



МИНИСТЕРСТВО  
ТРАНСПОРТНО-ТЕРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ И  
ИНФРАСТРУКТУРЫ  
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ  
ИНСТИТУТ КАДАСТРА И ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО  
ПРОЕКТИРОВАНИЯ

# Мастер-план площадки комплексного развития территории жилой застройки в границах ул. Дальняя, ул. Большая Перекрестная в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода

Графическая часть

Директор

Генин М.И.

Начальник отдела

Степанцова С.А.

## Аннотация

### Территория:

Нижегородский район. Кварталы расположены непосредственно по ул. Одесской и ул. Б. Перекрестная, в пешеходной доступности располагаются ул. Горького, пл. Горького и ул. Ильинская, ул. Большая Покровская. Участок приближен к центральной части города. В непосредственной близости располагаются Храм Воскресения Христова, Армянская апостольская церковь, Церковь Адвентистов Седьмого Дня, ТЦ Небо, сквер на пл. Максима Горького, Городская клиническая больница №38. Территория состоит из трех кварталов разделенных между собой ул. Максима Горького, ул. Большая Перекрестная, ул. Дальняя, ул. Одесская. Кварталы расположены в сложившейся регулярной городской структуре. Рельеф спокойный с понижением в сторону ул. Дальняя. За пределами рассматриваемой территории находится откос.

### Историческая справка

Улица Большая Перекрёстная – одна из самых старых улиц города. Место в Нижнем Новгороде, на котором была проложена улица Большая Перекрёстная, исторически находилось за пределами средневековых деревоземляных укреплений Нижнего Новгорода – Большого острога. Острогами назывались два земляных вала – Малый острог и Большой острог, которые защищали подступы к каменному Нижегородскому Кремлю. По Большому острогу проходила граница города в 18 веке. За границами Большого острога находились Ямские слободы – район, где проживали нижегородские ямщики.

Жилой дом В.И. Смирнова №15 на ул. Дальней был построен в 1890-е годы, сразу же после проведения в Нижнем Новгороде Всероссийской промышленной и художественной выставки 1896 года. Василий Иванович Смирнов – нижегородский купец 2-й гильдии, происходил из крестьян Костромской губернии. Известно, что купец поселился в Нижнем Новгороде не позднее 1886 года. В современный период здание, находящее в собственности Нижегородской области, долгое время не ремонтировалось и пришло в аварийное состояние. В ходе реставрационных работ 2017 года, проходивших с нарушениями, здание разрушилось. Дом был воссоздан (является репликой) оригинального памятника, с некоторыми сохранёнными элементами (шатёр, часть деревянного декора, дверь).

### Социальная инфраструктура:

На рассматриваемой территории располагается билингвальный детский сад «Лэнгбридж Кидз». В смежных кварталах располагается МБДОУ «Детский сад № 135» (155/144), МБДОУ «Детский сад №19», Национальный исследовательский Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского (юридический факультет). Также по адресу ул. Максима Горького находится Нижегородский Буддийский центр.

### Транспортная доступность:

От ул. Одесская начинается съезд на метромост, соединяющий верхнюю (нагорную) часть города с нижней, в непосредственной близости располагается остановка общественного транспорта «ул. Одесская». В двадцатиминутной шаговой доступности расположена станция метро «Горьковская».

### Проектное предложение:

Проектным предложением в границах КРТ предлагается застройка территории 9-ти этажным многоквартирным жилым домом с общественно-деловой функцией в первом этаже, с организацией благоустройства во внутреннем пространстве. Для организации размещения парковочных машино-мест под жилым домом предусматривается одноуровневая подземная парковка на 46 машино-мест. Проектным предложением предусматривается проживание 154 человек с потребностью в дополнительных местах в детских садах в 11 мест и в школах в 16 мест.

Проектным предложением вне границ КРТ предполагается строительство нового ДДУ вместимостью 200 мест на площадке КРТ иных территорий. Существующая школа-интернат №1, расположенная за пределами рассматриваемой территории, предполагает реконструкцию с перепрофилированием в общеобразовательную школу на 1 100 мест. Реконструкция будет осуществляться за счет бюджетных программ. Также предполагается строительство котельной с ориентировочной мощностью 20 МВт для покрытия потребности нового строительства в границах КРТ, в том числе новых жилых комплексов и объектов IT-Кампуса, располагающихся на смежной территории. Котельную необходимо включить в инвестпрограмму АО «Теплоэнерго», а также отобразить в схеме теплоснабжения города Н. Новгорода.

Схема расположения рассматриваемой территории в планировочной структуре города, района

ПЛОЩАДЬ - 9,5 ГА



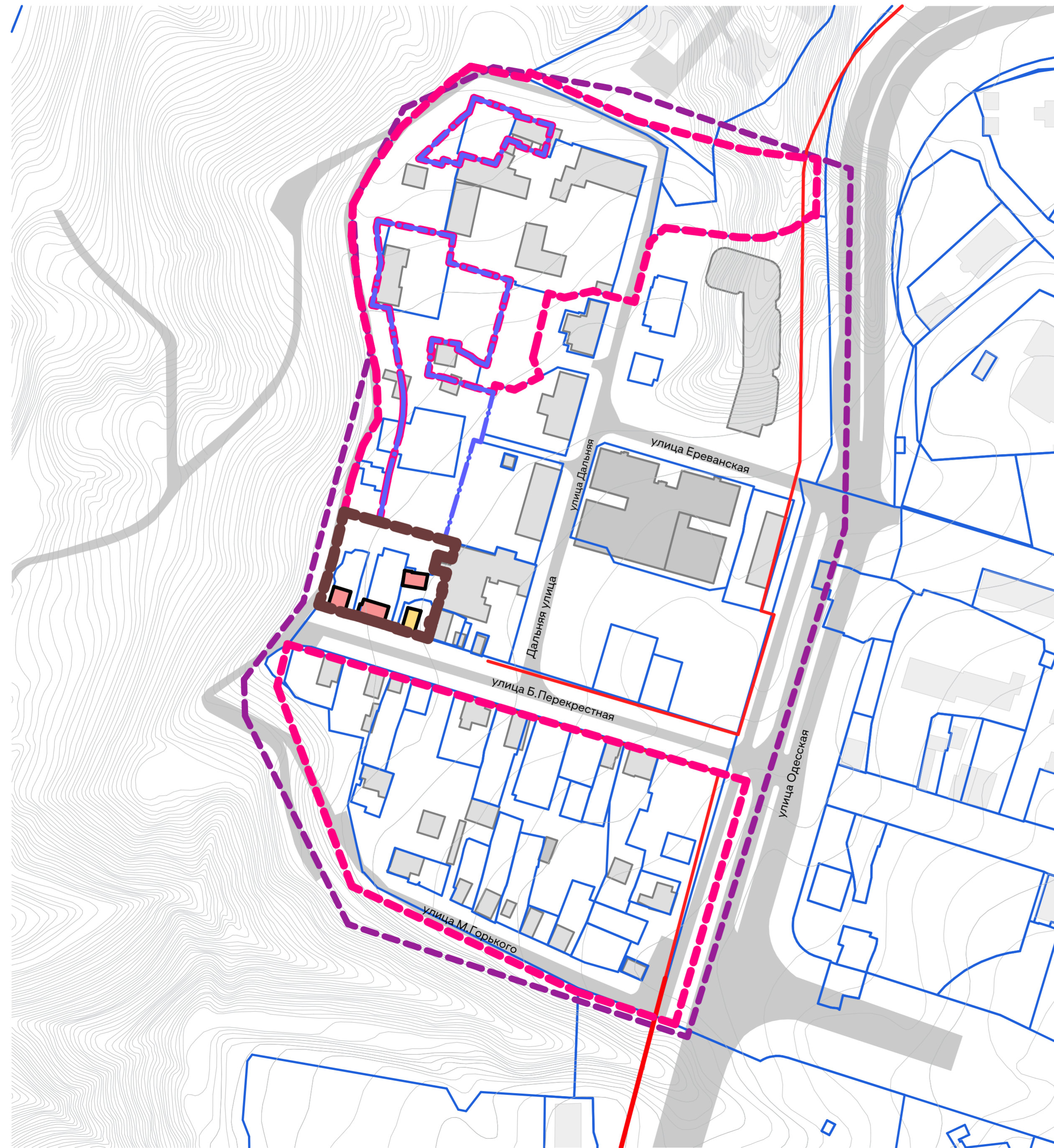
Основные технико-экономические показатели территории КРТ

№ п.	Наименование показателей	Ед. изм.	Расчетный показатель
1	Площадь территории КРТ	га	0,25
2	Обеспеченность социальными объектами*: - ДДУ - школы *(объекты находятся вне границ КРТ)	чел.	200 1100
3	Соотношение общей площади жилых и нежилых помещений	%	90 на 10

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

1	Максимальная этажность объектов капитального строительства	эт.	9
2	Максимальный процент застройки территории	%	31
3	Минимальный процент озеленения территории	%	44
4	Максимальный коэффициент плотности застройки КРТ		2,80

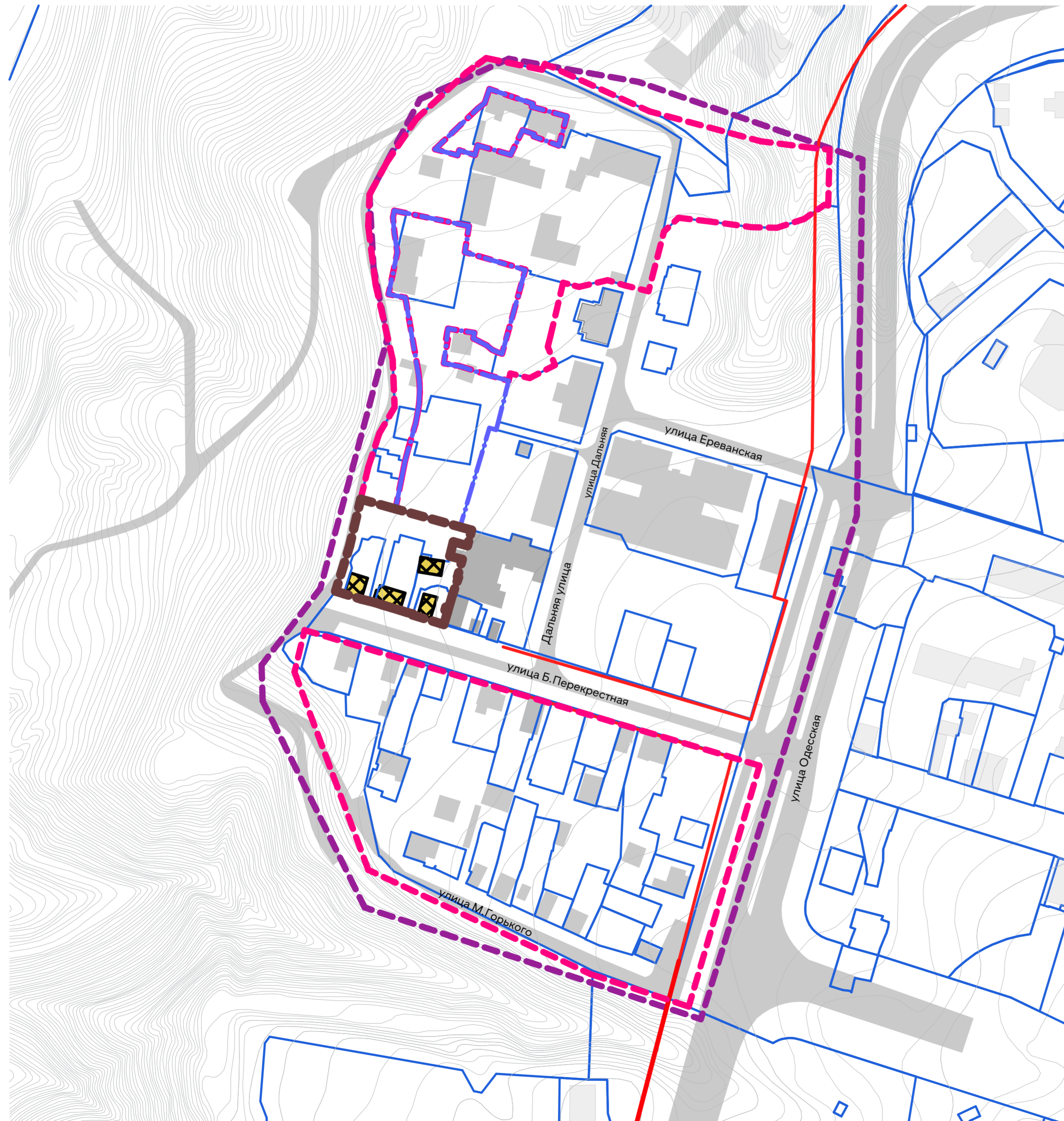
### Схема существующего функционального использования территории



#### Условные обозначения:

-  Границы рассматриваемой территории
-  Границы КРТ жилой застройки
-  Границы КРТ иных территорий
-  Границы территории инвестиционного развития (ТИР)
-  МКД
-  Объекты ИЖС
-  Существующие здания и сооружения за пределами границ участка КРТ
-  Существующие красные линии
-  Границы земельных участков, внесенных в ЕГРН

### Схема санации территории



#### Условные обозначения:

-  Границы рассматриваемой территории
  -  Границы КРТ жилой застройки
  -  Границы КРТ иных территорий
  -  Границы территории инвестиционного развития (ТИР)
  -  Существующие красные линии
  -  Границы земельных участков, внесенных в ЕГРН
  -  Существующие здания и сооружения за пределами границ участка КРТ
  -  Здания, подлежащие сносу
- Здания подлежащие сносу :
-  Здания, попадающие под критерии КРТ

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	52:18:0060149:33	ул. Б.Перекрестная, 31	116,7	снос
2	52:18:0060149:151, 52:18:0060149:152	ул. Б.Перекрестная, 31а	33,7 34,0	снос
3	52:18:0060149:29	ул. Б.Перекрестная, 33	85,8	снос
4	52:18:0060149:32	ул. Б.Перекрестная, 35	70,2	снос



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

Виды разрешенного использования земельных участков (наименование, код)	Виды разрешенного использования земельных участков (описание)	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства (наименование объектов капитального строительства)
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир);  благоустройство и озеленение придомовых территорий;  обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок;  размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	многоквартирный дом,  многоквартирный дом со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, встроенно-пристроенными и подземными стоянками автомобилей
Коммунальное обслуживание 3.1	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами	объекты и сети водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, связи, наружного освещения
Земельные участки (территории) общего пользования 12.0	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	автомобильные дороги,  разворотные площадки

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

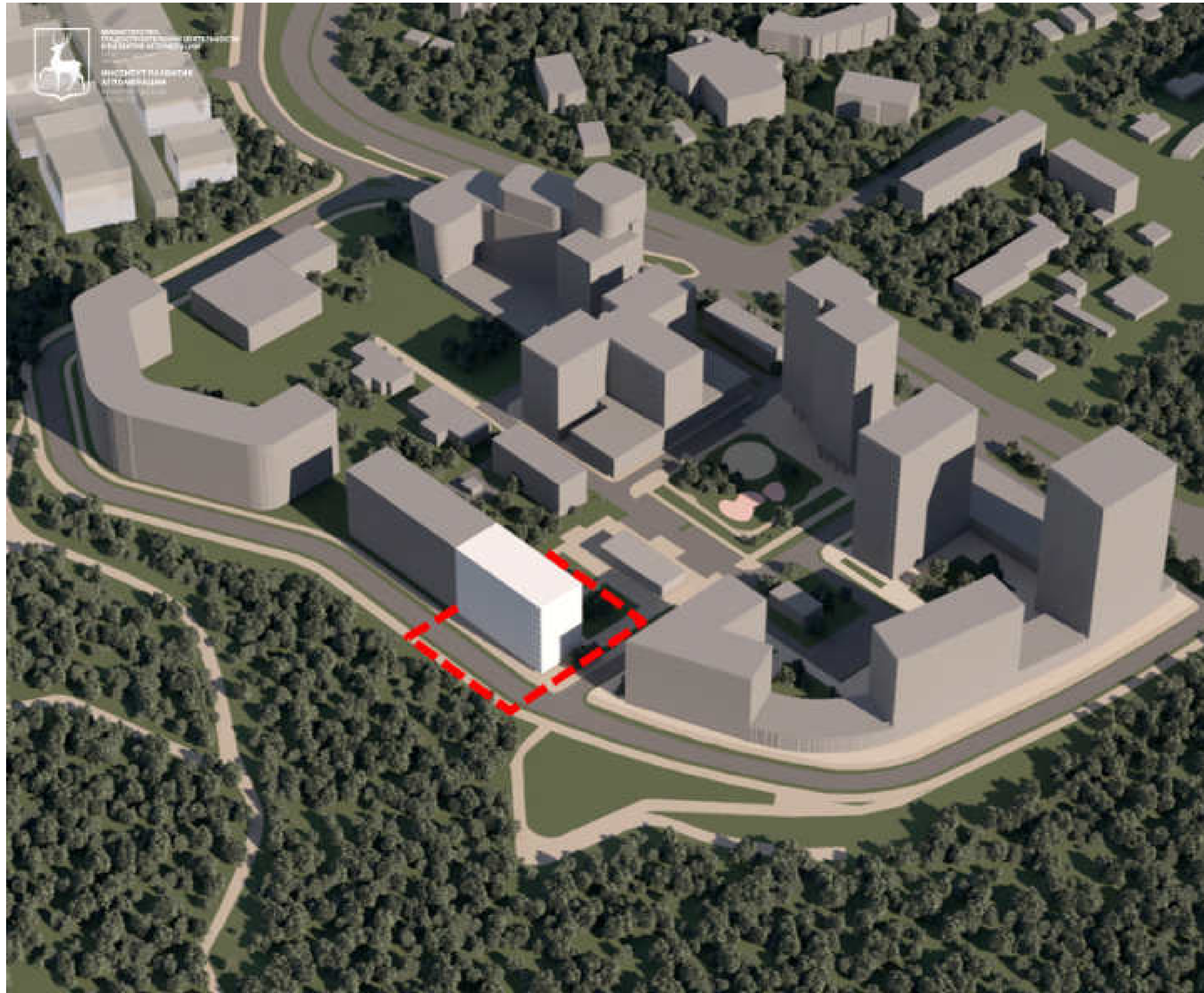


Условные обозначения:

-  Граница КРТ
-  Характерная точка границы КРТ

№ точки	Координаты точки	
	X	Y
1	528973.54	2214426.89
2	528968.87	2214443.62
3	528960.21	2214474.62
4	528958.66	2214480.15
5	528951.19	2214478.15
6	528953.08	2214471.38
7	528946.17	2214469.67
8	528944.63	2214475.68
9	528936.19	2214473.34
10	528936.01	2214473.88
11	528928.51	2214471.3
12	528928.17	2214471.12
13	528921.31	2214469.13
14	528921.69	2214467.76
15	528920.25	2214467.36
16	528919.87	2214468.73
17	528913.79	2214466.96
18	528913.44	2214466.85
19	528917.94	2214451.78
20	528918.41	2214451.93
21	528919.18	2214448.99
22	528920.19	2214445.85
23	528921.74	2214440.67
24	528922.79	2214437.18
25	528923.95	2214433.56
26	528925.5	2214427.24
27	528929.37	2214414.86
28	528951.09	2214421.58
1	528973.54	2214426.89

## Объемно-пространственное решение территории КРТ с технико-экономическими показателями



### Объемно-пространственное решение

Территория КРТ жилой застройки

ТЕРРИТОРИЯ

**0,25 га**

ОБЪЕМ СТРОИТЕЛЬСТВА

**6 930 м<sup>2</sup>**

КОЭФФИЦИЕНТ ПЛОТНОСТИ ЗАСТРОЙКИ КРТ

**2,80**

(для территории КРТ в границах территориальной зоны и планировочного квартала)

Схема проектного решения М 1:1000



Условные обозначения:

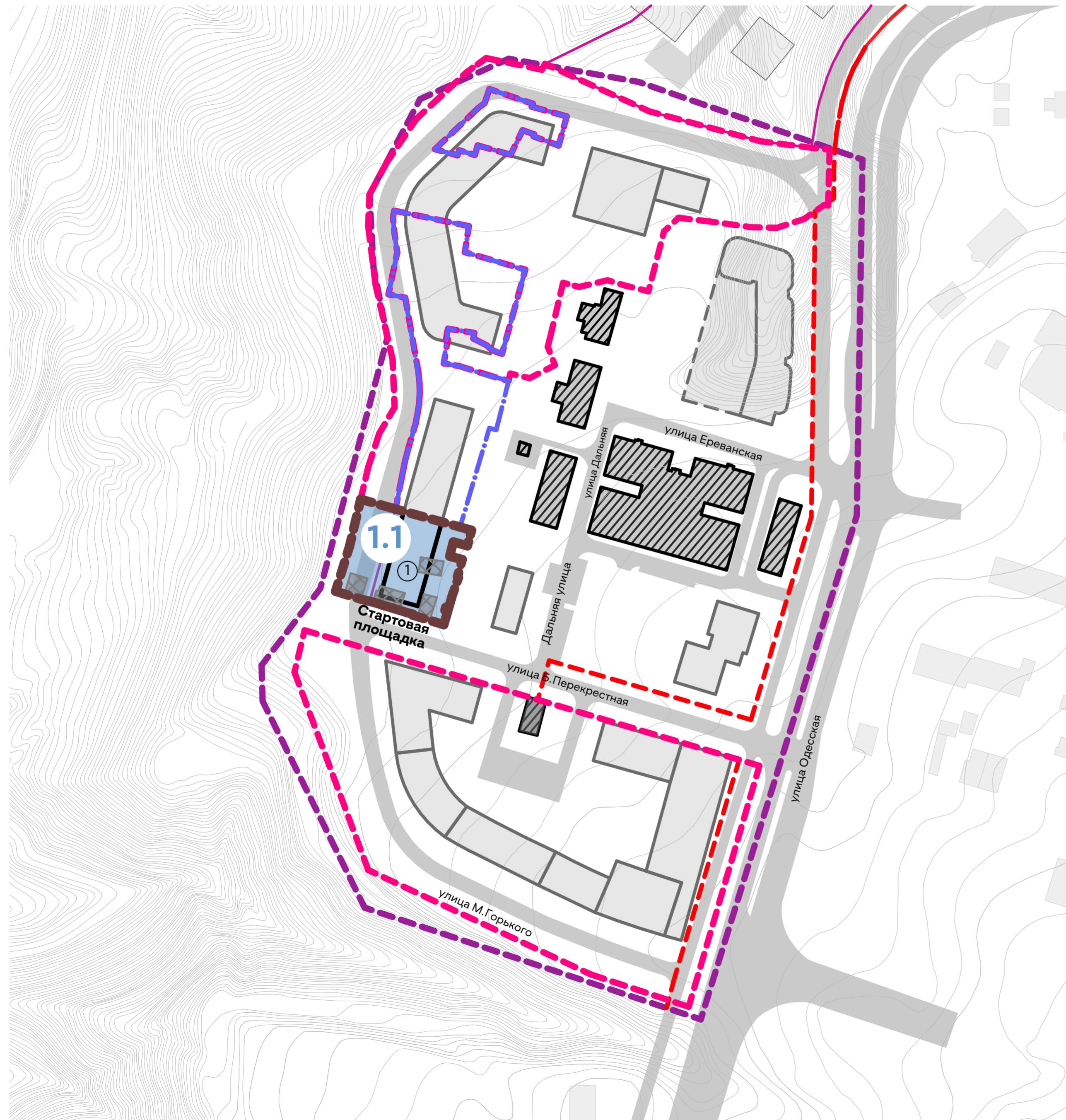
- Границы рассматриваемой территории
- Границы КРТ жилой застройки
- Границы КРТ иных территорий
- Границы территории инвестиционного развития (ТИР)
- Границы РЗТ
- Проектируемые здания и сооружения на территории КРТ
- Планируемая застройка территории
- Существующие здания и сооружения
- Дороги и проезды
- Тротуары
- Озеленение
- Красные линии перспективные
- Номер здания в экспликации

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

№ по генпл.	Наименование	Этажность	Очередь стр-ва
1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	9	1.1



### Схема этапов реализации строительства территории КРТ



1.1 ОЧЕРЕДЬ



ОБЪЕКТОВ

**СТРОИТЕЛЬСТВО - 1**  
СНОС -4 (АВАРИЙНЫЕ -0)

ТЕРРИТОРИЯ

**2 480м<sup>2</sup>**

Предельный срок реализации проекта - 5 лет

При реализации 1 очереди строительства необходимо проведение комплекса мероприятий по геологическим и гидрогеологическим инженерным изысканиям с выполнением расчета устойчивости склона и определением линии приближения застройки к бровке откоса.