки автомобильного транспорта;
- основные пешеходные связи (доступность парковочного пространства);
- поперечные профили прилегающих улиц (при необходимости выносятся на отдельные листы).

При необходимости выполняются укрупненные схемы, детализирующие перспективные транспортные узлы, а также схемы с вариантносью развития улично-дорожной сети, отображающие изменения интенсивности и плотности движения транспортных средств.



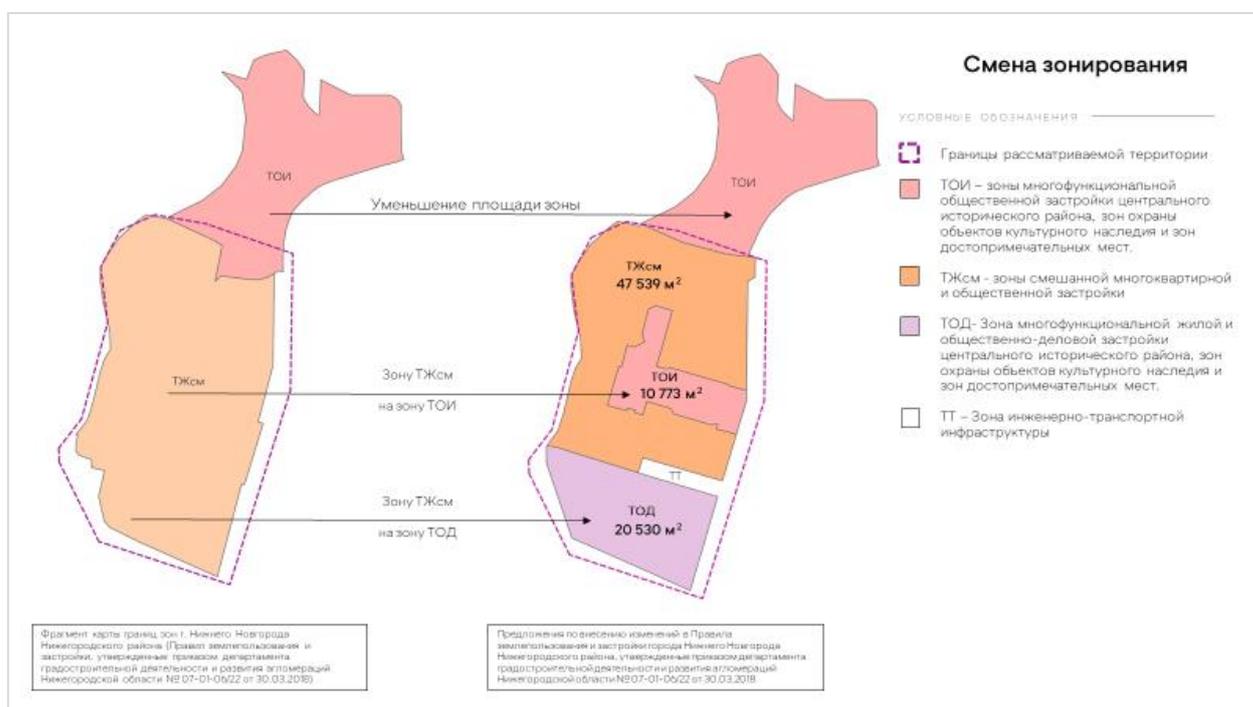
### 3.2.9. Схема с предложениями изменению зонирования территории (при наличии таких предложений)

На схеме отображаются предложения по изменению зонирования территории в Правилах землепользования и застройки и (или) генеральном плане соответствующего муниципального образования.

При необходимости допускается предложения по изменению зонирования территории в Правилах землепользования и застройки дополнять предложением по установлению подзон с предельными параметрами соответствующих проектному решению территории подлежащей комплексному развитию.

На схеме должно быть отражено:

- существующее зонирование территории;
- предлагаемое зонирование территории.



### 3.2.10. Схема, отображающая иные графические материалы

Иные схемы, необходимые для обоснования принятых проектных решений и мероприятий для реализации проектного предложения,

### **3.3. Блок решений для территорий комплексного развития**

#### **3.3.1. Подходы к определению границ территорий комплексного развития**

Граница комплексного развития территории определяется на основании проведенного анализа существующей территории, критериев установленных законодательством РФ в зависимости от вида КРТ, и предлагаемого проектного объемно-пространственного решения.

Территория комплексного развития может состоять из нескольких участков, не связанных между собой. При необходимости на рассматриваемой территории определяется несколько территорий комплексного развития, при этом дальнейшее описание и технико-экономические показатели необходимо определять для каждой полученной территории комплексного развития.

#### **3.3.2. Схема территории комплексного развития**

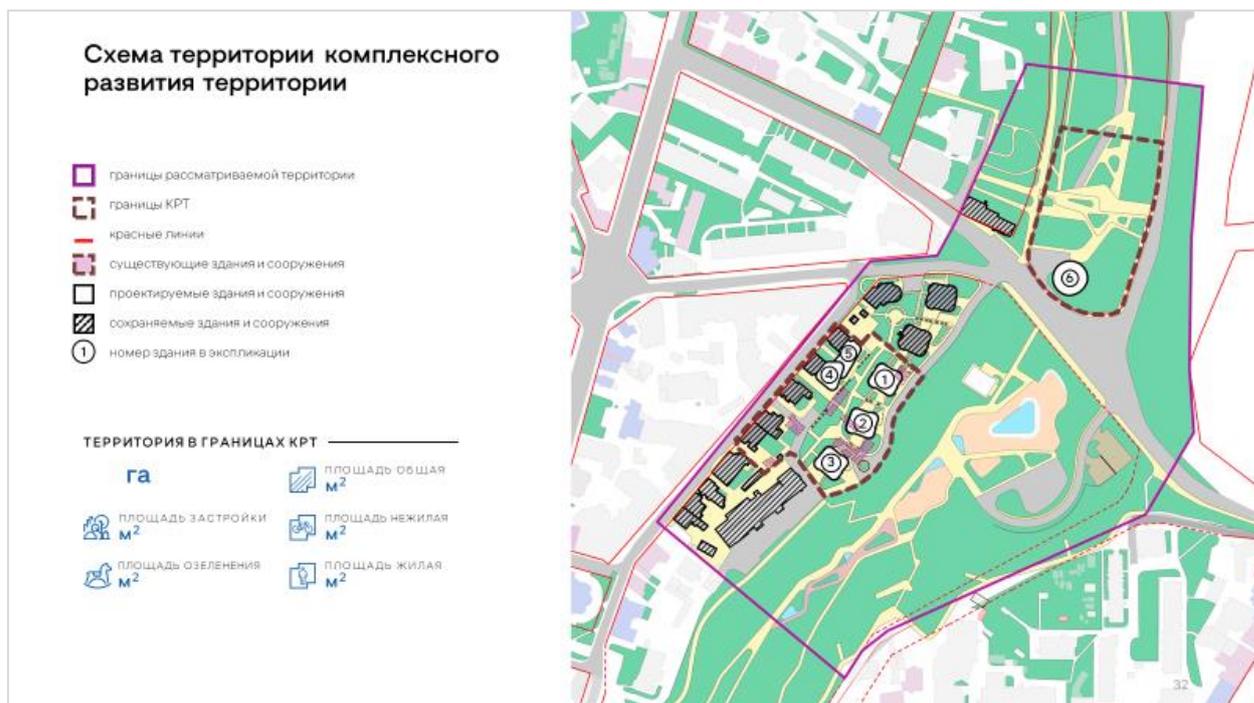
Подходы, принятые при определении границ комплексного развития территории, проецируются на рассматриваемую территорию с учетом ранее представленных проектных предложений застройки.

На схеме должно быть отражено:

- границы рассматриваемой территории;
- границы территории комплексного развития с отображением площади территории;
- границы территории развития застроенной территории (при наличии);
- проектируемые красные линии;
- существующие здания и сооружения, предназначенные для сноса;
- проектируемые здания и сооружения;
- сохраняемые здания и сооружения;
- проектное решение благоустройства территории.

Основные технико-экономические показатели в границах территории комплексного развития:

- площадь территории в границах комплексного развития, га;
- общая площадь, кв. м;
- жилая площадь, кв. м;
- нежилая площадь, кв. м;
- расчетная вместимость социальных объектов, мест.



### 3.3.3. Схема объемно-пространственного решения территории комплексного развития

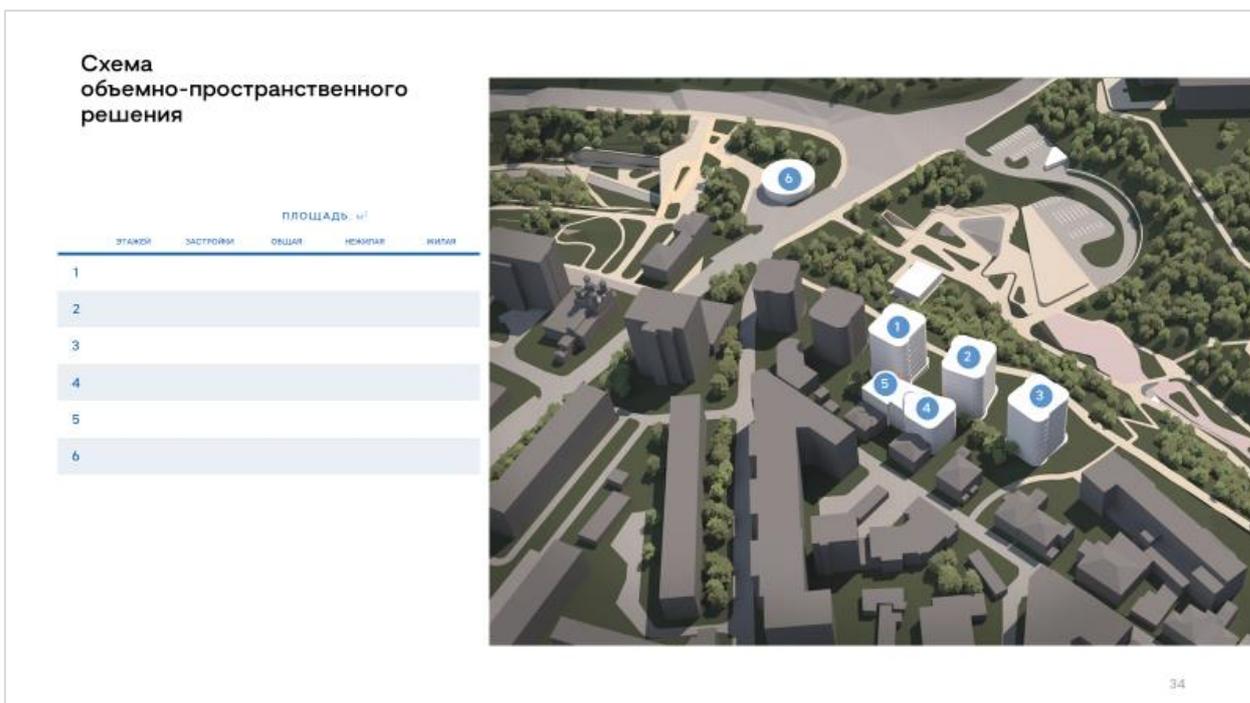
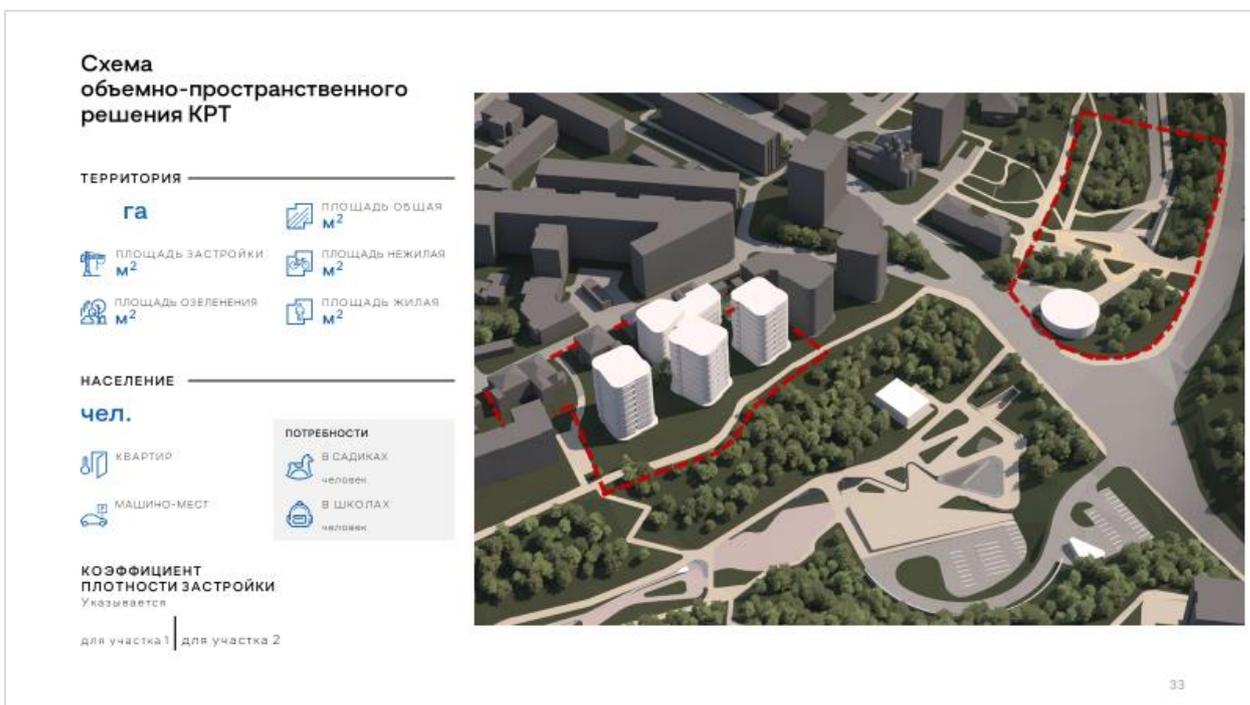
На схеме отображается проектное решение территории комплексного развития с указанием основных технико-экономических показателей. Схему рекомендуется выполнять в виде 3D-вида предполагаемого проектного решения с указанием, при необходимости, технико-экономических показателей каждого предполагаемого объекта (при рассматриваемых территориях более 200 га возможно определение технико-экономических показателей согласно планировочным элементам рассматриваемой территории).

На схеме должно быть отражено:

- границы территории комплексного развития;
- 3D модель проектного решения по территории комплексного развития;
- проектируемые здания и сооружения;
- сохраняемая окружающая застройка;
- объекты общественного и социального назначения.

Основные технико-экономические показатели по территории комплексного развития:

- площадь территории комплексного развития, га;
- общая площадь, кв. м;
- жилая площадь, кв. м;
- нежилая площадь, кв. м;
- количество квартир, единиц;
- численность населения, человек;
- количество машино-мест, единиц;
- потребность в объектах социальной инфраструктуры;
- площадь и процент застройки; (с уточнением данных значений для надземной части);
- площадь и процент озеленения;
- коэффициент плотности застройки территории комплексного развития в границах территориальной зоны и планировочного квартала.



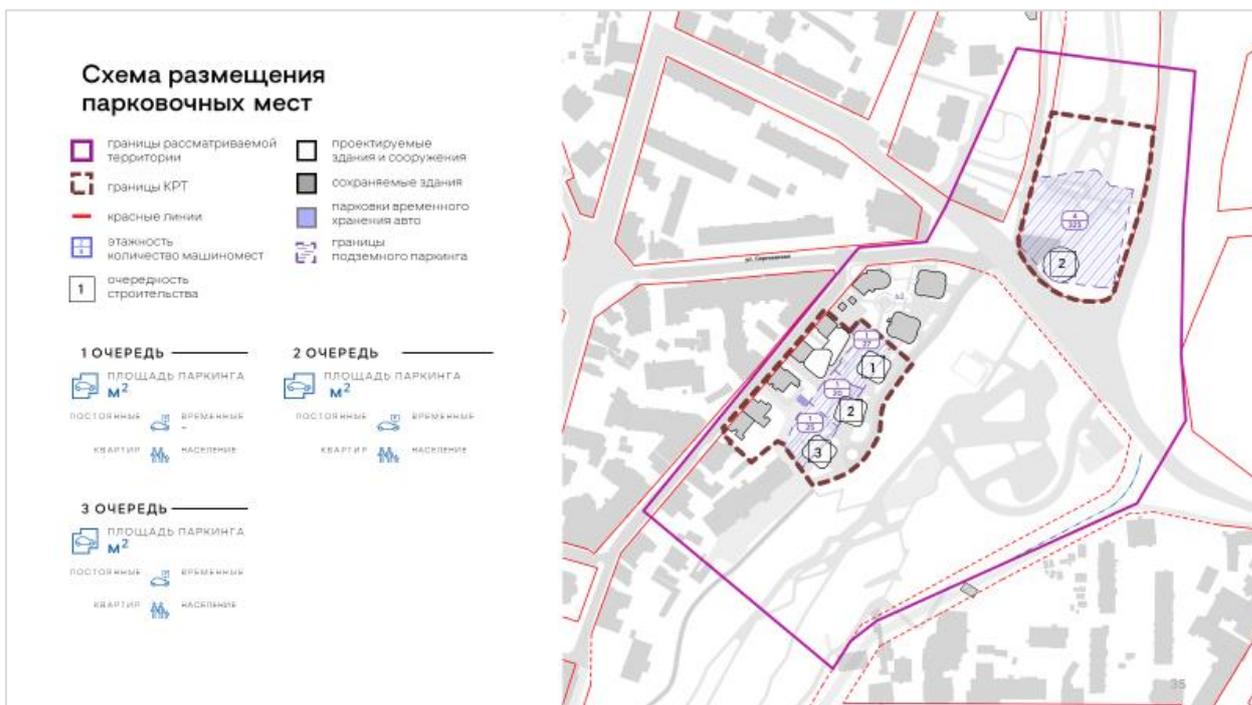
### 3.3.4. Схема возможных зон размещения парковочных мест/паркинга

На схеме отображается проектное решение территории комплексного развития с отображением основных транспортных потоков автомобильного транспорта, зон размещения парковочного пространства на территории комплексного развития с указанием подземных и надземных паркингов, зон на территории комплексного развития, в масштабе обеспечивающем читаемость графической информации. При наличии на территории

проектных решений, маршрутов общественного транспорта, должны быть отражены маршруты и остановки общественного транспорта.

На схеме должно быть отражено:

- границы территории комплексного развития;
- границы рассматриваемой территории;
- проектируемые красные линии;
- проектируемые здания и сооружения;
- возможные зоны размещения парковочных мест/ паркинга с указанием вида – наземного, подземного в границах комплексного развития территории.



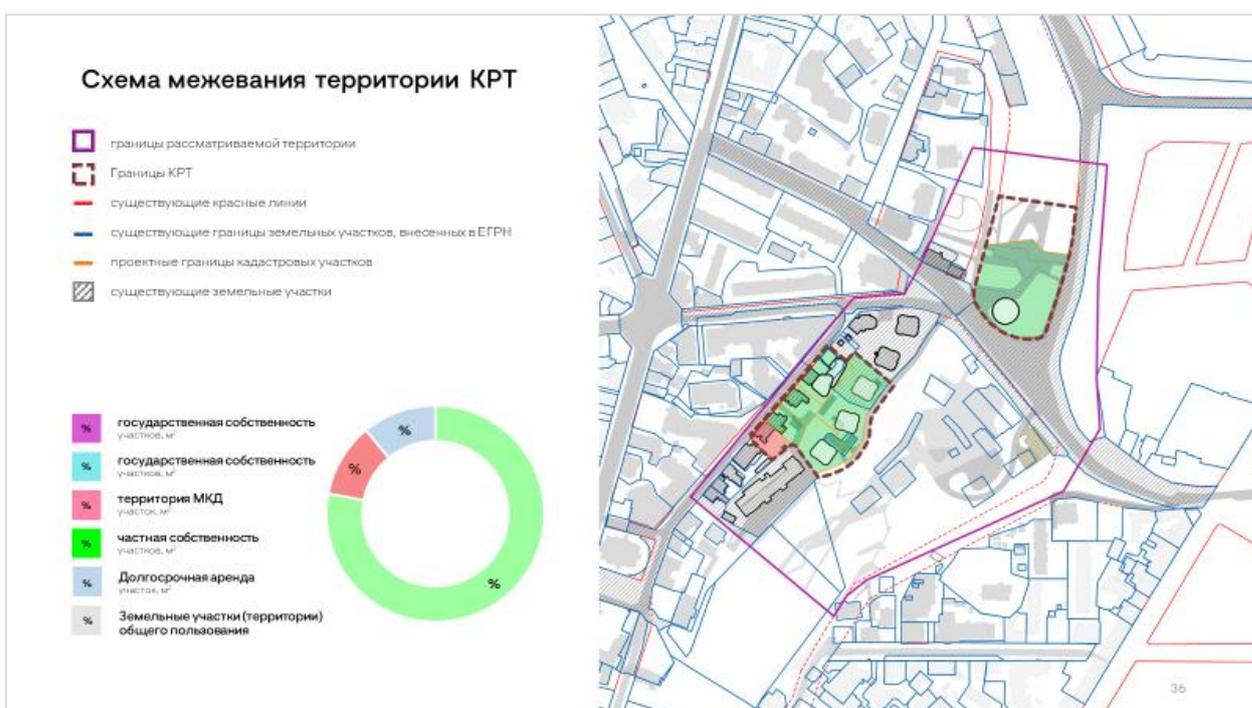
### 3.3.5. Схема межевания территории комплексного развития

На схеме отображается проектное решение территории комплексного развития с образованием предполагаемых земельных участков под объекты капитального строительства с последующим анализом баланса территории и сравнением с существующей parcelацией.

На схеме должно быть отражено:

- границы территории комплексного развития;
- границы рассматриваемой территории;

- проектируемые здания и сооружения;
- предложения по границам образуемых земельных участков;
- баланс территории в процентном соотношении от общего числа проектных земельных участков, с отображением территорий, предназначенных для МКД, земельные участки, предназначенные для размещения объектов инженерной инфраструктуры, земельные участки, предназначенные для других нужд. Проектный баланс территории отображается в сравнении с существующим положением.



### 3.3.6. Схема этапов реализации строительства территории комплексного развития

На схеме отображается проектное решение территории комплексного развития с очередями и этапами освоения территории, с указанием баланса реализации и определением стартовой площадки освоения территории, определенной с учетом сбалансированного градостроительного развития площадки, а также с учетом расселения и сноса существующих многоквартирных домов.

На схеме должно быть отражено:

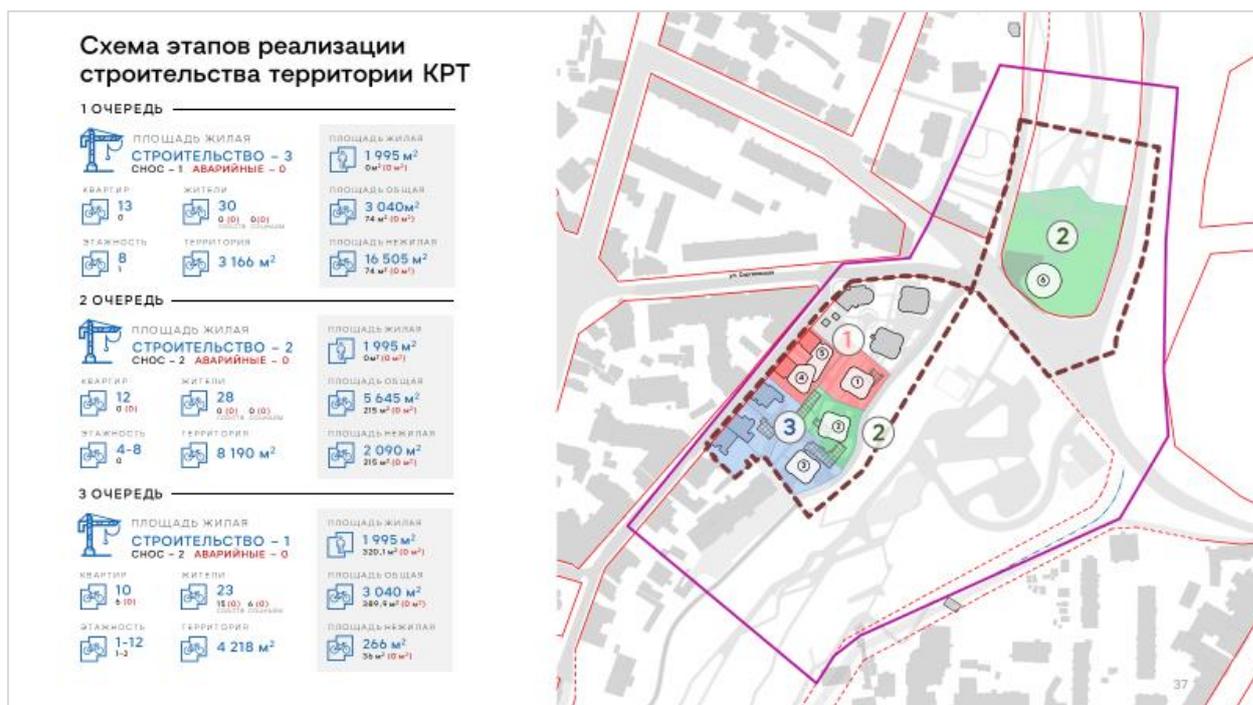
- границы территории комплексного развития;
- проектируемые здания и сооружения;
- баланс территории в площадном отношении по этапам реализации (площадь территорий освоения, площадь жилая, площадь общая, площадь нежилая, планируемая и подлежащая сносу);
- баланс территории в отношении демонтируемых объектов по этапам реализации (этажность, количество квартир, количество жителей);
- баланс территории в отношении проектируемых объектов по этапам реализации (этажность, количество квартир, количество жителей);
- указание основных технико-экономических показателей поэтапно (показатели по новому строительству и санации территории с указанием, в т.ч. показателей по аварийным домам);
- инфраструктурные объекты, этапы благоустройства.

Основные технико-экономические показатели, которые необходимо указать поэтапно:

- территория очередности освоения;
- количество объектов;
- общая площадь объектов капитального строительства;
- жилая площадь, кв. м;
- нежилая площадь (площадь объектов социального назначения, помещения коммерческого использования и т.д.), кв. м;
- этажность объектов капитального строительства;
- количество квартир, единиц;
- количество жителей, человек.

В границы этапов необходимо включать все территории в границах территории комплексного развития, в том числе территории в красных линиях, если на них запланировано выполнение каких-либо работ (расширение улиц, строительство проездов и организация благоустройства).

Информация о сносе и демонтаже объектов указывается при наличии существующей застройки в границах территории.

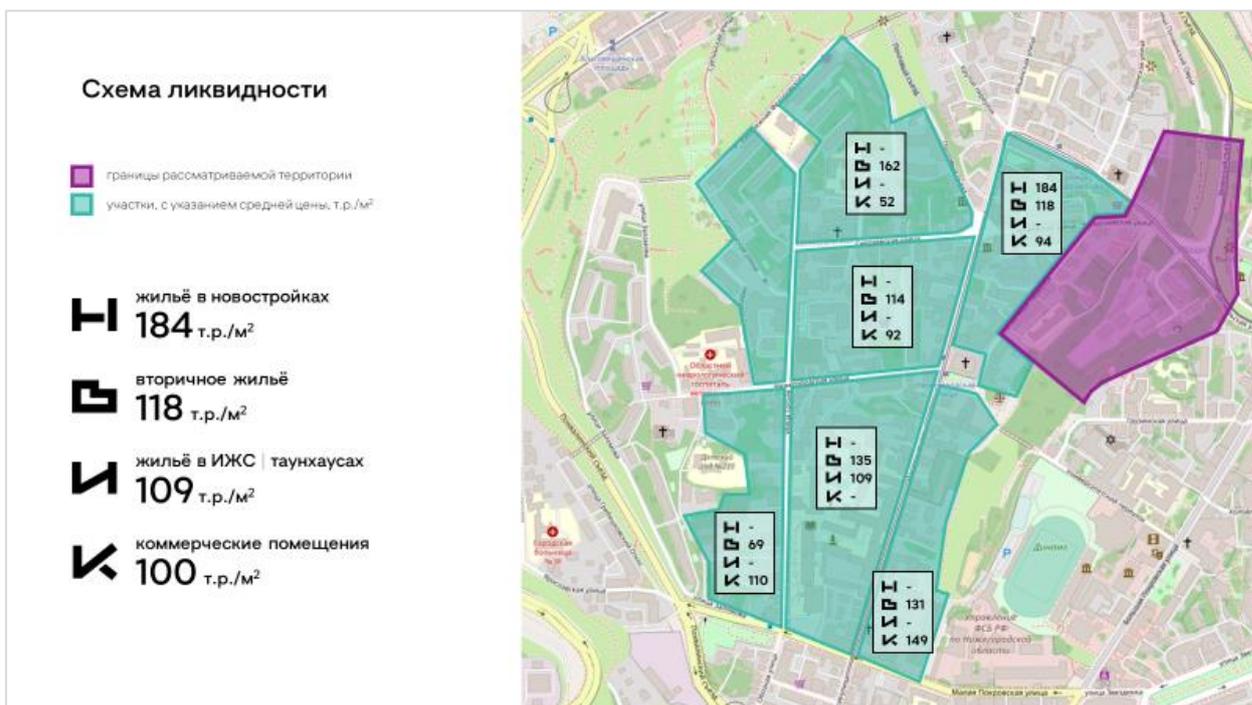


### 3.3.7. Схема ликвидности

На схеме отображается рыночная стоимость недвижимости на прилегающих территориях. Данные берутся из открытых источников (циан, авито, гиперлин и другие) путем вычисления средней стоимости по кварталу или территории по жилой площади в новостройках, на вторичном рынке и по коммерческой недвижимости. Данные с минимальными и максимальными показателями в расчете не учитываются.

На схеме необходимо отобразить:

- рассматриваемый участок;
- средняя стоимость квадратного метра, (вторичное жильё, новостройки, коммерческие помещения), рублей.



### 3.3.8. Финансово-экономическая модель территории комплексного развития

Указываются финансовые затраты, необходимые для реализации проекта, в том числе на:

- **РАССЕЛЕНИЕ.** Прогнозируемая стоимость расселения жилого фонда. Сумма рассчитывается путем перемножения суммарной жилой площади на среднюю рыночную стоимость м<sup>2</sup> жилья по городу.

- **ДЕМОНТАЖ.** Прогнозируемые затраты на демонтаж расселенного жилого фонда, получаемые путем перемножения строительного объема зданий на среднюю стоимость демонтажных работ 1 м<sup>3</sup>.

- **ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ.** Прогнозируемые затраты на инженерную подготовку территории, подключение планируемой застройки к объектам инженерной инфраструктуры и модернизацию инженерных сетей, согласно полученных ТУ от ресурсоснабжающих организаций.

- **БЛАГОУСТРОЙСТВО.** Прогнозируемые затраты на благоустройство дворовых территорий, включая устройство внутри дворовых проездов, малых архитектурных форм, детских и спортивных площадок.

- ПРИЛЕГАЮЩИЕ УДС. Прогнозируемые затраты на восстановление или создание благоустройства, расположенного в границах рассматриваемой территории УДС смежных с площадкой строительства.

- СТРОИТЕЛЬСТВО. Указывается прогнозируемая стоимость строительства, получаемая перемножением общей площади предполагаемых объектов на себестоимость строительства 1 м<sup>2</sup> ОКС.

В графе финансовых затрат возможно указание других затратных статей расходов при застройке территорий, например: затраты на привлечение заемного финансирования, модернизация инженерных сетей, инженерная подготовка территории, рекультивация загрязнённых территорий и т.д.

Отдельно указываются СУММАРНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ЗАТРАТЫ, необходимые для реализации проекта;

ДОХОД - прогнозируемый доход вычисляется как сумма реализации жилых и коммерческих площадей, а также парковочных мест. Вычисляется путем перемножения общих показателей функциональной группы на среднюю рыночную стоимость м<sup>2</sup> по этой группе;

ОРИЕНТИРОВОЧНАЯ ПРИБЫЛЬ - получается путем разницы между доходом и затратами на строительство, указывается до налогообложения;

РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ - относительный показатель экономической эффективности. Рентабельность комплексно отражает степень эффективности использования материальных, трудовых и денежных ресурсов. Коэффициент рентабельности рассчитывается как отношение прибыли к затратам.



Отдельно указывается РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ в табличной форме с приложением графических материалов с предложениями по строительству необходимых объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры и ориентировочными затратами со стороны правообладателя и со стороны иных источников финансирования, в том числе в рамках мер государственной поддержки. Для проектов комплексного развития территорий по инициативе правообладателей могут предлагаться границы территории инвестиционного развития для дальнейшего рассмотрения.

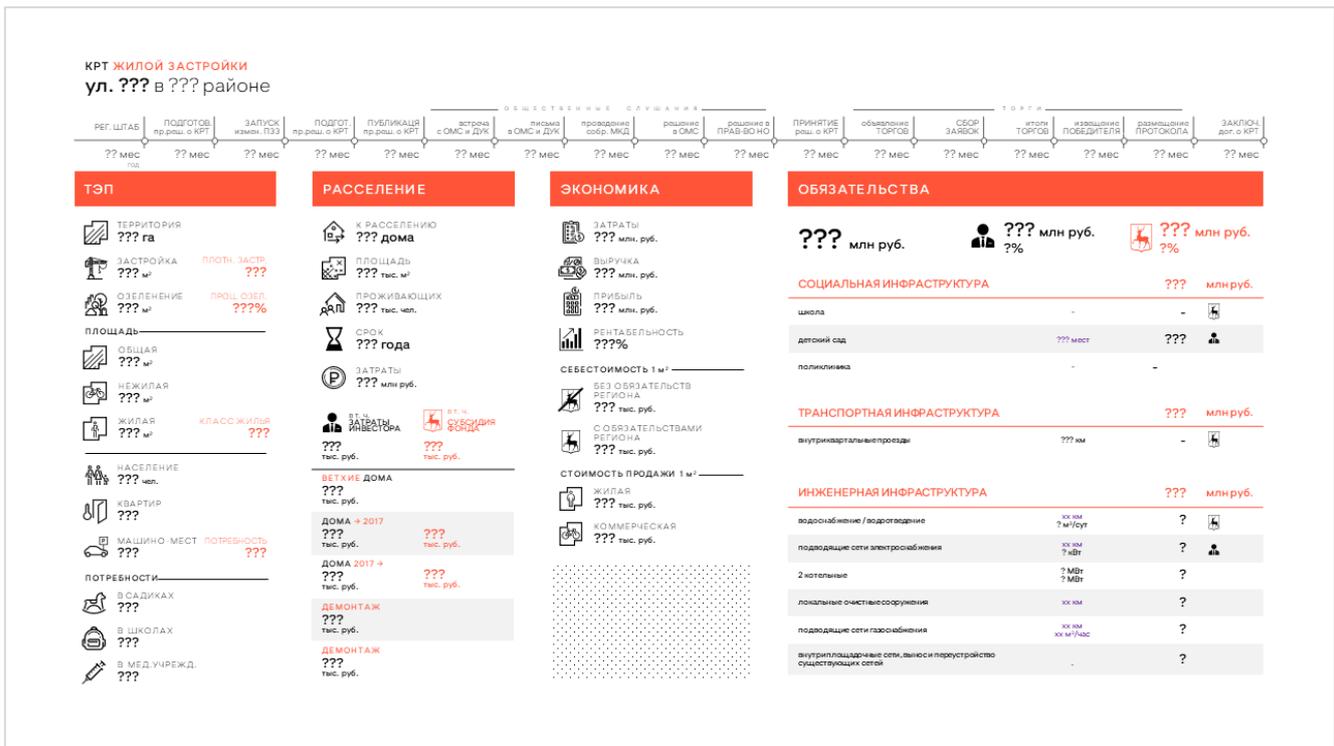
### III. ЭТАПЫ СОГЛАСОВАНИЯ МАСТЕР-ПЛАНА КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

По итогам проведенного SWOT-анализа в материалах обоснования разрабатывается ряд вариантов комплексного развития территории жилой застройки, включающих материалы с разработанными проектными решениями с предварительным расчетом их основных технико-экономических показателей и финансово-экономических моделей.

Данные материалы направляются в адрес министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области (далее – Минград) для предварительного рассмотрения и принятия решения по наиболее целесообразному градостроительному варианту для комплексного развития территории жилой застройки.

После согласования с Минградом мастер-план дорабатывается согласно настоящим методическим рекомендациям и проходит дальнейшую процедуру согласования согласно постановлению Правительства Нижегородской области от 13.07.2021 № 601 «Об особенностях комплексного развития территории».

Для рассмотрения на Региональном штабе по вопросам реализации градостроительной политики на территории Нижегородской области готовятся 2 слайда с основной информацией по проекту и материалов финансовой модели согласно представленному шаблону.



КРТ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ  
ул. ??? в ??? районе



ТЕРРИТОРИЯ КРТ  
??? га



НАСЕЛЕНИЕ  
??? чел.



ЖИЛАЯ  
??? м<sup>2</sup>



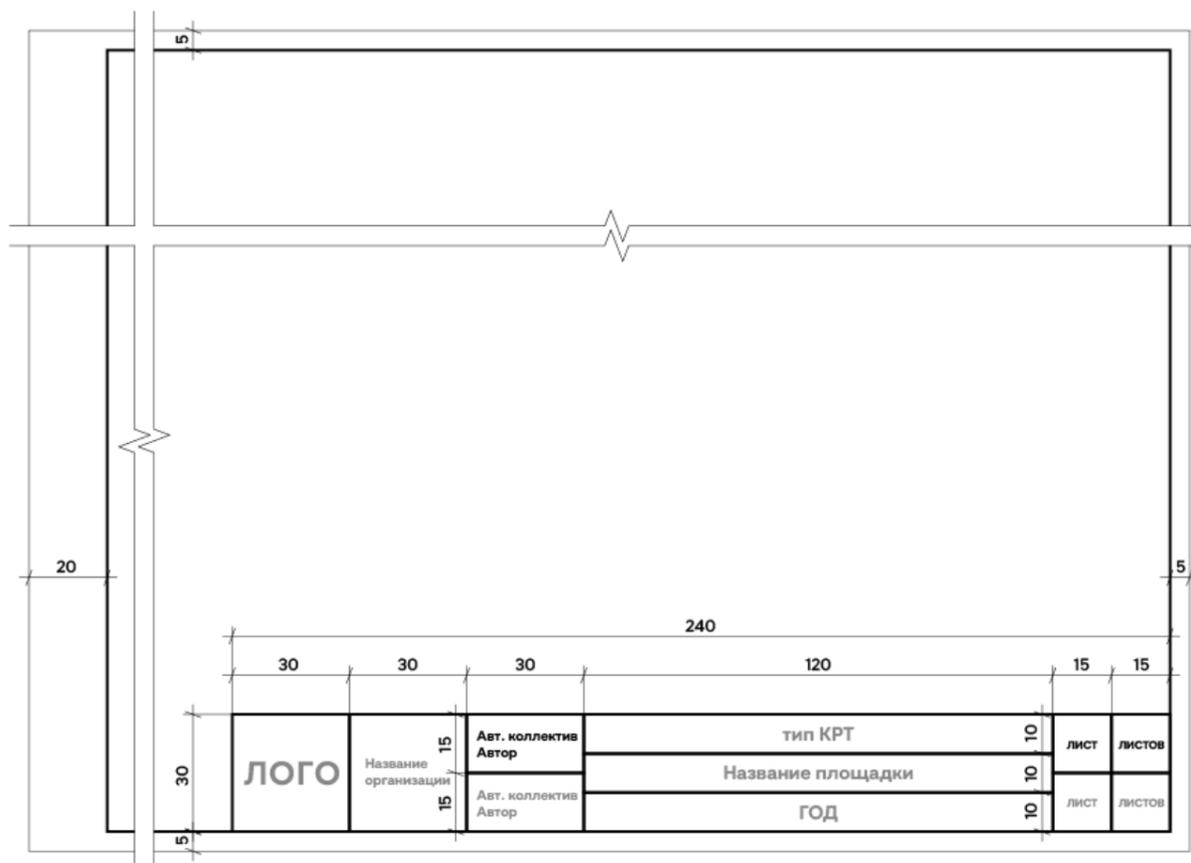
НАСЕЛЕНИЕ  
??? чел.

3Д-модель

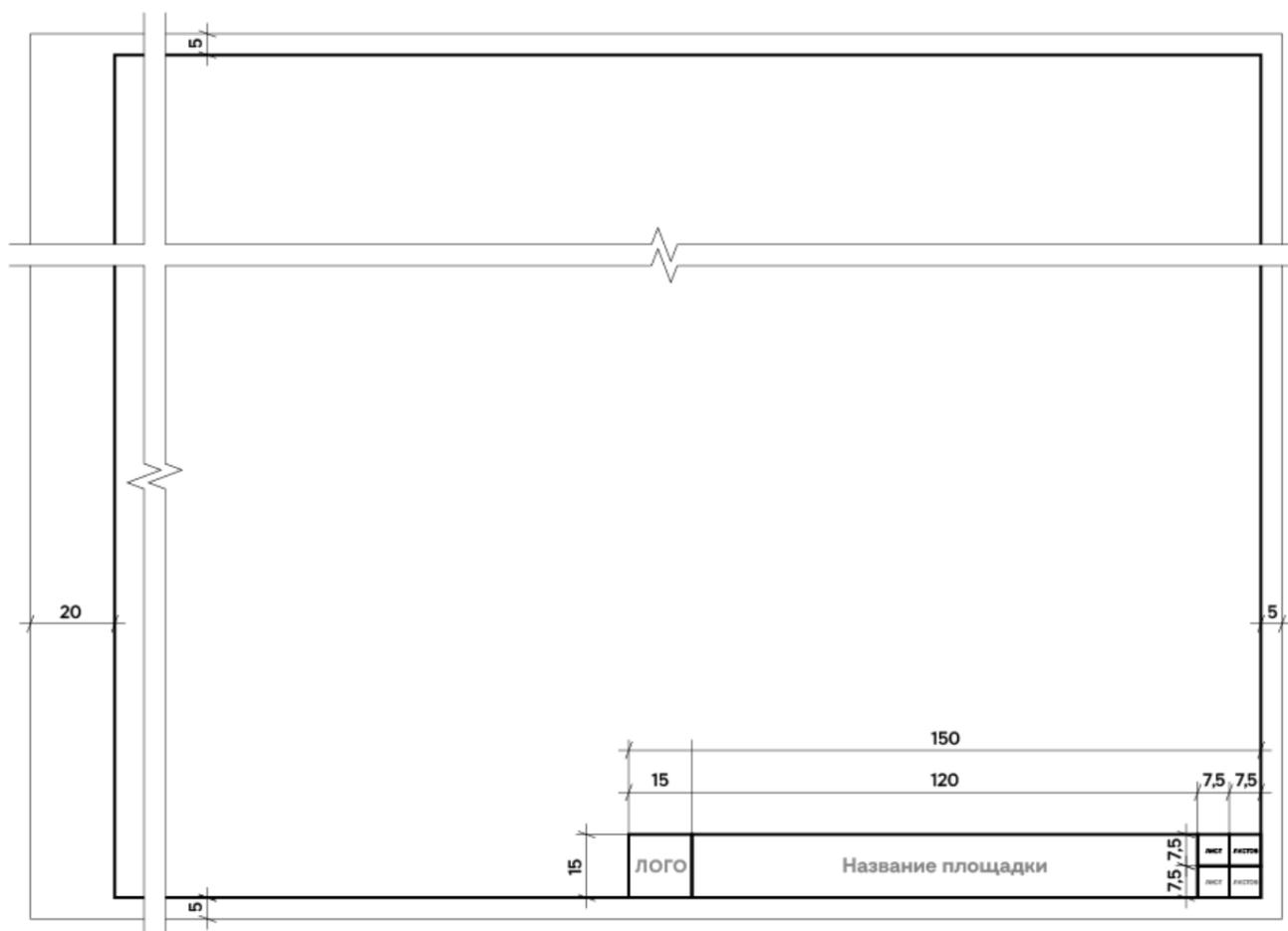
чертёж

|  |                                   |
|--|-----------------------------------|
|  | границы рассматр. территории      |
|  | границы КРТ                       |
|  | существующие здания и сооружения  |
|  | проектируемые здания и сооружения |
|  | сохраняемые здания и сооружения   |
|  | этажность                         |

### Оформление титульного листа графической части мастер-плана



### Оформление последующих листов графической части мастер-плана





Перечень объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, при реализации такого решения (при наличии указанных объектов)

| № п/п | Наименование объекта и его значение (федерального, регионального или местного значения) | Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект культурного наследия | Адрес объекта культурного наследия | Площадь объекта культурного наследия, кв.м. | Наличие утвержденных зон охраны объекта культурного наследия |
|-------|---|---|------------------------------------|---|--|
| 1     | 2   | 3   | 4                                  | 5   | 6  |
|       |   |   |                                    |   |  |

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) |
|--|---|--|
|--|---|--|

Основные технико-экономические показатели территории комплексного развития

| № п/п     | Наименование показателей   | Единица измерения            | Нормативный показатель | Нормативный документ | Решения в мастер-плане |
|-----------|--|------------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
| 1         | 2  | 3                            | 4                      | 5                    | 6                      |
| <b>1</b>  | <b>Территория</b>  |                              |                        |                      |                        |
| 1.1       | Площадь территории комплексного развития   | га                           |                        |                      |                        |
| 1.2       | Площадь озеленения   | м <sup>2</sup>               |                        |                      |                        |
| 1.3       | Процент озеленения   | %                            |                        |                      |                        |
| <b>2</b>  | <b>Население</b>   |                              |                        |                      |                        |
| 2.1       | Численность проживающих (сущ.)   | человек                      |                        |                      |                        |
| 2.2       | Численность (проект)   | человек                      |                        |                      |                        |
| 2.3       | Плотность населения  | человек/га                   |                        |                      |                        |
| <b>3</b>  | <b>Потребность в объектах обслуживания</b>   |                              |                        |                      |                        |
| 3.1       | Потребность населения в дошкольных учреждениях   | мест                         |                        |                      |                        |
| 3.2       | Потребность населения в общеобразовательных учреждениях  | мест                         |                        |                      |                        |
| 3.3.      | Потребность населения в амбулаторно-поликлинических учреждениях                                      | количество посещений в смену |                        |                      |                        |
| 3.4       | Потребность населения в иных объектах обслуживания (исходя из градостроительного анализа территории) |                              |                        |                      |                        |
| <b>4</b>  | <b>Основные показатели застройки</b>   |                              |                        |                      |                        |
| 4.1       | Этажность застройки  | этаж                         |                        |                      |                        |
| 4.2       | Площадь застройки  | м <sup>2</sup>               |                        |                      |                        |
| 4.3       | Общая площадь зданий (надземная часть)   | м <sup>2</sup>               |                        |                      |                        |
| 4.4       | <b>Площадь нежилая</b>   | м <sup>2</sup>               |                        |                      |                        |
| 4.4       | Общая площадь жилья  | м <sup>2</sup>               |                        |                      |                        |
| 4.4       | Общая площадь коммерческих помещений   | м <sup>2</sup>               |                        |                      |                        |
| 4.5       | Процент застройки  | -                            |                        |                      |                        |
| 4.6       | Коэффициент плотности застройки  | -                            |                        |                      |                        |
| 4.7       | Коэффициент застройки  | -                            |                        |                      |                        |
| 4.8       | Количество квартир   | единиц                       |                        |                      |                        |
| <b>5.</b> | <b>Транспортная инфраструктура</b>   |                              |                        |                      |                        |
| 4.1       | Протяженность улично-дорожной сети, всего  | м                            |                        |                      |                        |
| 4.2       | Плотность улично-дорожной сети   |                              |                        |                      |                        |
| 4.3       | Количество парковочных мест  | м/мест                       |                        |                      |                        |

Приложение № 6  
к методическим рекомендациям  
по подготовке мастер-план в рамках  
комплексного развития территорий  
Нижегородской области

Перечень земельных участков, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию,  
в том числе перечень земельных участков, подлежащих изъятию

| № п/п | Кадастровый номер земельного участка | Адрес земельного участка | Вид разрешенного использования земельного участка | Площадь земельного участка, кв.м. | Вид зарегистрированного права | Сведения о правообладателе, доля в праве, дата и номер регистрации права | Сведения об изъятии |
|-------|--------------------------------------|--------------------------|---|-----------------------------------|-------------------------------|--|---------------------|
| 1     | 2                                    | 3                        | 4   | 5                                 | 6                             | 7  | 8                   |
|       |                                      |                          |   |                                   |                               |  |                     |





