

Мастер-план площадки комплексного развития территории жилой застройки в границах ул. Белинского, ул. Ашхабадская, ул. Генкиной, ул. Тверская и ул. 2-я Оранжерейная в Советском районе г. Нижнего Новгорода

Графическая часть

ДИРЕКТОР

Генин М.И.

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА

Яковлев В.В.

Аннотация

Территория:

Советский район. Кварталы расположены непосредственно по ул. Белинского, в пешеходной доступности располагаются ул. Горького, пл. Горького и пл. Свободы. Участок приближен к центральной части города. В непосредственной близости располагаются Парк им. И.П. Кулибина, Храм Святых Апостолов Петра и Павла, Городской ландшафтный парк культуры и отдыха имени А.С. Пушкина, Церковь Святителей Московских Нижегородского подворья Свято-Троицкого Серафимо-Дивеевского женского монастыря, ГБУЗ НО Клинический диагностический центр, ТЮЗ, Театр оперы и балета имени А.С. Пушкина.

Территория состоит из двух кварталов, один из которых ограничен ул. Тверская, ул. Генкиной, ул. Ашхабадская и ул. Невзоровых. Второй квартал расположен по ул. 2-я Оранжерейная. Кварталы расположены в сложившейся регулярной городской структуре. Рельеф спокойный с понижением в сторону перекрестка улиц Ашхабадской и Генкиной.

Историческая справка

В 1924 году был объявлен Всесоюзный конкурс на проекты рабочего поселка и типовых коттеджей. Лучшим был признан проект архитектора Б. Н. Гринев из Курска. Деревянные двухэтажные дома с четырьмя подъездами были построены в 1927-1928 гг. для кооператива «Красный просвещенец». Входили в него в основном представители интеллигенции: учителя, врачи, служащие и инженерные работники. Квартал "Красный просвещенец"- является примером советского градостроительства 20-х годов и относится к концепции "города-сада".

Социальная инфраструктура:

На рассматриваемой территории располагается Детский сад №7 «Солнышко» на 95 мест, с фактической наполняемостью в 143 места. В смежных кварталах располагается Детский сад № 473 (112/138), общеобразовательная школа №18 (490/424), Нижегородский автотранспортный техникум а также ГБУЗ НО городская поликлиника № 31 Советского района.

Транспортная доступность:

Хорошая транспортная доступность территории. По ул. Белинского проходят городские маршруты общественного транспорта (автобус и трамвай), в непосредственной близости располагается остановка «ул. Ашхабадская». В шестнадцатиминутной шаговой доступности расположена станция метро «Горьковская» и проектируемая станция «пл. Свободы».

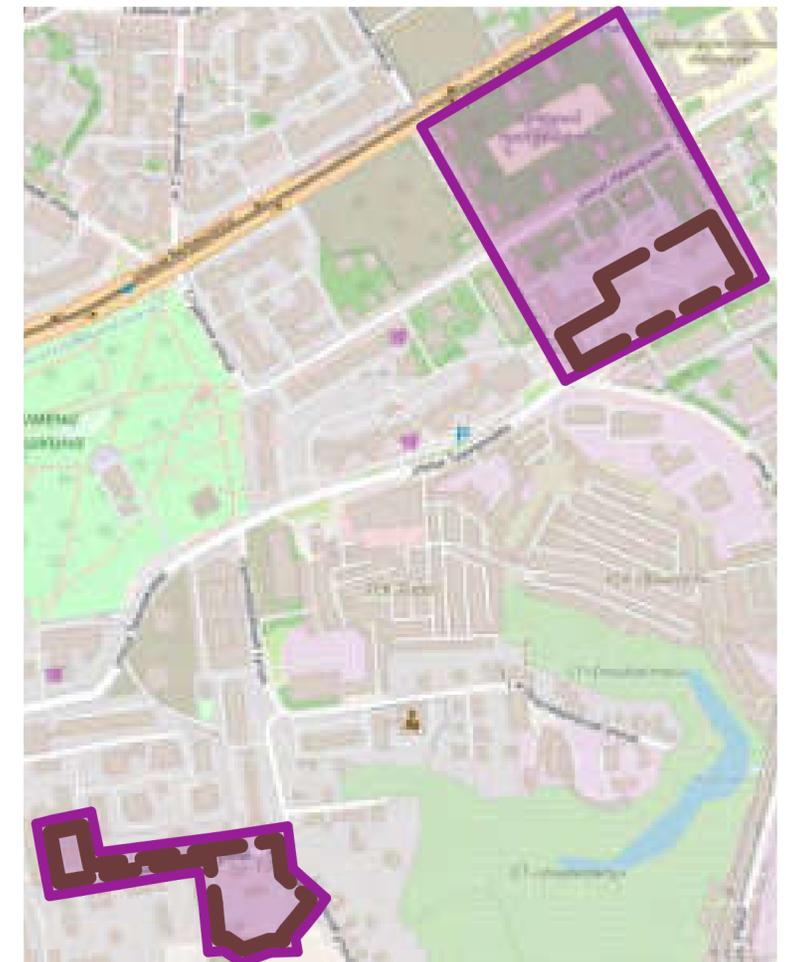
Проектное предложение:

Проектом предлагается застройка квартала 6-16-ти этажными многоквартирными жилыми домами с общественно-деловой функцией в первых этажах, с организацией благоустройства во внутреннем пространстве, а также строительство трехэтажного ДДУ. Для организации размещения парковочных машино-мест под жилыми комплексами предусматривается подземная парковка.

Проектным предложением предусматривается потребность в дополнительных местах в детских садах в 50 мест и школах 71 место. Для этого предполагается строительство нового ДДУ вместимостью 200 мест. Размещение школьников предполагается рассредоточенным в существующих школах №18, 19, 29.

Схема расположения территории в планировочной структуре города, района

ПЛОЩАДЬ КВАРТАЛА - 8,5 ГА



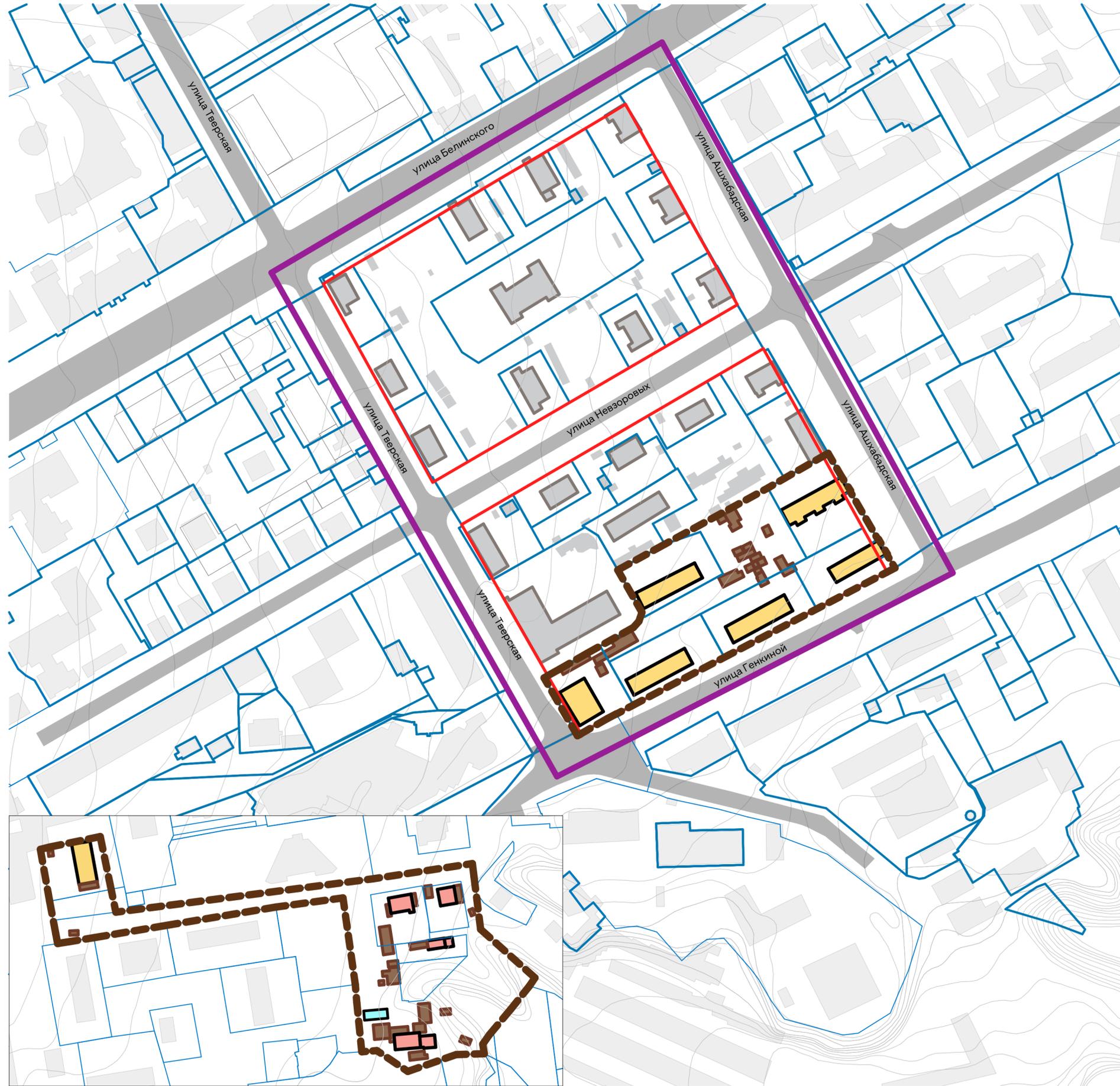
Основные технико-экономические показатели территории КРТ

№ п.	Наименование показателей	Ед. изм.	Расчетный показатель
1	Площадь территории КРТ	га	2,14
2	Обеспеченность социальными объектами: - ДДУ - школы	чел.	200 -
3	Соотношение общей площади жилых и нежилых помещений	%	92 на 8

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

1	Максимальная этажность объектов капитального строительства	эт.	16
2	Максимальный процент застройки территории	%	16
3	Минимальный процент озеленения территории	%	25
4	Максимальный коэффициент плотности застройки КРТ		2,58/0,23

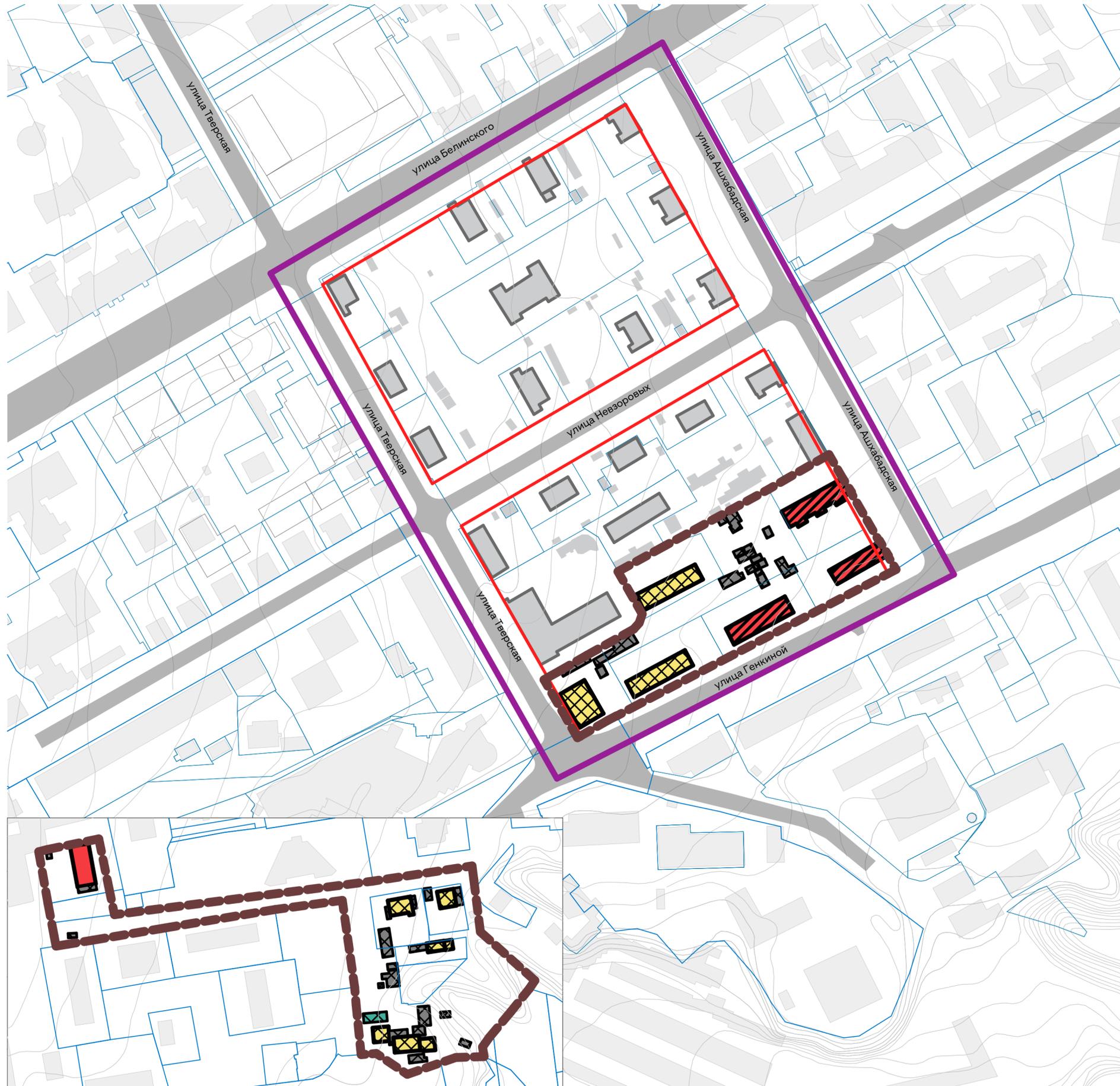
Схема существующего функционального использования территории



Условные обозначения:

- Границы КРТ
- Границы рассматриваемой территории
- МКД
- Объекты ИЖС
- Объект недвижимости нежилого назначения (гараж)
- Хозяйственные постройки (собственность не зарегистрирована)
- Существующие здания и сооружения за пределами границ участка КРТ
- Существующие красные линии
- Границы земельных участков, внесенных в ЕГРН

Схема расселяемых и сносимых объектов



Условные обозначения:

-  Границы КРТ
 -  Границы рассматриваемой территории
 -  Существующие красные линии
 -  Границы земельных участков, внесенных в ЕГРН
 -  Существующие здания и сооружения за пределами границ участка КРТ
 -  Здания, подлежащие сносу
 -  Нежилой объект, попадающий под предполагаемую застройку (гараж)
- Здания подлежащие сносу :
-  Аварийные здания до 01.01.2017
 -  Аварийные здания с 01.01.2017 до 01.01.2021
 -  Здания, соответствующие критериям КРТ
 -  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

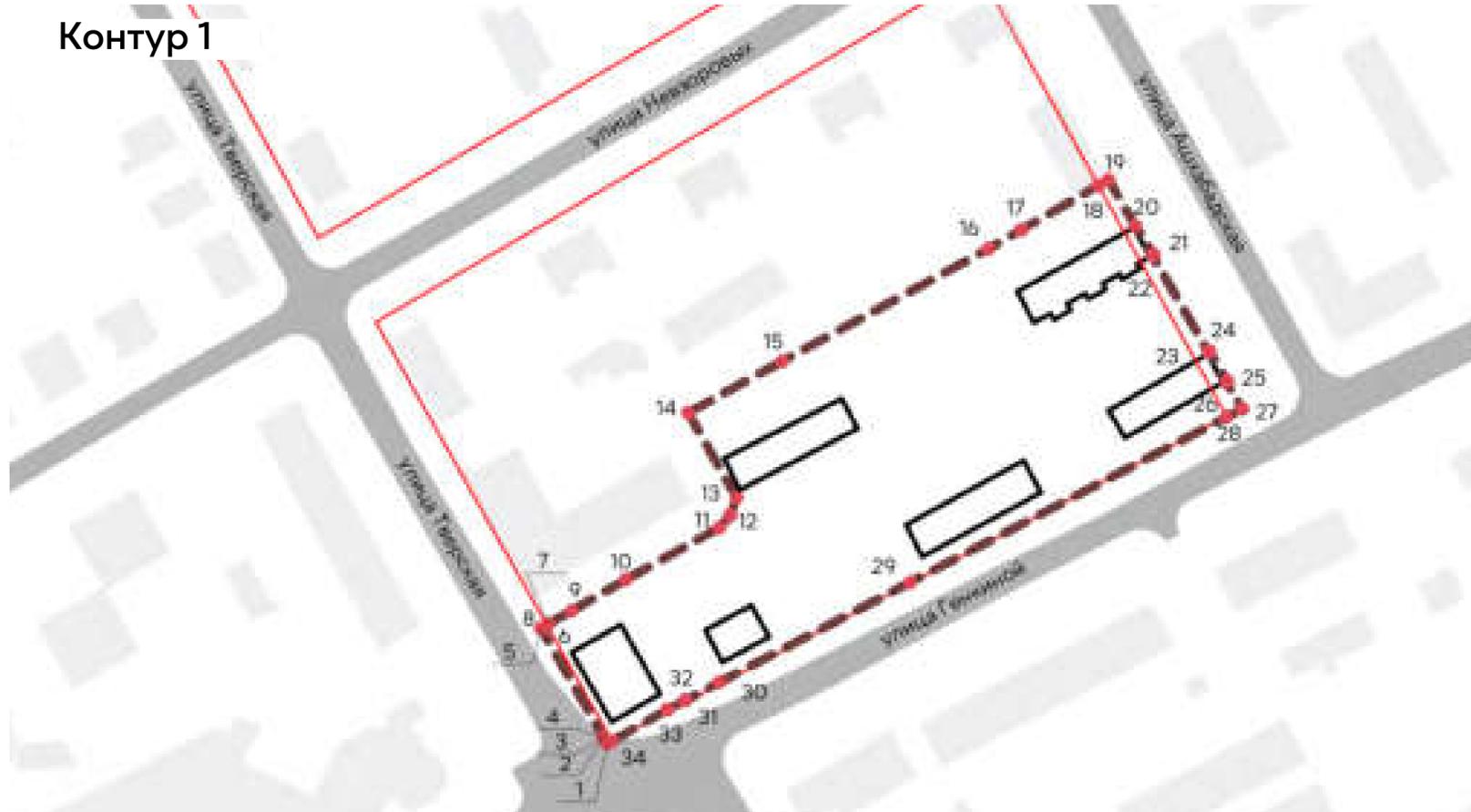
№ п/п	Кадастровый номер объекта капитального строительства	Адрес объекта капитального строительства	Площадь объекта капитального строительства, кв.м.	Сведения о сносе/реконструкции объектов капитального строительства
1	52:18:0070034:86	ул. Генкиной, д. 12А	565,5	снос
2	52:18:0070034:34	ул. Ашхабадская, д. 25/16	446,4	снос
3	52:18:0070034:38	ул. Тверская, д. 22/10	516,9	снос
4	52:18:0070034:87	ул. Генкиной, д. 14	584,5	снос
5	52:18:0070034:28	ул. Генкиной, д. 12	580,1	снос
6	52:18:0070034:30	ул. Ашхабадская, д. 23	587,4	снос
7	52:18:0070037:2007	ул. 2-ая Оранжерейная, д. 10А	74,8	снос
8	52:18:0070037:2006	ул. 2-ая Оранжерейная, д. 10	122,2	снос
9	52:18:0070037:678	ул. 2-ая Оранжерейная, д. 1	426,1	снос
10	52:18:0070037:685	ул. 2-ая Оранжерейная, д. 12	105,3	снос
11	52:18:0070037:140	ул. 2-ая Оранжерейная, д. 10Б	337,8	снос
12	52:18:0070037:2243	ул. 2-ая Оранжерейная, д. 10Б	38,5	снос

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

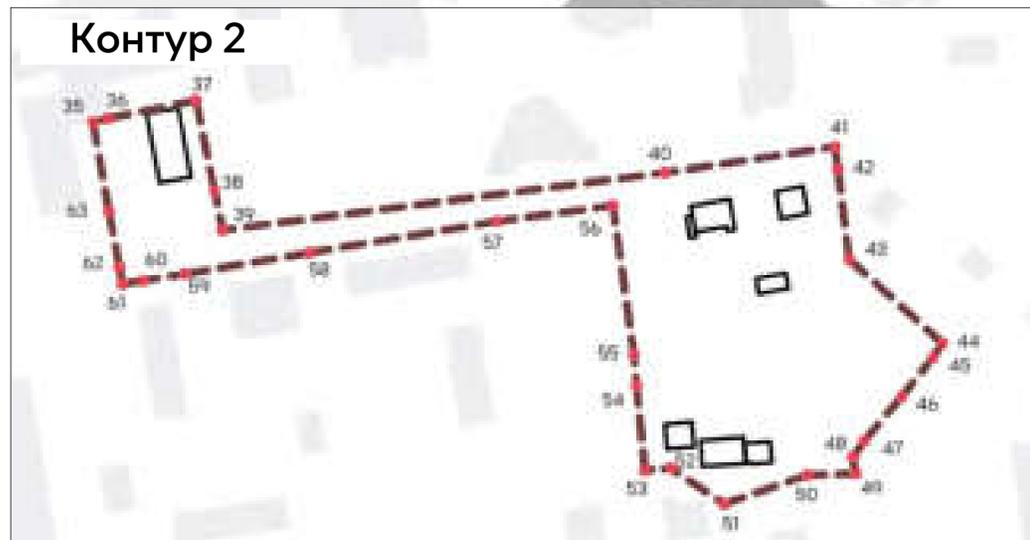
Виды разрешенного использования земельных участков (наименование, код)	Виды разрешенного использования земельных участков (наименование)	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства (наименование объектов капитального строительства)
<p>Среднеэтапная жилая застройка 1.3</p>	<p>Возведение жилых домов, предназначенных для размещения на территории, входящей в состав территории для поэтапного проведения работ по комплексному развитию территории (задания на проектирование, разработка проектной документации, строительство объектов), расположенных на одной (включая квартал):</p> <p>– блочной застройкой (многоэтажные);</p> <p>– комплексно-разноэтажной застройкой (многоэтажные объекты сформированные из объектов различной этажности, размещаемых объектами строительства жилой застройки как внутренними, так и внешними источниками строительства помещений);</p> <p>– многоквартирных домов, расположенных на территории, входящей в состав территории для поэтапного проведения работ по комплексному развитию территории (задания на проектирование, разработка проектной документации, строительство объектов), расположенных на одной (включая квартал) территории площадью не менее 50% общей площади территории.</p>	<p>многоквартирные дома, многоквартирные дома, встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные помещения объектов капитального строительства, встроенно-пристроенные помещения объектов капитального строительства</p>
<p>Многоэтапная жилая застройка (включая застройку) 2.2</p>	<p>Возведение жилых домов, предназначенных для размещения на территории, входящей в состав территории для поэтапного проведения работ по комплексному развитию территории (задания на проектирование, разработка проектной документации, строительство объектов), расположенных на одной (включая квартал):</p> <p>– блочной застройкой (многоэтажные);</p> <p>– комплексно-разноэтажной застройкой (многоэтажные объекты сформированные из объектов различной этажности, размещаемых объектами строительства жилой застройки как внутренними, так и внешними источниками строительства помещений);</p> <p>– многоквартирных домов, расположенных на территории, входящей в состав территории для поэтапного проведения работ по комплексному развитию территории (задания на проектирование, разработка проектной документации, строительство объектов), расположенных на одной (включая квартал) территории площадью не менее 50% общей площади территории.</p>	<p>многоквартирные дома, многоквартирные дома, встроенные, пристроенные и встроенно-пристроенные помещения объектов капитального строительства, встроенно-пристроенные помещения объектов капитального строительства</p>
<p>Исключенное использование 3.1</p>	<p>Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения функционирования объектов коммунального назначения.</p>	<p>объекты и сооружения инженерной инфраструктуры, транспортные средства, объекты складского назначения, объекты складского назначения, объекты складского назначения</p>
<p>Дворовые, садовые и приусадебные объекты 13.1</p>	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для размещения объектов капитального строительства.</p>	<p>дворовые, садовые, приусадебные объекты, объекты складского назначения, объекты складского назначения, объекты складского назначения, объекты складского назначения, объекты складского назначения</p>
<p>Земельные участки для размещения объектов 13.3</p>	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для размещения объектов капитального строительства.</p>	<p>вспомогательные объекты, объекты складского назначения, объекты складского назначения, объекты складского назначения, объекты складского назначения, объекты складского назначения</p>

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

Контур 1



Контур 2

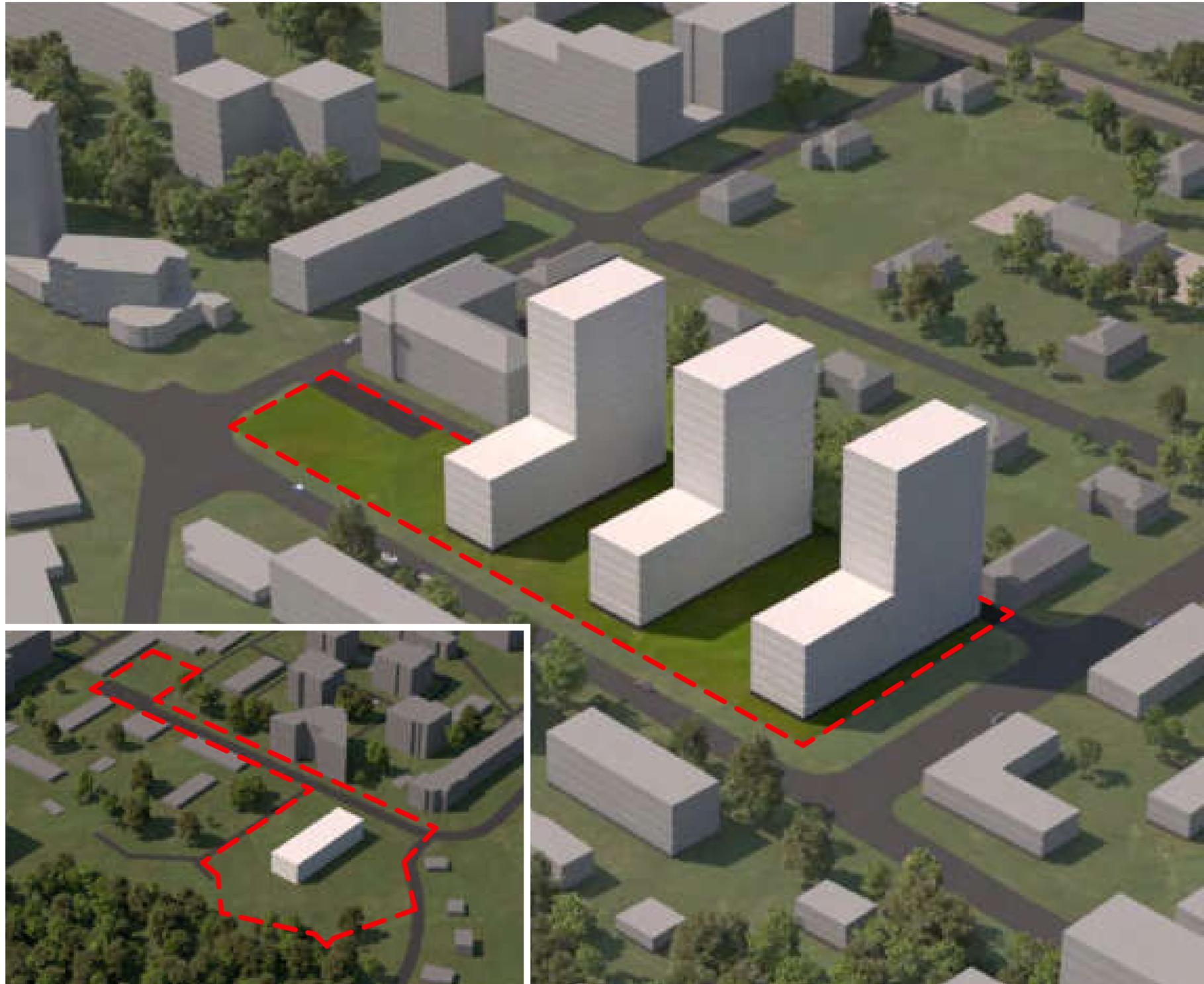


Условные обозначения:

-  границы КРТ
-  «красные линии»
-  существующие здания и сооружения
-  характерная точка границы КРТ

№ точки	Координаты точки	
	X	Y
Контур 1		
1	528514.36	2216444.73
2	528516.16	2216443.68
3	528516.17	2216443.68
4	528516.17	2216443.68
5	528544.99	2216477.05
6	528546.12	2216429.05
7	528546.17	2216429.05
8	528546.18	2216429.05
9	528549.6	2216435.21
10	528557.93	2216449.71
11	528571.7	2216474.41
12	528574.96	2216477.32
13	528579.68	2216478.94
14	528602.11	2216466.11
15	528615.77	2216491.03
16	528645.55	2216545.66
17	528650.68	2216554.47
18	528662.37	2216574.89
19	528663.91	2216577.6
20	528651.75	2216584.64
21	528644.1	2216589.54
22	528643.88	2216589.19
23	528618.25	2216604.04
24	528618.42	2216604.34
25	528610.48	2216609.06
26	528610.29	2216608.75
27	528603.23	2216613.06
28	528601.00	2216608.83
29	528557.11	2216524.99
30	528530.63	2216474.41
31	528525.82	2216465.39
32	528525.92	2216465.32
33	528533.45	2216460.6
34	528515.06	2216445.95
1	528514.36	2216444.73
Контур 2		
35	528043.79	2215913.95
36	528043.98	2215918.64
37	528068.56	2215945.68
38	528020.64	2215951.46
39	528008.54	2215951.97
40	528028.26	2216090.56
41	528034.27	2216142.92
42	528037.3	2216143.8
43	527999.45	2216147.3
44	527973.78	2216176.1
45	527969.45	2216171.38
46	527957.29	2216163.4
47	527943.59	2216151.92
48	527938.64	2216148.42
49	527932.59	2216149.17
50	527933.31	2216134.32
51	527924.31	2216108.69
52	527925.23	2216092.31
53	527934.62	2216084.31
54	527960.73	2216081.67
55	527970.23	2216080.88
56	528016.09	2216074.25
57	528011.25	2216038.78
58	528001.55	2215980.83
59	527995.00	2215942.3
60	527992.99	2215929.35
61	527991.93	2215923.09
62	527997.01	2215922.13
63	528014.39	2215918.85
35	528043.79	2215913.95

Объемно-пространственное решение территории КРТ с технико-экономическими показателями



Объемно-пространственное решение Территория КРТ

ТЕРРИТОРИЯ

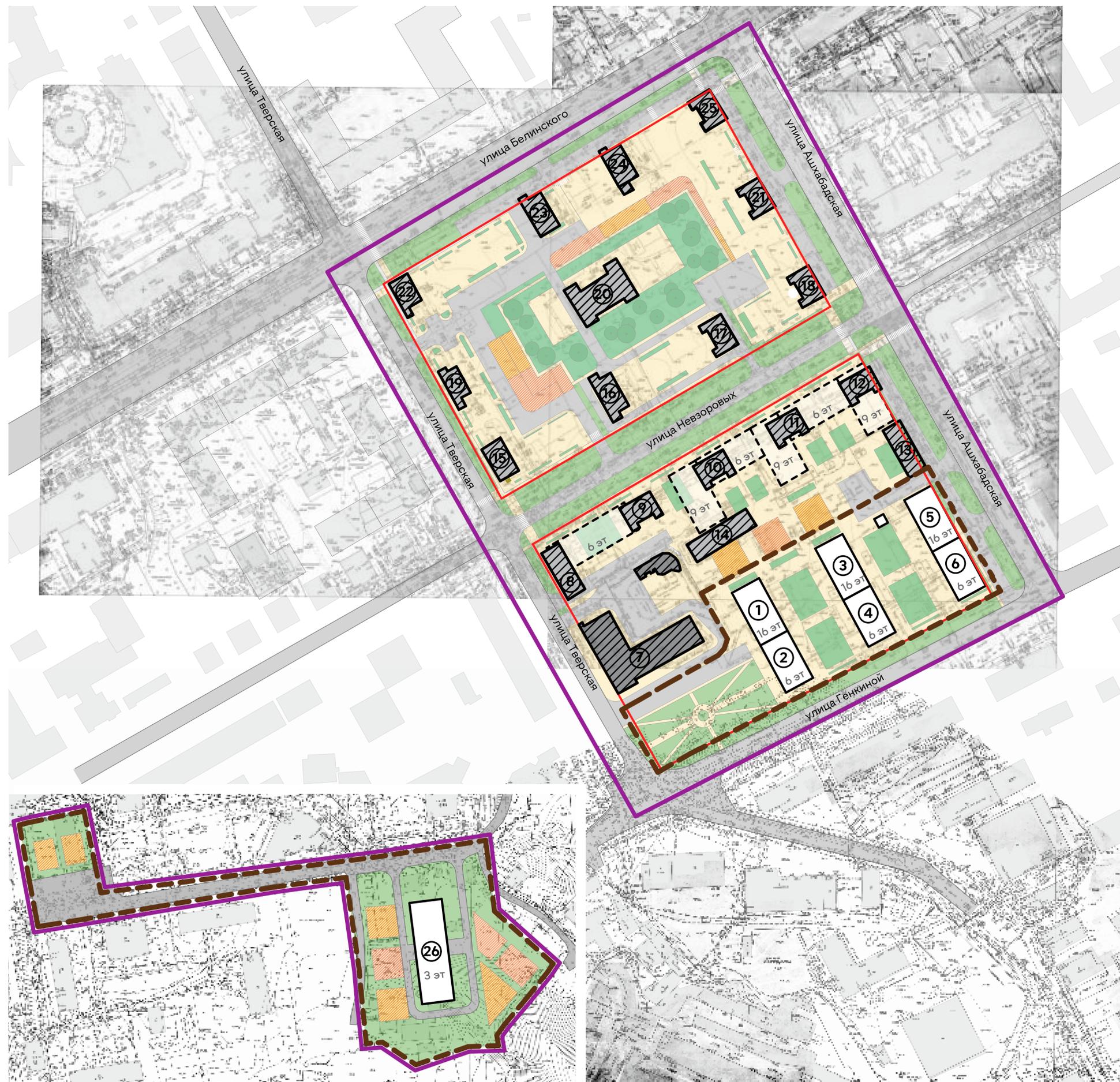
2,14 га

ПЛОЩАДЬ ОБЩАЯ
30 720 м²

КОЭФФИЦИЕНТ
ПЛОТНОСТИ ЗАСТРОЙКИ

2,58/0,23

Схема проектного решения М 1:1000



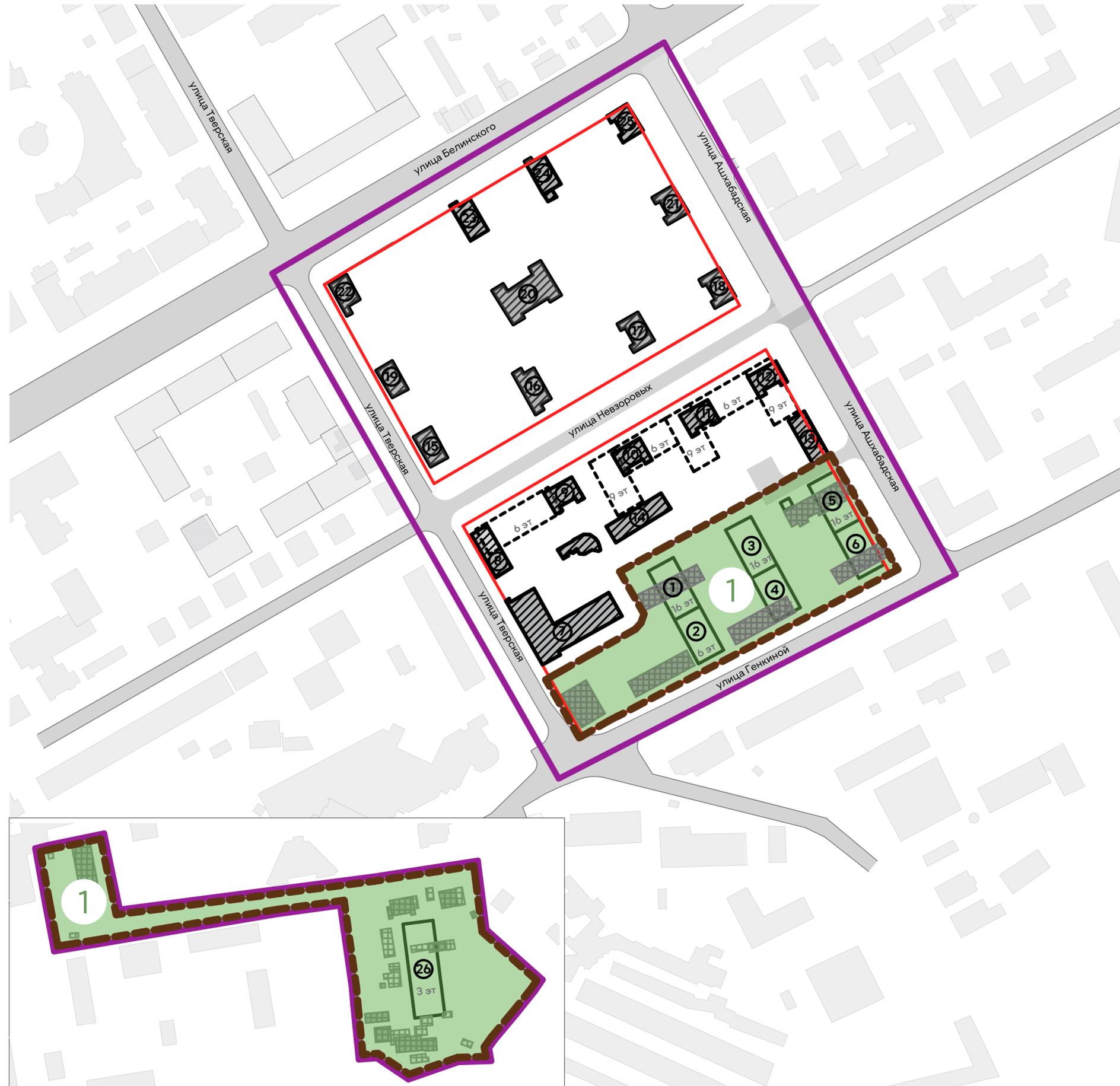
Условные обозначения:

- Границы КРТ
- Границы рассматриваемой территории
- Проектируемые здания и сооружения
- Существующие здания и сооружения
- Дороги и проезды
- Тротуары
- Проектируемые площадки
- Озеленение
- Красные линии
- Номер здания в экспликации

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

№ по генпл.	Наименование	Очередь стр-ва
1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	1
2	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	1
3	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	1
4	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	1
5	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	1
6	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	1
26	Детский сад на 200 мест	1

Схема этапов реализации строительства территории КРТ



1 ОЧЕРЕДЬ



ТЕРРИТОРИЯ
21 365 м²

Предельный срок реализации проекта - 10 лет