

Мастер-план комплексного развития территории в границах ул. Лескова, Янки Купалы, Булавина и Южное шоссе в Автозаводском районе города Нижнего Новгорода



ООО "ПК "ГорПроект"

Авторский коллектив

Горев М.В.,
Ежова Г.И.,
Зуева Т.И.,
Кинешова В.А.

Мастер-план комплексного развития территории

Территория в границах ул. Лескова, Янки Купалы, Булавина и Южное шоссе в Автозаводском районе города Нижнего Новгорода

2022 г.

ЛИСТ

ЛИСТОВ

1

9

ОПИСАНИЕ РАССМАТРИВАЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

1. ТЕРРИТОРИЯ

Территория расположена в Автозаводском районе города Нижнего Новгорода. Квартал расположен в границах ул. Лескова, ул. Янки Купалы, Южного шоссе и канала Автозаводского. В пешеходной доступности располагаются торговый центр Крым, Автозаводский парк, Дворец культуры Автозавода, Сквер им. Героя Прыгунова.

2. ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА

В 50-е годы прошлого века в Горьком берут направление на увеличение темпов строительства. На смену сталинскому ампиру приходит народная стройка – способ возведения многоквартирных домов силами будущих жильцов. Первые такие дома были построены на Автозаводе. «Горьковский метод» признали эффективным и призвали тиражировать по всей стране.

Планировка кварталов "народной стройки" отвечала потребностям жизни без центрального отопления: в каждой квартире печка, значит, у каждого дома сарай. Дома возводились преимущественно одноподъездные, двухэтажные, на восемь квартир небольшой площади. Земельные участки для каждого дома отводились таким образом, чтобы можно было построить сарай с погребом, установить площадки для отдыха и разбить фруктовые сады. Небольшие огородики около домов народной стройки существуют и по сей день.

В 1955 году автозаводцы выступили с инициативой строить жилье своими силами. Группа рабочих пресового цеха возвела 24-квартирный дом в свободные от работы часы из материалов, предоставленных предприятием.

Вопреки легендам о трудовой инициативе, народная стройка была отлично организованным мероприятием. К 1957 году на территории Автозавода построили отдельный цех для выпуска специальных дешёвых шлакоблоков. Строительство значительно удешевлялось из-за того, что рабочие возводили дома своими руками - советский человек быстро получал квалификацию каменщика или плотника. Экономика народной стройки строилась на бесплатном труде, и это была привилегия, строить свой дом.

3. СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

На территории проектирования отсутствуют объекты социальной инфраструктуры. На территории прилегающих кварталов в пешеходной доступности располагается:

- Детские сады №16, №35, №55, №86. Детские сады переполнены;
- Школы №20, №129, №137, №161, №162. В школах №20, №129, №161 имеется достаточное количество свободных мест для реализации планируемой застройки;
- Городская клиническая больница №40 с поликлиникой.

4. ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

Территория обладает хорошей транспортной доступностью. По ул. Янки Купала проходят маршруты городских автобусов, а по Южному шоссе и ул. Лескова - автобусов и троллейбусов, в пешеходной доступности находится трамвайная линия. К территории примыкает сразу несколько остановок общественного транспорта: Минеева, Больница №40, Янки Купалы, ТЦ Крым. В пешеходной доступности 20-30 минут располагается конечная станция метро - Парк Культуры.

5. СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

Существующая застройка представлена в основном малоэтажными жилыми домами постройки конца 1950-ых годов. На территории располагается 51 ветхий дом. Благоустройство территории имеет стихийный характер, присутствуют хозяйственные постройки, сады и огороды на территории, собственность на которые не разграничена. На территории имеются водные объекты, в том числе Канал Автозаводский. Вокруг них формируется природный каркас территории проектирования.

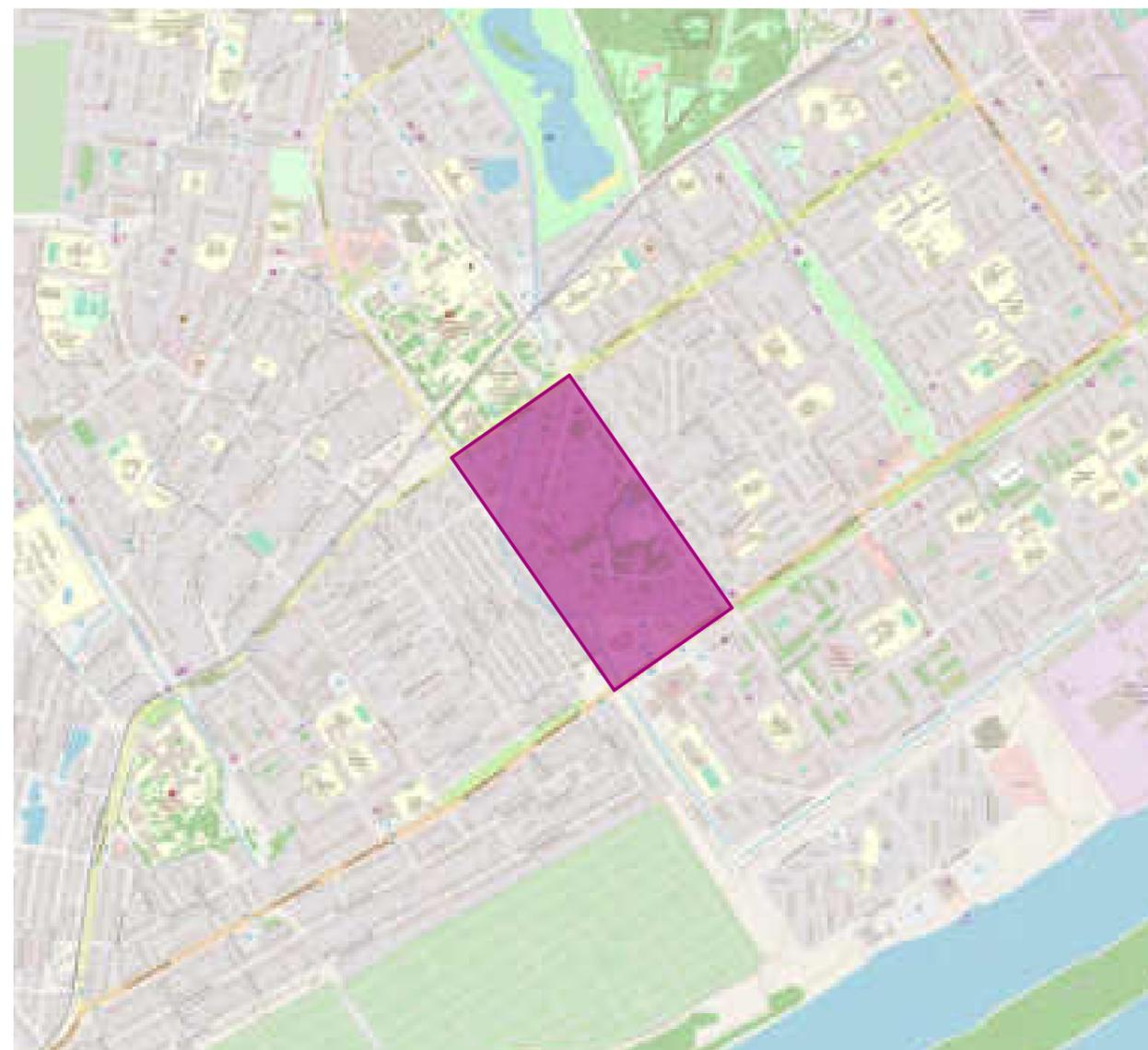
ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДЛЯ ТЕРРИТОРИИ КРТ

Проектом предусматривается сохранение планировочной структуры квартала. Планируемая застройка представлена многоквартирными жилыми домами, с общественно-деловой функцией в первых этажах по ул. Янки Купала.

Потребность проектируемой застройки в школах и детских садах решается строительством внутри кварталов школы на 1000 мест и детских садов на 320 мест и 340 мест.

Предлагается реализация концепции двор без машин, когда в центре квартала формируется свободное от машин пространство, проезды располагаются по периметру застройки.

Аннотация



Основные технико-экономические показатели территории КРТ

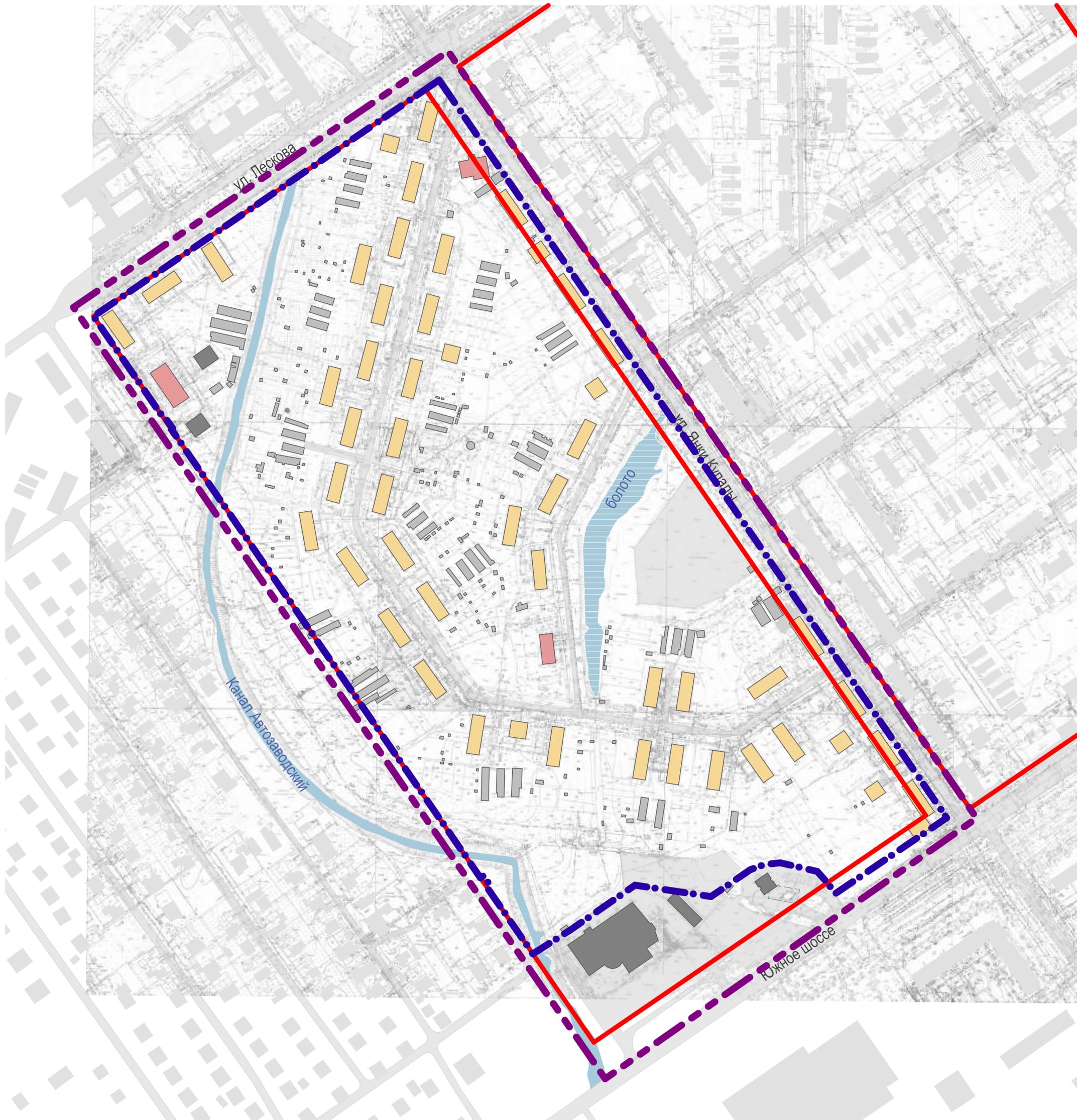
№ п.п.	Наименование показателей	ед. изм.	Расчетный показатель
1	Территория КРТ	га	26,3
3	Соотношение общей площади жилых и нежилых помещений	%	92 и 8

Параметры разрешенного строительства, реконструкции

№ п.п.	Наименование показателей	ед. изм.	Расчетный показатель
1	Максимальная этажность	эт.	22
2	Максимальный процент застройки	%	16
3	Максимальный процент плотности застройки	%	172
4	Минимальный процент озеленения	%	25



Схема существующего функционального использования территории М1:2000

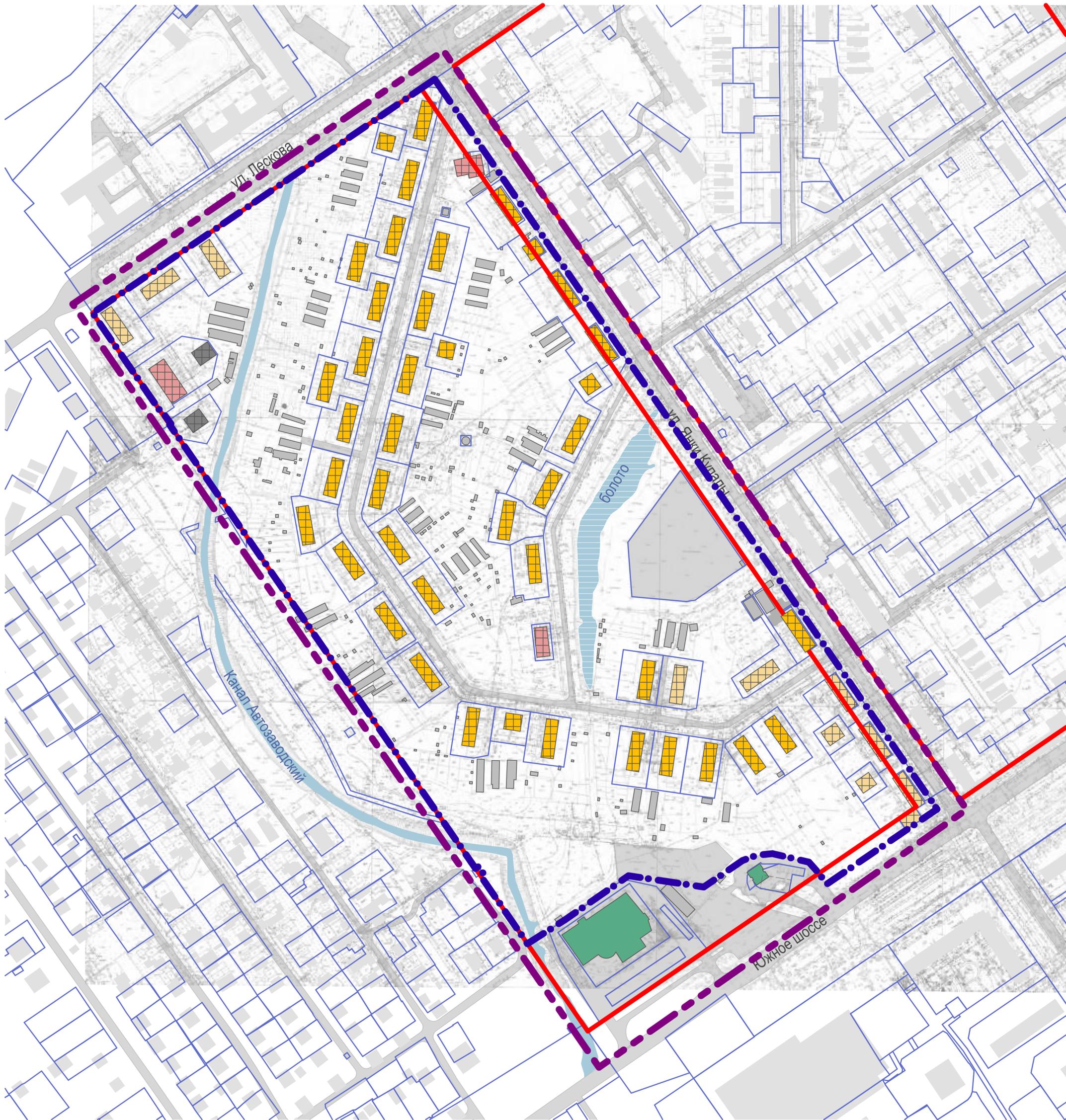


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  Граница рассматриваемой территории
-  Граница КРТ
-  Существующие красные линии
-  Многоквартирные жилые дома
-  Объекты общественного назначения
-  Сооружения коммунального, транспортного назначения
-  Хозяйственные постройки (собственность неограничена)



Схема расселяемых и сносимых объектов М1:2000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  Граница рассматриваемой территории
-  Граница КРТ
-  Существующие красные линии
-  Границы земельных участков, поставленных на кадастровый учет
-  Здания, подлежащие сносу
-  Сохраняемые объекты

Здания, подлежащие сносу:

-  Жилые здания попадающие под критерий КРТ (процент износа >70%)
-  Ветхие
-  Жилые здания в удовлетворительном состоянии
-  Общественные здания в удовлетворительном состоянии
-  Коммунальные здания в удовлетворительном состоянии
-  Хозяйственные постройки, подлежащие сносу



Схема границ территории, подлежащей комплексному развитию

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

№	Координаты	
	X	Y
1	519730.52	2206614.96
2	519087.93	2207055.22
3	519021.77	2206958.38
4	519031.43	2206951.75
5	519041.30	2206942.98
6	519048.78	2206911.04
7	519047.37	2206896.99
8	519042.69	2206884.76
9	519019.39	2206850.83
10	519029.32	2206784.91
11	519026.13	2206780.32
12	518990.61	2206729.29
13	518981.33	2206714.80
14	518969.48	2206696.30
15	519030.10	2206654.69
16	519031.71	2206657.15
17	519037.41	2206653.44
18	519035.71	2206650.85
19	519075.66	2206623.42
20	519075.64	2206623.50
21	519080.48	2206620.18
22	519080.50	2206620.10
23	519345.24	2206438.39
24	519346.12	2206437.85
25	519353.39	2206432.86
26	519356.10	2206430.94
27	519426.33	2206382.73
28	519427.07	2206383.87
29	519430.11	2206381.72
30	519435.58	2206377.78
31	519434.86	2206376.74
32	519524.72	2206315.20
33	519524.76	2206315.22
34	519542.64	2206341.26
35	519576.71	2206390.89
36	519597.15	2206420.66
37	519655.41	2206505.52
38	519693.55	2206561.11
39	519722.42	2206603.15
40	519724.13	2206605.65
1	519730.52	2206614.96

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  Граница территории КРТ
-  Существующие красные линии
-  Сносимые здания
-  Характерные точки границы КРТ



Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах развития 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	52:18:0040387:36	Ул.Янки Купалы, дом 1	887,4	снос
2	52:18:0040416:56	Ул.Янки Купалы, дом 5	549	снос
3	52:18:0040387:35	Ул.Янки Купалы, дом 9	450,3	снос
4	52:18:0040417:89	Ул.Янки Купалы, дом 11	631	снос
5	52:18:0040341:11	Ул.Янки Купалы, дом 11	108,4	снос
6	52:18:0040341:50	Ул.Янки Купалы, дом 116	20,6	снос
7	52:18:0040417:88	Ул.Янки Купалы, дом 13	554,6	снос
8	52:18:0040339:27	Ул.Янки Купалы, дом 15	550,6	снос
9	52:18:0040339:28	Ул.Янки Купалы, дом 17	334,8	снос
10	52:18:0040339:26	Ул.Янки Купалы, дом 19	552,2	снос
11	52:18:0040339:67	Ул. Афанасьева, дом 28	61,7	снос
12	52:18:0040339:37	Ул. Афанасьева, дом 28	305,7	снос
13	52:18:0040339:33	Ул. Афанасьева, дом 28	47,3	снос
14	52:18:0040338:23	Ул.Афанасьева, дом 45	549,6	снос
15	52:18:0040338:30	Ул. Афанасьева, дом 43	360,8	снос
16	52:18:0040350:25	Ул. Минеева, дом 1	820,7	снос
17	52:18:0040350:26	Ул. Минеева, дом 3	820,3	снос
18	52:18:0040338:27	Ул. Коломенская, д. 4	777,2	снос
19	52:18:0040338:26	Ул.Афанасьева, дом 41	590,5	снос
20	52:18:0040338:29	Ул.Афанасьева, дом 39	545,5	снос
21	52:18:0040338:22	Ул.Афанасьева, дом 37	549,5	снос
22	52:18:0040338:21	Ул.Афанасьева, дом 35	540,2	снос
23	52:18:0040338:24	Ул.Афанасьева, дом 33	547	снос
24	52:18:0040341:10	Ул.Афанасьева, дом 31	551,3	снос
25	52:18:0040338:25	Ул.Афанасьева, дом 29	553,7	снос
26	52:18:0040338:28	Ул.Афанасьева, дом 27	552,5	снос
27	52:18:0040387:32	Ул.Афанасьева, дом 25	553	снос
28	52:18:0040387:33	Ул.Афанасьева, дом 23	549,6	снос
29	52:18:0040339:24	Ул.Афанасьева, дом 21	553,8	снос
30	52:18:0040387:29	Ул.Афанасьева, дом 19	553,8	снос
31	52:18:0040387:31	Ул.Афанасьева, дом 17	539,8	снос
32	52:18:0040387:30	Ул.Афанасьева, дом 15	333,6	снос
33	52:18:0040387:28	Ул.Афанасьева, дом 13	556,3	снос
34	52:18:0040387:26	Ул.Афанасьева, дом 11	550,6	снос
35	52:18:0040387:25	Ул.Афанасьева, дом 9	548,7	снос
36	52:18:0040387:27	Ул.Афанасьева, дом 7	548,3	снос
37	52:18:0040387:24	Ул.Афанасьева, дом 5	588,4	снос
38	52:18:0040387:23	Ул.Афанасьева, дом 3	543,3	снос
39	52:18:0040341:7	Ул.Афанасьева, дом 4	593,4	снос
40	52:18:0040341:8	Ул.Афанасьева, дом 6	551	снос
41	52:18:0040341:9	Ул.Афанасьева, дом 8	551,9	снос
42	52:18:0040339:40	Ул.Афанасьева, дом 12	552,5	снос
43	52:18:0040339:21	Ул.Афанасьева, дом 14	590,7	снос
44	52:18:0040339:22	Ул.Афанасьева, дом 16	550,9	снос
45	52:18:0040339:23	Ул.Афанасьева, дом 18	547,2	снос
46	52:18:0040339:20	Ул.Афанасьева, дом 20	554,1	снос
47	52:18:0040339:25	Ул.Афанасьева, дом 22	334,1	снос
48	52:18:0040387:34	Ул.Афанасьева, дом 24	554	снос
49	52:18:0040339:39	Ул.Афанасьева, дом 26	555,4	снос
50	52:18:0040339:29	Ул.Дуденевская, дом 9	342,7	снос
51	52:18:0040339:32	Ул.Дуденевская, дом 7	551,1	снос
52	52:18:0040339:38	Ул.Дуденевская, дом 5	550,4	снос
53	52:18:0040339:31	Ул.Дуденевская, дом 3	551,7	снос
54	52:18:0040339:30	Ул.Дуденевская, дом 1	545,8	снос
55	52:18:0040339:35	Ул.Дуденевская, дом 1А	547,5	снос
56	52:18:0040416:57	Ул.Янки Купалы, дом 7	336,5	снос
57	52:18:0040416:55	ул. Янки Купалы, дом 3	337,1	снос
58	52:18:0040338:57	Ул. Минеева, 5А	883,2	снос
59	52:18:0040338:58	Ул. Минеева, 5А	146,5	снос
60	52:18:0040339:36	ул. Дуденевская, 5б	38,6	снос
61	52:18:0040338:56	Ул.Коломенская, 2а	208,3	снос
62	52:18:0040339:66	Ул.Афанасьева, 26Б	19	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)
2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);	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
2.7 Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны помещения, в которых соответствуют видам разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.10.1, 4.1, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, 5.1	Нежилое здание общественного назначения
2.7.1 Объекты гаражного назначения	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек	Стоянка-паркинг (подземные, обвалованные, полуподземные) плоскостные открытые стоянки автомобилей
3.1 Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами	Объекты и сети водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения газоснабжения, связи, наружного освещения
3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования	детские ясли, детский сад, школа, лицей, гимназия, дом творчества, здания специализированных школ и учреждений
12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	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



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



Территория КРТ

ТЕРРИТОРИЯ
26,3 га

ОБЪЕМ СТРОИТЕЛЬСТВА
431 752,9 м²

КОЭФФИЦИЕНТ ПЛОТНОСТИ
ЗАСТРОЙКИ
1,72



Схема проектного решения



ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ГРАНИЦАХ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

№ по ГП	Наименование	Этажность	Очередь строительства
1	Многоквартирный дом с помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей	2-22	1
2	Многоквартирный дом с помещениями общественного назначения	17	2
3	Многоквартирный дом с помещениями общественного назначения	17	2
4	Многоквартирный дом с помещениями общественного назначения	17	1
5	Многоквартирный дом с помещениями общественного назначения	17	3
6	Многоквартирный дом с помещениями общественного назначения	17	3
7	Многоквартирный дом с помещениями общественного назначения	17	3
8	Многоквартирный дом с помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей	2-17	4
9	Многоквартирный дом с подземной стоянкой автомобилей	15	4
10	Многоквартирный дом с подземной стоянкой автомобилей	15	4
11	Многоквартирный дом	17	3
12	Многоквартирный дом	17	3
13	Многоквартирный дом	17	3
14	Многоквартирный дом с подземной стоянкой автомобилей	15	2
15	Многоквартирный дом с подземной стоянкой автомобилей	15	2
16	Дошкольная образовательная организация	3	1
17	Дошкольная образовательная организация	3	3
18	Общеобразовательная школа	4	3

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  Граница рассматриваемой территории
-  Граница территории КРТ
-  Существующие красные линии
-  Проектируемые здания и сооружения
-  Существующие здания и сооружения
-  Улицы
-  Проезды
-  Пешеходные тротуары
-  Площадки для отдыха, игр и спорта
-  Внутриквартальное озеленение
-  Стояночные места двойного использования
-  Экспликационный номер здания



Схема этапов реализации строительства комплексного развития



РЕАЛИЗАЦИЯ ЗА СЧЕТ ИНВЕСТОРА

- 1 ОЧЕРЕДЬ**
 ТЕРРИТОРИЯ **51 633,16 м²**
 ОБЪЕКТОВ **СТРОИТЕЛЬСТВО - 3**
СНОС - 5
- 2 ОЧЕРЕДЬ**
 ТЕРРИТОРИЯ **70 24,76 м²**
 ОБЪЕКТОВ **СТРОИТЕЛЬСТВО - 4**
СНОС - 15
- 3 ОЧЕРЕДЬ**
 ТЕРРИТОРИЯ **91 136,09 м²**
 ОБЪЕКТОВ **СТРОИТЕЛЬСТВО - 7**
СНОС - 26
- 4 ОЧЕРЕДЬ**
 ТЕРРИТОРИЯ **50 069,68 м²**
 ОБЪЕКТОВ **СТРОИТЕЛЬСТВО - 3**
СНОС - 16

РЕАЛИЗАЦИЯ ЗА СЧЕТ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ПРОГРАММ

- 3 ОЧЕРЕДЬ**
 ТЕРРИТОРИЯ **24 025,72 м²**
 ОБЪЕКТОВ **СТРОИТЕЛЬСТВО - 1**

ПРЕДЕЛЬНЫЙ СРОК РЕАЛИЗАЦИИ - 15 ЛЕТ

