

**Министерство
градостроительной деятельности и развития агломераций
Нижегородской области**

П Р И К А З

7 декабря 2020 г.

№ 07-02-02/163

**О подготовке документации по внесению изменений в документацию по
планировке центральной части города Нижнего Новгорода в границах улиц
Бетанкура, Литвинова, Июльских дней, Студенческая,
Бориса Панина, Тургенева, Нижне-Волжская набережная**

В соответствии со статьями 8², 41, 41.1, 42, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, частью 3 статьи 2¹ Закона Нижегородской области от 23 декабря 2014 г. № 197-3 «О перераспределении отдельных полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Нижегородской области и органами государственной власти Нижегородской области», пунктом 3.1.9 Положения о министерстве градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области, утвержденного постановлением Правительства Нижегородской области от 16 апреля 2020 г. № 308 и в связи с обращением акционерного общества «Черниговская набережная» (далее - АО «Черниговская набережная») от 17 ноября 2020 г. № Вх-406-429718/20 п р и к а з ы в а ю:

1. Разрешить АО «Черниговская набережная» подготовку документации по внесению изменений в документацию по планировке центральной части города Нижнего Новгорода в границах улиц Бетанкура, Литвинова, Июльских дней, Студенческая, Бориса Панина, Тургенева, Нижне-Волжская набережная, утвержденную распоряжением Правительства Нижегородской области от 17 августа 2012 г. №21761-р, за счет собственных средств согласно прилагаемой схеме № 197/20.

2. Установить, что документация по планировке центральной части города Нижнего Новгорода в границах улиц Бетанкура, Литвинова, Июльских дней, Студенческая, Бориса Панина, Тургенева, Нижне-Волжская набережная должна

быть представлена в министерство градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области не позднее одного года со дня издания настоящего приказа.

3. Министерству градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области:

3.1. Направить настоящий приказ главе города Нижнего Новгорода для его опубликования и размещения на официальном сайте администрации города Нижнего Новгорода в сети «Интернет»;

3.2. Разместить настоящий приказ на официальном сайте министерства в сети «Интернет».

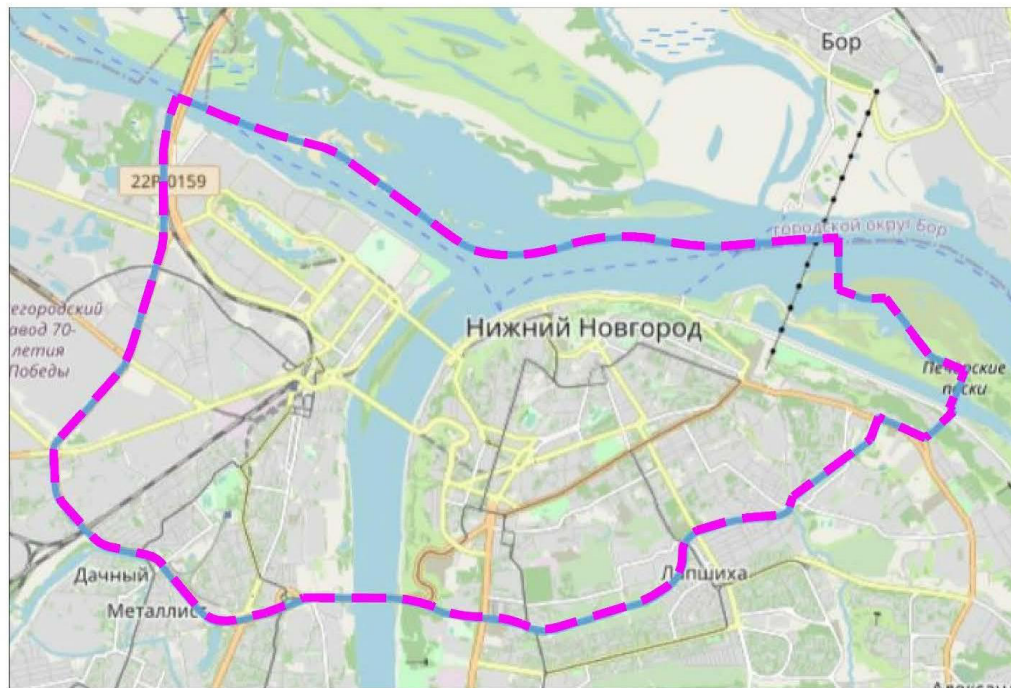
4. Настоящий приказ вступает в силу со дня его подписания.

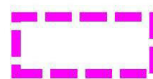
Министр

М.В.Ракова

Приложение
к приказу министерства градостроительной
деятельности и развития агломераций
Нижегородской области
от 7 декабря 2020 г. № 07-02-02/163

Схема границ подготовки
документации по планировке территории



 границы подготовки документации по внесению изменений
в документацию по планировке центральной части
города Нижнего Новгорода

Заказчик: ОА «Черниговская набережная»

Арх. №
197/20

ООО АПМ "НОВЫЙ РАКУРС"

ДОГОВОР № ЧЕРН- 02/2023

Заказчик АО "Черниговская набережная"

Документация по внесению изменений в документацию по планировке центральной части города Нижнего Новгорода в границах улиц Бетанкура, Литвинова, Июльских дней, Студенческая, Бориса Панина, Тургенева, Нижне-Волжская набережная

Проект планировки территории

Внесение изменений в схему высотных параметров центральной части города Нижнего Новгорода в целях обоснования высотных параметров застройки на локальном участке территории по ул. Черниговская (от метромоста до Молитовского моста) в Нижегородской области города Нижнего Новгорода.

Основная (утверждаемая) часть документации по планировке территории


Директор ООО АПМ "Новый ракурс"

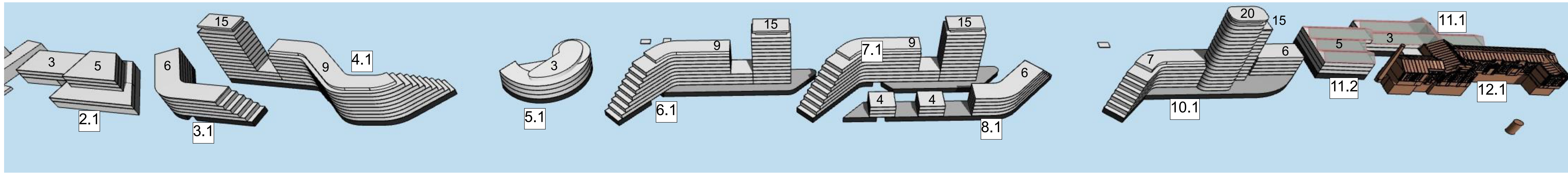
Пьянов П.В.

" 10 " марта 2023г.

Состав документации основной (утверждаемой) части проекта планировки

Лист	Наименование	Примечание
	I. Графическая часть	
1	Общие данные	
2	Регламентная схема высотного зонирования центральной части города Нижнего Новгорода. М 1:10000	
	II. Текстовая часть	
	Пояснительная записка утверждаемой части	

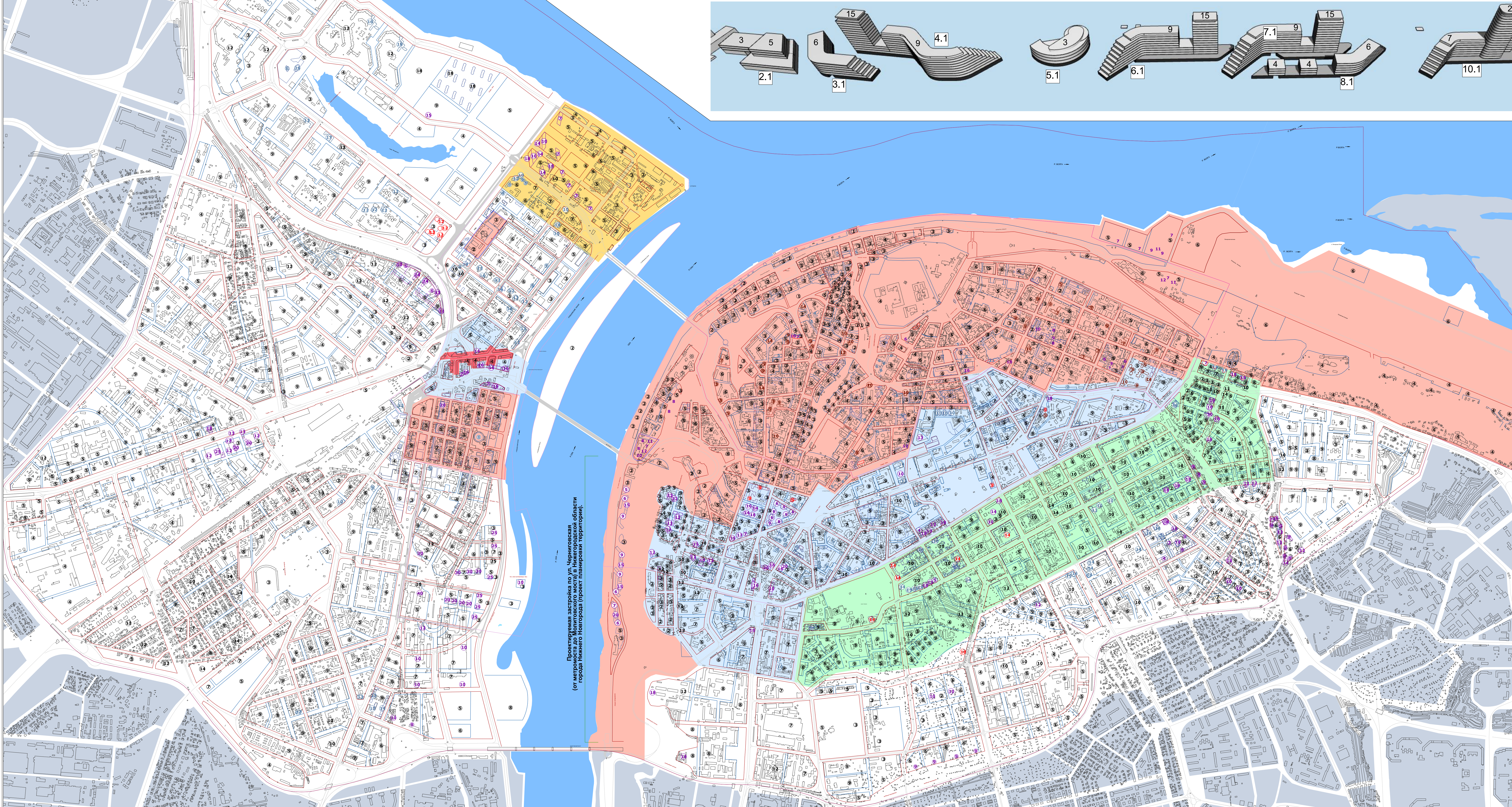
						ЧЕРН- 02/2023 .УЧ			
						Документация по внесению изменений в документацию по планировке центральной части города Нижнего Новгорода в границах улиц Бетанкура, Литвинова, Июльских дней, Студенческая, Бориса Панина, Тургенева, Нижне-Волжская набережная			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
Директор		Пьянов П.В.			03.2023	Внесение изменений в схему высотных параметров центральной части города Нижнего Новгорода в целях обоснования высотных параметров застройки на локальном участке территории по ул. Черниговская (от метромоста до Молитовского моста) в Нижегородской обл. города Нижнего Новгорода.	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Пискунова Л.Л.			03.2023		ППТ	1	
Разработал		Ванчина О.А.			03.2023				
						Общие данные	ООО АПМ "Новый ракурс"		
Н.контроль		Пискунова Л.Л.			03.2023				



Этажность застройки -3 - 6 - 9 - 15 - 20 этажей с максимальной абсолютной отметкой верха зданий от средней планировочной отметки земли:

для 9 этажей = 115,50
для 15 этажей = 136,50
для 20 этажей = 155,00

Высота наземных этажей принята:
-4,8 м (1 этаж)
-3,6 м (2-20 этажи)
-2,5 м (техэтажи)



Проектируемая застройка по ул. Черниговская (от метрополитана до Молитовского моста) в Нижегородской области города Нижнего Новгорода (проект планировки территории).

№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Этажность	Предельная допустимая высота здания в абсолютных отс.	Ограничения
2.1	Нежилое здание общественного назначения	3-5	в ЗРЗ-2 - абс. 90,50 в ЗРЗ-3 - абс. 99,60	Зона регулирования застройки: ЗРЗ-3 - макс. высота 23 м от средней планировочной отметки земли по ул. Бетанкура, Литавина, Мильских дней, Студенческая, Бориса Панина, Турбинная, Нижние Богородские набережные.
3.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стояной автомобилей	6	в ЗРЗ-3 - абс. 99,60	Здание частично находится в зоне регулирования застройки ЗРЗ-3 - макс. высота 23 м от средней планировочной отметки земли по ул. Бетанкура, Литавина, Мильских дней, Студенческая, Бориса Панина, Турбинная, Нижние Богородские набережные.
4.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стояной автомобилей	9,15	для 9 эт. - абс. 115,00 для 15 эт. - абс. 135,50	
5.1	Дошкольная образовательная организация с общеобразовательной организацией по образовательной программе начального образования	3	абс. 100,00	
6.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стояной автомобилей	9,15	для 9 эт. - абс. 115,00 для 15 эт. - абс. 135,50	
7.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стояной автомобилей	9,15	для 9 эт. - абс. 115,50 для 15 эт. - абс. 136,00	
8.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стояной автомобилей	4,6	для 4 эт. - абс. 96,00 для 6 эт. - абс. 102,00	
9.1	ТП	1	абс. 84,00	
9.2	Котельная для ДОУ	1	абс. 90,00	
9.3	ТП + РП (совмещенные)	1	абс. 85,00	
10.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стояной автомобилей	6,7,15,20	для 6 эт. - абс. 106,00 для 7 эт. - абс. 109,00 для 15 эт. - абс. 136,50 для 20 эт. - абс. 155,00	Здание частично находится в зоне регулирования застройки ЗРЗ-2 - макс. высота 22 м от средней планировочной отметки земли по ул. Бетанкура, Литавина, Мильских дней, Студенческая, Бориса Панина, Турбинная, Нижние Богородские набережные.
11.1	Медицинский центр	3	абс. 95,00	Зона регулирования застройки ЗРЗ-2 - макс. высота 22 м от средней планировочной отметки земли по ул. Бетанкура, Литавина, Мильских дней, Студенческая, Бориса Панина, Турбинная, Нижние Богородские набережные.
11.2	Гостиница с фитнес-центром и подземной стояной автомобилей	2-5	в ЗРЗ-2 - абс. 95,00 в ЗРЗ-3 - абс. 101,50	Здание частично находится в зоне регулирования застройки ЗРЗ-2 - макс. высота 22 м от средней планировочной отметки земли по ул. Бетанкура, Литавина, Мильских дней, Студенческая, Бориса Панина, Турбинная, Нижние Богородские набережные.
12.1	Объект культурного наследия с приспособлением (реставрация сущ.)	1	абс. 95,00	Объект культурного наследия с приспособлением (реставрация сущ.)
13.1	ТП	1	абс. 85,00	
14.1	Котельная	1	абс. 90,00	Зона регулирования застройки ЗРЗ-4 - макс. высота 20 м от средней планировочной отметки земли по ул. Бетанкура, Литавина, Мильских дней, Студенческая, Бориса Панина, Турбинная, Нижние Богородские набережные.
15.1	РП-З (перенос)	1	абс. 84,00	Зона регулирования застройки ЗРЗ-1 - макс. высота 20 м от средней планировочной отметки земли по ул. Бетанкура, Литавина, Мильских дней, Студенческая, Бориса Панина, Турбинная, Нижние Богородские набережные.

Условные обозначения и регламенты застройки

- Режим "А"** - кварталы с предельной установленной высотой застройки в зоне с ограничением максимальной высоты зданий до 6 этажей; изменение установленной для конкретных кварталов этажности допускается только на основании визуально-ландшафтного обоснования, при максимальной этажности не более 6 этажей.
- Режим "Б"** - кварталы с предельной установленной высотой застройки в охранных зонах объектов культурного наследия; с разрешенной высотой застройки в зоне до 7 этажей и с обязательным визуально-ландшафтным обоснованием доминант более 7 этажей.
- Режим "В"** - кварталы с предельной установленной высотой застройки в охранных зонах объектов культурного наследия и с рекомендуемой расчетной высотой по другим кварталам; предельная разрешенная высота застройки в зоне до 9 этажей при обязательном визуально-ландшафтном обосновании доминант более 9 этажей.
- Режим "Г"** - кварталы с рекомендуемой этажностью застройки по кварталам при разрешенной высоте зданий в зоне до 14 этажей и с обязательным визуально-ландшафтным обоснованием доминант более 14 этажей.
- Режим "Д"** - кварталы с рекомендуемой расчетной этажностью застройки.
- Обозначение высоты застройки конкретного квартала.**

Примечания:

- ограничения по высоте связаны с сохранением масштаба исторической среды города Нижнего Новгорода.
 - расчетная высота этажа принята 3.3м с возможностью устройства дополнительного технического этажа -2.2м.
 - предельные значения этажности застройки кварталов определены на имитационной 3D модели центральной части города и относятся к протяженным зданиям в квартале, а также точечным доминантам до 6 этажей в центральном историческом районе.
 - в "Центральном историческом районе" принимать высоту нового строительства до 6 (шести) этажей внутри территории и высоту новых объемов по периметру территории (квартала по красным линиям) не выше существующей исторической застройки.
 - при разработке проектной документации по застройке кварталов в "Центральном историческом ядре" вновь возводимые сооружения по периметру территории должны быть увязаны по архитектурным, художественным и технологическим признакам, а также по высотным отметкам, с существующей застройкой. На внутриквартальных территориях возможно новое строительство до 9 этажей.
- Сохраняемые доминанты
 Реконструируемые доминанты
 Проектируемые доминанты
 Ранее запроектированные доминанты, требующие корректировки по указанной этажности
 Проектные красные линии
 Линии регулирования застройки
- На территории мельзавода с режимом "А" повышение предельной этажности обусловлено пространственным влиянием конструкций метрополитана. Предельные высоты установлены путем ландшафтно-визуального анализа.

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Выполнение изменений в соответствии с постановлением	Стандия	Лист	Листов
Директор	Львов П.В.		03.2023		03.2023	Выполнение изменений в соответствии с постановлением	ПТТ	2	Листов
ГАП	Пискунов П.В.		03.2023		03.2023	Исполнение изменений в соответствии с постановлением	ПТТ	2	Листов
Разработал	Ванина О.А.		03.2023		03.2023	Исполнение изменений в соответствии с постановлением	ПТТ	2	Листов
И.н. контроль	Пискунов П.В.		03.2023		03.2023	Исполнение изменений в соответствии с постановлением	ПТТ	2	Листов

II. Текстовая часть

Пояснительная записка утверждаемой части

Документация по внесению изменений в документацию по планировке центральной части города Нижнего Новгорода в границах улиц Бетанкура, Литвинова, Июльских дней, Студенческая, Бориса Панина, Тургенева, Нижне-Волжская набережная

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Внесение изменений в схему высотных параметров центральной части города Нижнего Новгорода в целях обоснования высотных параметров застройки на локальном участке территории по ул. Черниговская (от метромоста до Молитовского моста) в Нижегородской области города Нижнего Новгорода.

Содержание пояснительной записки утверждаемой части:

- 1.** Исходные данные для подготовки документации по планировке территории.
- 2.** Технико-экономическое обоснование проекта:
 - 2.1. Характеристики развития территории.
 - 2.2. Характеристики планируемых объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.
 - 2.3. Расчет потребности в автостоянках для проектируемых зданий и сооружений.
 - 2.4. Очередность развития территории.
 - 2.5. Инженерная подготовка и инженерная защита проектируемой территории.
- 3.** Решение по высотности застройки на проектируемой территории.
 - 3.1. Концепция застройки и ее высотные параметры.
 - 3.2. Внесение изменений в схему высотных параметров центральной части города Нижнего Новгорода в целях обоснования высотных параметров застройки на локальном участке территории по ул. Черниговская (от метромоста до Молитовского моста).

Настоящая документация по планировке территории выполнена ООО АПМ «Новый ракурс» по заказу АО «Черниговская набережная» в целях обоснования высотных параметров застройки и элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для внесения изменений в документацию по планировке центральной части города Нижнего Новгорода.

1. Исходные данные для подготовки документации по планировке территории

1.1. Основание для разработки документации:

Настоящая документация по внесению изменений в документацию по планировке центральной части города Нижнего Новгорода в границах улиц Бетанкура, Литвинова, Июльских дней, Студенческая, Бориса Панина, Тургенева, Нижне-Волжская набережная в части внесения изменений в схему высотных параметров центральной части города Нижнего Новгорода в целях обоснования высотных параметров застройки на локальном участке территории по ул. Черниговская (от метромоста до Молитовского моста) в Нижегородской области города Нижнего Новгорода выполнена на основании:

- Обращения АО «Черниговская набережная» и задания на проектирование;
- Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьи 8.2, 41.1, 42, 46;
- Земельного кодекса Российской Федерации;
- Закона Нижегородской области от 08.04.2008 №37-3 "Об основах регулирования градостроительной деятельности на территории Нижегородской области";
- Приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 07.12.2020 №07-02-02/163 «О подготовке документации по внесению изменений в документацию по планировке центральной части города Нижнего Новгорода в границах улиц Бетанкура, Литвинова, Июльских дней, Студенческая, Бориса Панина, Тургенева, Нижне-Волжская набережная»;
- Градостроительного задания №197/20 Министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области;
- Информации из ФГБУ «ФКП Росреестра» по Нижегородской области о земельных участках, предоставленных физическим и юридическим лицам в границах разработки проекта планировки;
- Топографической съемки, выполненной ИП Сапрыкин А.В." в феврале 2021г.

1.2. Ранее разработанная градостроительная документация:

- Генеральный план города Нижнего Новгорода, утвержденный постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 17.03.2010 №22 (с изменениями);
- Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденных приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 06.02.2019 №07-01-06/22;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Нижегородской области, утвержденные постановлением Правительства Нижегородской области от 31.12.2015г. №921 (РНГП);
- Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа города Нижний Новгород, утвержденные решением городской Думы города Нижнего Новгорода от 19.09.2018. №188 (МНГП);

- Документация по планировке центральной части города Нижнего Новгорода в границах улиц Бетанкура, Литвинова Июльских дней, Студенческой, Бориса Панина, Тургенева, Нижне-Волжская набережная, утвержденная распоряжением Правительства Нижегородской области от 17.08.2012 г. №1761-р;
- Документация по планировке территории, расположенной вдоль левого берега р. Ока между Молитовским и Канавинским мостом в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода, утвержденная департаментом градостроительной деятельности и развития агломерации Нижегородской области, приказ от 11.03.2020 № 06-01-03/11
- Документация по планировке территории по ул.Черниговская (от метромоста до Молитовского моста) в Нижегородском районе города Нижний Новгород (на текущий момент согласован 1 этап документации (концепция застройки) – письмо министерства градостроительства №406-167309/21 от 26.04.2021.
- Реконструкции берегоукрепительных сооружений правого берега реки Ока в районе ул.Черниговской от Канавинского моста до Молитовского моста в городе Нижнем Новгороде (положительное заключение государственной экспертизы № 52-1-3-005885-6077 от 24.03.2020);
- Мероприятия по инженерной защите территории на участке от метромоста до Молитовского моста (положительное заключение государственной экспертизы №52-1-1-3-066854-2020 от 23.12.2020).
- Материалы по объемно-пространственному решению застройки и ее емкостных характеристик, рассмотренные и одобренных на архитектурном совете года (протокол №272-АС от 22.09.2022).
- Мастер-план территории КРТ по улице Черниговской от метромоста до Молитовского моста в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода по инициативе правообладателя АО "Черниговская набережная", выполненный по итогам архитектурного совета и согласованный членами регионального штаба по вопросам реализации градостроительной политики на территории Нижегородской области 21.10.2022 (протокол от 21.10.2022 № Сл-001-791273/22).
- Проект охранных зон объекта культурного наследия регионального значения "Вокзал общества Московско-Казанской железной дороги (Ромодановский)", Казанская пл., 1 (литера А), зоны охраны утверждены постановлением Правительства Нижегородской области от 03.06.2021 № 463;
- Проект охранных зон объекта культурного наследия регионального значения «Городская водопроводная станция, ул.Черниговская,30», зоны охраны утверждены постановлением Правительства Нижегородской области от 01.07.2021 № 576.

Территория находится в зоне санитарной охраны источников водоснабжения (II пояс) в соответствии с утвержденным Генеральным планом города Нижнего Новгорода, а также в зоне ограничения, создаваемой метеорологическим радиолокатором ДМРЛ-С, пр-т Гагарина, 27 А, корп.1 (заключение ФГУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Нижегородской области от 14.07.2010 №08/2-4680).

Также на территории расположено несколько складских и административных зданий, а также разрушенных строений, подлежащих ликвидации.

Фрагмент 3-д модели генплана города на участке между Канавинским и Молитовским мостами с согласованным ранее планировочным решением и высотными характеристиками (рис.1)



Фрагмент развртки на нагорную часть Нижнего Новгорода с р.Оки. Проектное предложение из проекта генплана города (рис.2)

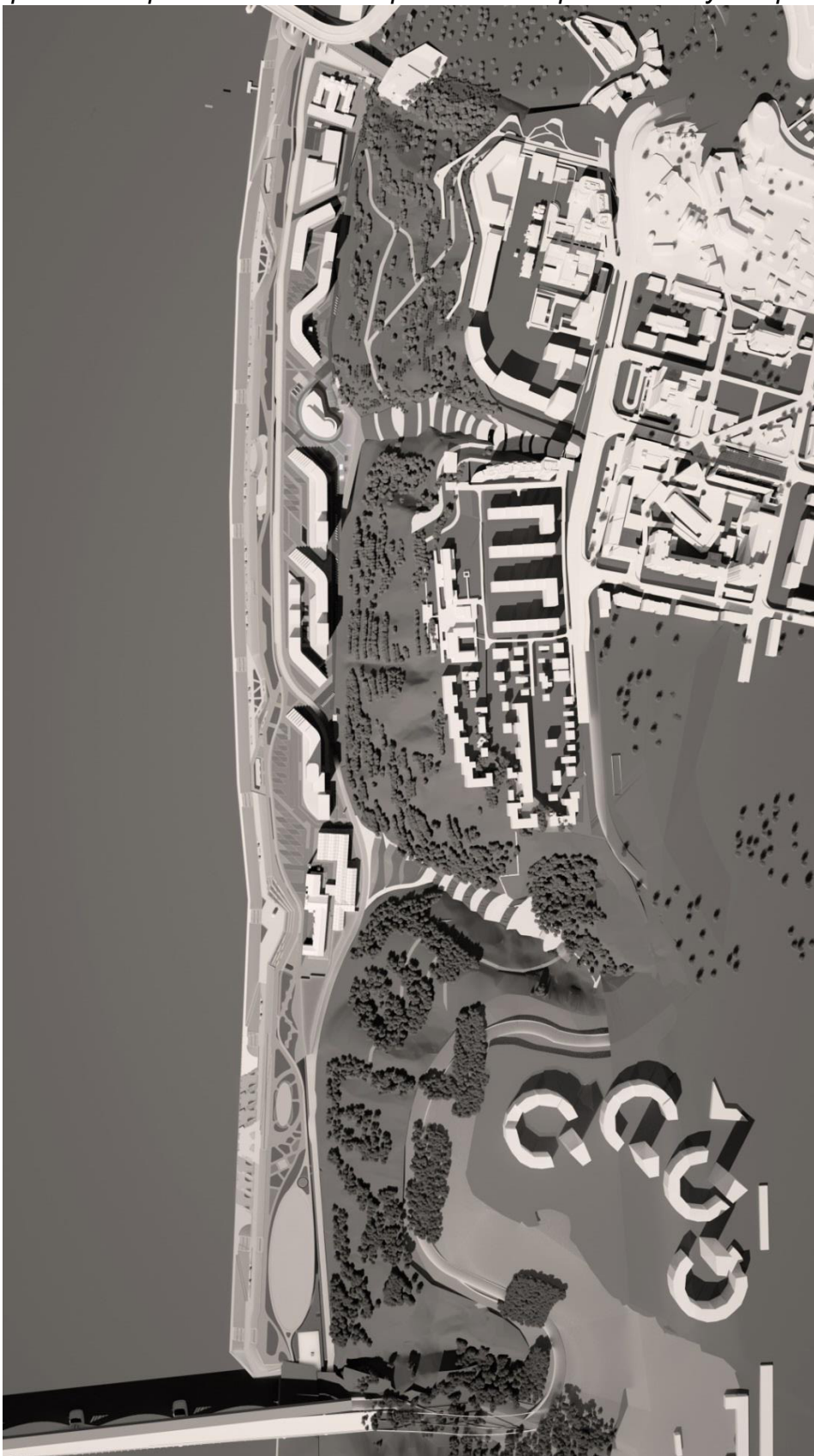


Фрагмент действующей схемы высотного зонирования документации генплана города на участке между Канавинским и Молитовским мостами с согласованными ранее высотными характеристиками (рис.3)



Настоящим объемно-пространственным решением на данной территории предлагается продление улицы Черниговская до Молитовского моста с разворотным кольцом, с размещением вдоль нее комплекса зданий общественной и жилой функции, а также реставрацию с приспособлением разрушенного здания ОКН «Городская водозаборная станция» и включению его в общую концепцию застройки, соблюдая высотные ограничения в охранных зонах ОКН.

Объемное решение предлагаемой застройки мастер-плана по ул.Черниговская (рис.4)



2. Технико-экономическое обоснование проекта.

2.1. Характеристики планируемого развития территории

Таблица 1

№ п/п	Наименование показателя	Ед.изм.	Примечание
1	Площадь территории в границах разработки проекта	га	29,9
2.1	Площадь территории в границах комплексного развития территории	га	8,8142
2.2	Площадь территории в границах инвестиционного развития территории	га	8,5204
3	Численность населения, в том числе:	чел	1850
	- в сохраняемых объектах		0
	- в объектах, планируемых к строительству		1850
4	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями, в том числе:	кв.м	35 839
	- под сохраняемыми зданиями и сооружениями		5 051
	- под проектируемыми зданиями и сооружениями		30 788
5	Суммарная поэтажная площадь зданий, строений, сооружений, в том числе:	кв.м	152 920
	- сохраняемых зданий и сооружений (2 здания ОКН)		6 342
	- проектируемых зданий и сооружений (наземная часть)		146 578
5.1	Площадь подземной части (автостоянки)	кв.м	37 900
6	Коэффициент застройки		
	-Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами в условиях реконструкции		max 0,4
	-Зона многофункциональной застройки		max 1
7	Коэффициент плотности застройки		
	-Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами в условиях реконструкции		max 3* (При осуществлении деятельности по комплексному развитию территории)
	-Зона многофункциональной застройки		max 3

8	Этажность проектируемых объектов, в т.ч.:	эт.	
	- жилых домов		от 4 до 20
	- объектов производственного, общественно-делового и иного назначения		от 3 до 6
9	Общая площадь жилых помещений (квартир)	кв.м	74 000
10	Общая площадь производственного, общественно-делового и иного назначения	кв.м	67 500
11	Жилищная обеспеченность	кв.м/чел	40 (престиж)
12	Вместимость объектов социального назначения:	мест	
	-Дошкольная образовательная организация с общеобразовательной организацией по образовательной программе начального образования		230
	Медицинский центр (специализированная клиника)		100 мест
Площадь озелененных территорий			
13	-Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами в условиях реконструкции	%	min 25%
	-Зона многофункциональной застройки		min 15%
14	Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание:	м	
	-протяженность дорог		3000
	-протяженность велосипедных дорожек		1600
	-протяженность тротуаров		3400
15	Вместимость автостоянок, в т.ч.:	М-мест	1 607
	- открытых наземных		435
	- подземных		1172
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению территории			
16	Водоснабжение	м3/ч	81,042
17	Канализация	м3/ч	81,042
18	Газоснабжение	м3/ч	6 900,69
19	Электроснабжение	кВт	4 300
20	Теплоснабжение	Гкал/ч	-
21	Радиофикация	Кол. радиоточек	900
22	Телефонизация	Кол. номеров	900
23	Ливневая канализация	л/с	1000

2.2. Характеристики планируемых объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Таблица 2

№ здания по чертежу планировки территории	Наименование	Этажность	Площадь застройки, м2	Суммарн. поэтажная площадь здания, м2	В том числе, м2	Площадь здания наземн. часть, м2
2.1	Нежилое здание общественного назначения	3,5	3 560	16 000	Подземная автостоянка - 4500	11 500
					Торговля – 3000 Офисы – 5500 Кафе (150 мест) – 1000 МОП - 2000	
3.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей	6	1 935	11 300	Подземная автостоянка - 2500	8 800
					Торговля - 1500 Жилые квартиры (58 шт.) - 5800 МОП - 1500	
4.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей	6,9,15	3 535	34 600	Подземная автостоянка - 6800	27 800
					Салон красоты – 300 Досуговый центр- 2700 Жилые квартиры (186 шт.) – 18 600 МОП, тех. пом. – 6 200	
5.1	Дошкольная образовательная организация с общеобразовательной организацией по образовательной программе начального образования	3	2 150	3 500	Дошкольная образовательная организация на 130 мест с общеобразовательной организацией по образовательной программе начального образования на 100 мест	3 500
6.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей	9,15	3780	27 000	Подземная автостоянка – 5 900	21 100
					Офисы – 3 200 Жилые квартиры (135 шт.) – 13 500 МОП, тех. пом. - 4400	
7.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей	9,15	3570	25 400	Подземная автостоянка – 4 300	21 100
					Банк, почтовое отделение – 1 200 Офисы – 2 000 Жилые квартиры (135 шт.) – 13 500 МОП, тех. пом. – 4 400	
8.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей	4,6	2970	12 500	Подземная автостоянка - 2800	9 700
					Дом быта – 1 700 Аптека, магазин– 1 000 Жилые квартиры (56 шт.) – 5 600 МОП, тех. пом. – 1 400	

9.1	ТП	1	42	40		40
9.2	Котельная для ДОУ	1	42	40		40
9.3	ТП+РП	1	42	40		40
10.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей	6-20	4 450	33 600	Подземная автостоянка - 6 600	27 000
					Офисы – 4 000 Торговля– 600 Жилые квартиры (170 шт.) – 17 000 МОП, тех. пом. – 5 400	
11.1	Медицинский центр	3	2 000	5 300	Подземная автостоянка – 1 500	3 800
					Медицинский центр с МОП - 3800	
11.2	Гостиница с фитнес-центром и подземной стоянкой автомобилей	2,5	2 550	15 000	Подземная автостоянка – 3 000	12 000
					Фитнес-центр – 1 000 Отель (150 номеров) – 10 000 МОП – 1 000	
12.1	Объект культурного наследия с приспособлением	1	3 000	2 500	МОП гостиницы – 600 Ресторан – 1 200 Выставочный зал - 700	2 500
13.1	ТП	1	42	40		40
14.1	Котельная	1	120	118		118
			ИТОГО:	186 978	в т.ч. подземных автостоянок 37 900	149 078

2.3. Расчет потребности в автостоянках для проектируемых зданий и сооружений.

Общее количество необходимых автостоянок составляет сумму требуемых автостоянок на каждую функцию зданий и сооружений в квартале. Расчет общей потребности в парковочных местах для постоянного хранения автомобилей жителей и общественно-делового назначения осуществлен согласно Решения Городской Думы г. Нижнего Новгорода №188 от 19.09.2018, раздел 7, постановлению Правительства Нижегородской области от 31 декабря 2015 года № 921.

Требуемое количество стояночных мест постоянного хранения легковых автомобилей при застройке жилыми домами бизнес-класса (с жилищной обеспеченностью 40 кв.м на 1 жителя и выше) - не менее 1 стояночного места на квартиру;

Для жителей многоквартирных жилых домов дополнительно к местам постоянного хранения автотранспорта должны быть предусмотрены места для временного (гостевого) хранения легковых автомобилей - 30% от расчетного количества мест постоянного хранения с учетом требований пункта 7.2 настоящих Нормативов.

Проектом предусматривается двойное использование стояночных мест: стояночные места постоянного хранения транспортных средств в ночное время и стояночные места для временного (гостевого) хранения транспортных средств в дневное время (при условии соблюдения санитарных разрывов и требований настоящих Нормативов). При размещении стояночных мест двойного использования применяются нормы проектирования мест постоянного хранения транспортных средств.

Все парковочные места для постоянного хранения автомобилей жильцов размещены с учетом нормативных расстояний как от стен жилых домов, так и от площадок

общего пользования согласно Табл.2.11, п.2.11.11 Постановления правительства Нижегородской области от 31.12.2015 № 921.

На парковке транспортных средств, расположенной на участке около здания организации сферы услуг или внутри этого здания выделно 10% стояночных мест (но не менее одного места) для инвалидов, в том числе количество специализированных расширенных стояночных мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске, определять расчетом от общего числа стояночных мест:

до 100 включительно (в проекте) - 5%, но не менее одного места;

Места для личного автотранспорта инвалидов следует размещать вблизи входа в предприятие или в учреждение, доступного для инвалидов, но не далее 50 м.

Количество стояночных мест легковых автомобилей для объектов жилого и общественного назначения по очередям строительства

Таблица 3

№ очереди строительства	№ здания по чертежу планировки территории	Требуется парковочных мест			Всего требуется	Предусмотрено парковочных мест			Всего предусмотрено
		Для постоянного хранения (100% от количества квартир)	Для временного хранения (100% от количества квартир)	Для посетителей учреждений обслуживания общественных зданий и в первых этажах жилых домов		Для постоянного хранения (100% от количества квартир)	Для временного хранения (30% от постоянного хранения)	Для посетителей учреждений обслуживания общественных зданий и в первых этажах жилых домов	
I	6.1	135	40	53	228	135 (в подземной парковке)	40 (наземные в границах участка)	56 (в подземной парковке)	231
	7.1	135	40	53	228	135 130 (в подземной парковке)+5 наземная парковка	40 (наземные в границах участка)	48 (наземные в границах участка, в том числе 5 мест – двойного использования)	228-5=223
	8.1	56	17	30	103	56 (в подземной парковке)	17 (в подземной парковке)	30 (20-наземные в границах участка +10 на отд. участке парковки на 85 мест)	103
	10.1	170	51	79	300	170 (в подземной парковке)	51 30 (в подземной парковке)+21 (наземные в границах участка)	80 35 (наземные в границах участка) +45 (на отд. участке парковки на 85 мест)	301
	11.1	-	-	10	10	-	-	49	49
	11.2	-	-	67	67	-	-	110	110
	12.1	-	-	29	29	-	-	30	30
II	3.1	58	17	15	90	58 (в подземной парковке)	17 6 (в подземной парковке)+11 (наземные в границах участка)	15 (наземные в границах участка)	90
	4.1	186	56	35	277	186 (в подземной парковке)	58 29 (в подземной парковке)	35	279

							парковке)+ 29 (наземные в границах участка)		
III	2.1	-	-	142	142	-	-	195	195
Всего:		740	221	513	1 474	740	223	648	1 611

Итого предусмотрено подземных парковок для I - III очередей строительства= 1 172 шт.
Итого предусмотрено наземных парковок для I - III очередей строительства = 439 шт.
Всего предусмотрено парковок для I – III очередей строительства = 1 611 шт.

Проектом предусмотрено размещение в границах красных линий наземных временных парковок общего пользования в количестве:

- 70 мест вдоль дороги со стороны набережной (для отдыхающих)
- 76 мест со стороны парка у Молитовского моста (для посетителей парка).

Также проектом предусмотрено размещение велосипедных парковок в количестве 760 мест, расположенных на каждом участке зданий I – III очередей строительства.

2.4. Очередности развития территории.

2.4.1. Общие положения.

Одним из важных условий реализации проекта планировки и межевания территории является ее инженерная подготовка и защита. Два смежных проекта, обеспечивающих подготовку данной территории для строительства и выполненных по заказу МКУ «Управление инженерной защиты территории города Нижнего Новгорода:

- Реконструкции берегоукрепительных сооружений правого берега реки Ока в районе ул.Черниговской от Канавинского моста до Молитовского моста в городе Нижнем Новгороде (положительное заключение государственной экспертизы № 52-1-3-005885-6077 от 24.03.2020), проект ННГАСУ шифр МК-36/2019-П;
- Мероприятий по инженерной защите территории на участке от метромоста до Молитовского моста (положительное заключение государственной экспертизы №52-1-1-3-066854-2020 от 23.12.2020), проект ННГАСУ шифр МК-40/2019-П.

вошли в основу концессионного соглашения от 12 августа 2021 г. № 215-П «О финансировании, создании и эксплуатации гидротехнического сооружения – берегоукрепительных сооружений правого берега реки Ока в районе ул. Черниговской, от Канавинского моста до Молитовского моста в городе Нижний Новгород, а также технологически связанного с ним сооружения инженерной защиты от опасных геологических процессов (оползни) – противооползневых сооружений на участке от Метромоста до Молитовского моста в городе Нижний Новгород» между Нижегородской областью и ООО «Черниговская набережная»:

- Начало реализации проекта реконструкции берегоукрепительных сооружений на участке с кадастровым номером 52:18:0000000:15728, начиная от Молитовского моста– 2022 год -
- Начало реализации проекта инженерной защиты от опасных геологических процессов (оползни) – противооползневых сооружений на участке от Метромоста до Молитовского моста в городе Нижний Новгород» на участке с кадастровым номером 52:18:0000000:13737 – 2023 год

1. На территории проектируемого квартала рядом с ОКН «Городская водопроводная станция» находится РП №3 по ул. Черниговская, которая будет перенесена за границы квартала до начала строительства 1 очереди. (2023 год). Данное решение находится на согласовании в «МРСК Центра и Приволжья», как собственника коммуникации.

2. Проектом предлагается продление ул. Черниговская, согласно транспортной схемы генплана города, от метромоста до Молитовского моста с разворотной площадкой для автотранспорта и возможностью продления дороги в сторону Слуды.

В рамках рассмотрения мастер–плана региональным штабом по вопросам реализации градостроительной политики на территории Нижегородской области было рекомендовано включить автодорогу по ул.Черниговской в Федеральный проект «Жильё».

Министерством строительства Нижегородской области (письмо от 04.08.2022 №328-66647/22) было принято решение о включении объекта «Автомобильная дорога общего пользования местного значения по ул. Черниговская на участке от метромоста до Молитовского моста в г.Нижнем Новгороде», по проекту развития территории по улице Черниговская от Метромоста до Молитовского моста в Нижегородском районе в г. Н. Новгорода, в заявку Нижегородской области на 2023 – 2027 гг. на участие в федеральном проекте «Жилье» государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 г. № 1710. Срок строительства автодороги – 2027г -2028 г.

2.4.2. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.

Таблица 4

№ по чертежу планировки территории	Наименование	Очередность стр-ва	Парам.	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Объекты капитального строительства										
5.1	Дошкольная образовательная организация с общеобразовательной организацией по образовательной программе начального образования	I	Проект							
			Стр-во							
6.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей	I	Проект							
			Стр-во							
7.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей	I	Проект							
			Стр-во							
8.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей	I	Проект							
			Стр-во							
9.2	Котельная для ДООУ	I	Стр-во							
			Стр-во							
9.3	ТП+РП	I	Проект							
			Стр-во							
10.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей	I	Проект							
			Стр-во							
11.1	Медицинский центр	I	Проект							
			Стр-во							
11.2	Гостиница с фитнес-центром и подземной стоянкой автомобилей	I	Проект							
			Стр-во							
12.1	Объект культурного наследия, реконструкция с приспособлением	I	Проект							
			Стр-во							
13.1	ТП	I	Проект							
			Стр-во							
14.1	Котельная	I	Проект							
			Стр-во							

3.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей	II	Проект							
			Стр-во							
4.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей	II	Проект							
			Стр-во							
2.1	Нежилое здание общественного назначения	III	Проект							
			Стр-во							
Инфраструктура и благоустройство										
	Сети и коммуникации	I-IV	Проект							
			Стр-во							
	Автомобильная дорога общего пользования	I-II	Проект							
			Стр-во							
	Благоустройство участка вдоль набережной	III	Проект							
			Стр-во							
	Благоустройство территории общего пользования (сквер с велопарком)	IV	Проект							
			Стр-во							

2.5. Инженерная подготовка и инженерная защита проектируемой территории.

Проектируемый участок расположен в Нижегородском и Советском районах г. Н. Новгорода на правом берегу р.Ока, на отрезке ул.Черниговская от Молитовского моста до Метромоста. Территория с одной стороны граничит с берегоукрепительными сооружениями р. Ока, с другой стороны – склоном, преимущественно задернованным. На склоне рельеф холмистый с общим понижением рельефа на запад, имеется большое количество оврагов, осыпей, родников и выходов грунтовых вод.

Отметки поверхности земли меняются в пределах 75,00-100,00 м БС.

Климатический район – II В.

Ветровой район – I (нормативное значение ветрового давления 0,23 кПа (23 кг/м²).

Снеговой район - IV (расчетное значение веса снегового покрова - 2,0 кПа (200 кг/м²).

Гололедный район – II (толщина стенки гололеда 5 мм).

Категория сложности инженерно-геологических условий – III (сложная).

Расчётная сейсмическая интенсивность по карте С (1%) ОСП-2015 составляет 6 баллов шкалы MSK-64.

В соответствии с требованиями нормативных документов освоение территорий, подверженных воздействию оползневых процессов возможно только при выполнении комплекса инженерной защиты территории, который назначается на основании инженерно-геологических изысканий, выполненных расчетов по устойчивости склона.

Для защиты объектов капитального строительства, расположенных у нижней бровки склона, ННГАСУ ранее выполнил проектную документацию «Мероприятий по инженерной защите территории на участке от метромоста до Молитовского моста» (положительное заключение государственной экспертизы №52-1-1-3-066854-2020 от 23.12.2020), где разработана система противооползневых мероприятий. Запроектированные противооползневые сооружения представляют собой систему технических съездов, подпорных стен, террас, дренажей, водосборных коллекторов, обеспечивающих устойчивость склонов от оползней, а также формирующих террасы в оврагах с организацией прогулочную парковой зоны для горожан с видами на реку Ока и нижнюю часть города.

Реализация проекта укрепления склонов позволит разместить планируемую застройку у подножия Дятловых гор.

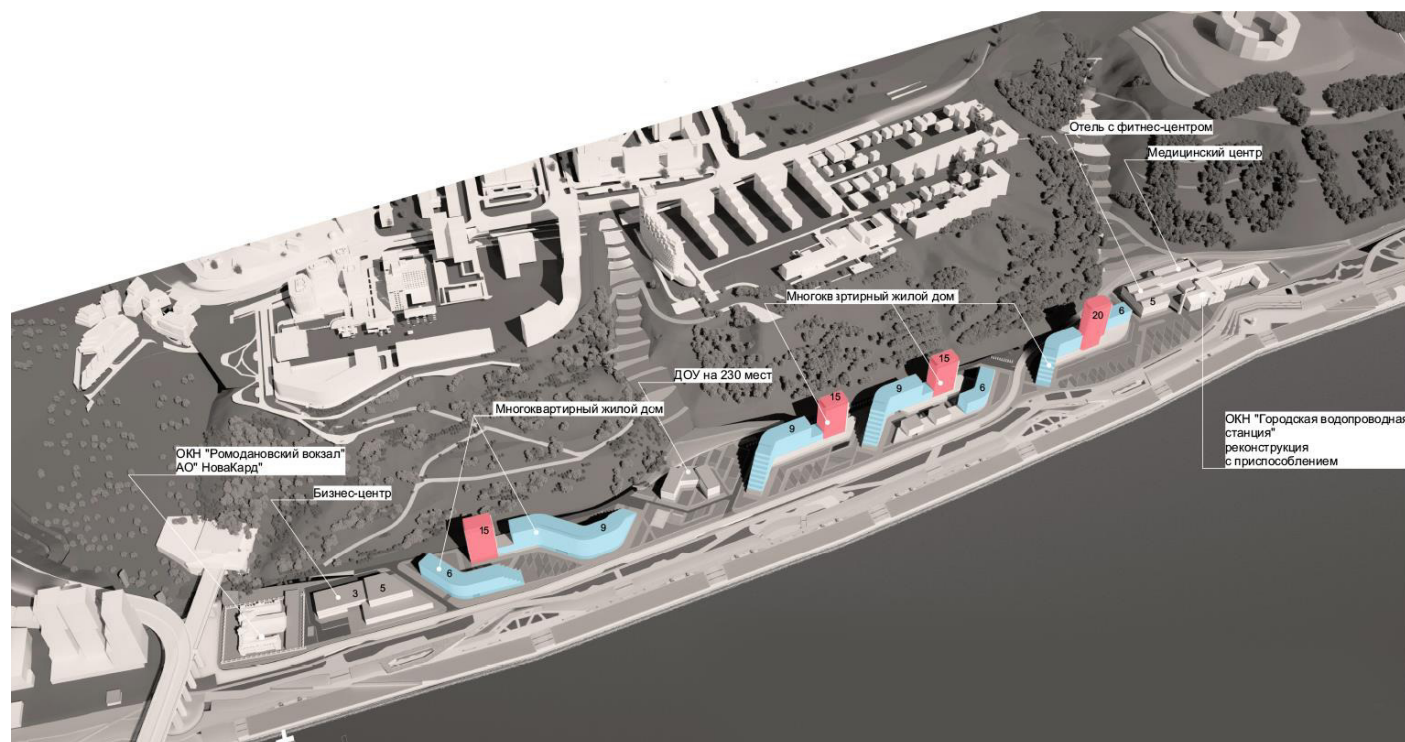
4. Решение по высотности застройки на проектируемой территории.

4.1. Концепция застройки и высотные параметры.

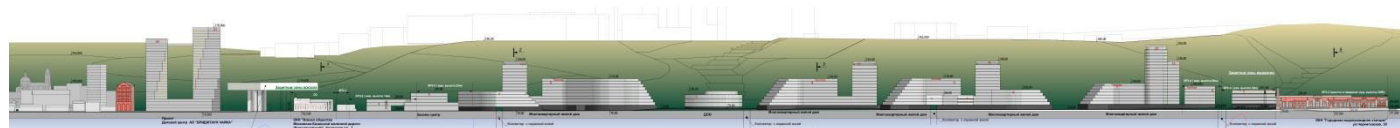
Протоколом архитектурного совета (протокол №272-АС от 22.09.2022) было одобрено объемно-пространственное решение застройки и ее емкостных характеристик для проекта планировки территории по ул. Черниговская (от метромаста до Молитовского моста) в Нижегородском районе города Нижний Новгород».

Материалы, представленные на архитектурном совете по высотным характеристикам показывают, что высота зданий варьируется от 2 до 20 этажей.

Концепция застройки территории по ул.Черниговской (рис.5)



Развертка застройки территории по ул.Черниговской (рис.6)



Обоснованием для повышения этажности ул.Черниговская на участке от метромаста до Молитовского моста является формирование силуэта улицы и экономическая целесообразность проектируемых объектов капитального строительства.

Основные идеи концепции застройки и ее высотности:

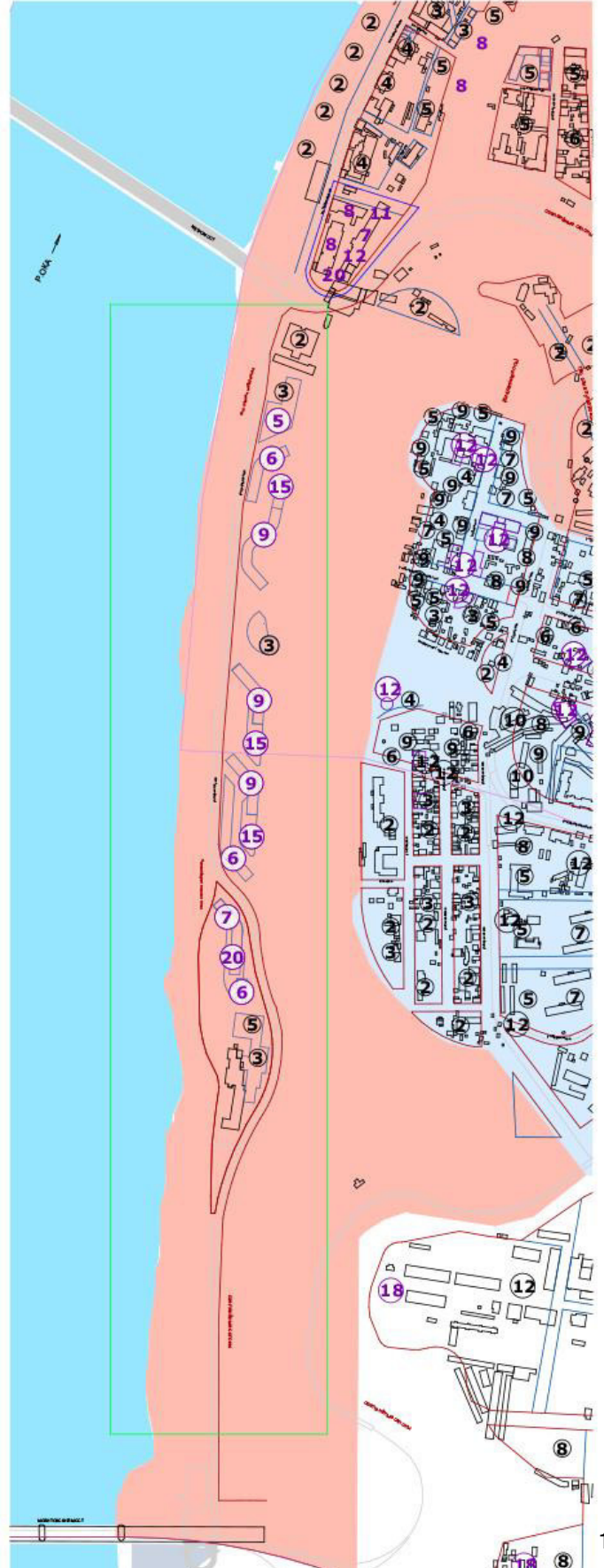
- Построение планировочной сетки застройки с преобладанием продольных направлений - берег, подошва и верхняя бровка склона;
- Использование косых образующих, позволяющих эффективно использовать небольшую глубину территории и обогащающие пластическое решение фронта застройки;
- Отказ от жестких метрических приемов в композиции в пользу разнообразного ритма акцентов и двухслойной структуры;
- Использование террасных окончатий корпусов, обеспечивающих взаимодействие с рельефом и выразительность образа застройки в целом.

4.2. Внесение изменений в схему высотных параметров центральной части города Нижнего Новгорода в целях обоснования высотных параметров застройки на локальном участке территории по ул. Черниговская (от метрополитана до Молитовского моста)

Фрагменты действующей схемы и проектное предложение (рис.7)

Фрагмент действующей схемы высотного зонирования

Фрагмент схемы высотного зонирования, предлагаемой проектом планировки



Максимальные высоты зданий проектируемой застройки в абсолютных отметках

Таблица 5

Экспликация объектов капитального строительства и их высот

№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Этажность	Предельно допустимая высота здания в абсолютных отм.	Ограничения
2.1	Нежилое здание общественного назначения	3-5	в ЗРЗ-2 - абс. 90.50 в ЗРЗ-3 - абс. 99.60	Зоны регулирования застройки: ЗРЗ-2 - макс. высота 14 м, ЗРЗ-3 - макс. высота 23 м от средней планировочной отметки земли по ул. фасаду, ОКН "Вокзал общества Московско-Казанской железной дороги"
3.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей	6	в ЗРЗ-3 - абс. 99.60	Здание частично находится в зоне регулирования застройки ЗРЗ-3 - макс. высота 23 м от средней планировочной отметки земли по ул. фасаду, ОКН "Вокзал общества Московско-Казанской железной дороги"
4.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей	9,15	для 9 эт. - абс. 115.00 для 15 эт. - абс. 135.50	-
5.1	Дошкольная образовательная организация с общеобразовательной организацией по образовательной программе начального образования	3	абс. 100.00	-
6.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей	9,15	для 9 эт. - абс. 115.00 для 15 эт. - абс. 135.50	-
7.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей	9,15	для 9 эт. - абс. 115.50 для 15 эт. - абс. 136.00	-
8.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей	4,6	для 4 эт. - абс. 96.00 для 6 эт. - абс. 102.00	-
9.1	ТП	1	абс. 84.00	
9.2	Котельная для ДООУ	1	абс. 90.00	-
9.3	ТП + РП (совмещенные)	1	абс. 85.00	-
10.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей	6,7,15,20	для 6 эт. - абс. 106.00 для 7 эт. - абс. 109.00 для 15 эт. - абс. 136.50 для 20 эт. - абс. 155.00	здание частично находится в зоне регулирования застройки ЗРЗ-4 макс. высота 26 м от средней планировочной отметки земли по уличному фасаду, ОКН "Городская водопроводная станция"
11.1	Медицинский центр	3	абс. 95.00	Зона регулирования застройки ЗРЗ-2 ОКН "Городская водопроводная станция" макс. разрешенная высота - в пределах сущ. высоты ОКН
11.2	Гостиница с фитнес-центром и подземной стоянкой автомобилей	2-5	в ЗРЗ-2 - абс. 95.00 в ЗРЗ-3 - абс. 101.50	здание частично находится в зоне регулирования застройки: ЗРЗ-2 - в пределах высоты ОКН, ЗРЗ-3 - макс. высота 22 м от средней планир. отметки земли по уличному фасаду, ОКН "Городская водопроводная станция"
12.1	Объект культурного наследия с приспособлением (реставрация сущ.)	1	абс. 95.00	территория ОКН "Городская водопроводная станция" реставрация
13.1	ТП	1	абс. 85.00	
14.1	Котельная	1	абс. 90.00	Зона регулирования застройки ЗРЗ-4 макс. высота 26 м от средней планировочной отметки земли по уличному фасаду, ОКН "Городская водопроводная станция"
15.1	РП-3 (перенос)	1	абс. 84.00	Зона регулирования застройки ЗРЗ-1 макс. высота 5,5 м, ОКН "Городская водопроводная станция"

Этажность проектируемой застройки -3- 6 - 9 -15 - 20 этажей.

Высота наземных этажей принята:

-4,8 м (1 этажи)

-3,6 м (2-20 этажи)

-2,5 м (техэтажи)

Принципиальный разрез по зданию с указанием высот этажей (рис.8)

