



# МАСТЕР ПЛАН площадки КРТ

Территория проектирования:  
ул. Дружбы, ул. Снежная, ул. Энтузиастов и р. Ржавка

Графическая часть

Директор

Исполнитель

Генин М.И.

Шиман А.В., Кулькова В.Д.,  
Семенова Е.В., Гречихина Е.Г.

### 1. Территория

Территория расположена в Ленинском районе города Нижнего Новгорода. Кварталы расположены в границах ул. Дружбы, ул. Снежная, ул. Энтузиастов и р. Ржавка. В пешеходной доступности располагаются торговый центр Муравей, Заречный бульвар, рынок Заречный.

### 2. Историческая справка

Улица Самочкина (бывшая Инструментальная улица) протянулась от улицы Палехской до проспекта Ленина. Раньше улица называлась Инструментальной по характеру продукции ближайших предприятий, на которых работали жители.

Квартиры здесь получали специалисты и инженеры завода «Красная Этна».

С 1961 года здесь проживал лётчик-штурмовик, подполковник Самочкин А. В. На стене дома №8 по улице Энтузиастов, где проживал легендарный летчик, висит мемориальная доска.

«Красная Этна» один из старейших заводов Нижнего Новгорода. Обладает богатой историей, которая началась в 1896 году. Расцвет пришел на 1960-е.

В 1896 году в Риге началось строительство нового завода. Основной продукцией, выпускаемой предприятием, были гвозди, проволока, заклёпки, болты, гайки. Во время Первой мировой войны в 1915 году завод был эвакуирован в Нижний Новгород.

Сейчас завод специализируется на производстве крепёжных изделий для автомобильной промышленности.

### 3. Социальная инфраструктура

На территории проектирования располагаются Городская Больница №47 (Поликлиническое отделение № 2, Стоматологическое отделение), отсутствуют детские сады и школы. На территории прилегающих кварталов в пешеходной доступности располагается Детский сад №125, Детский сад №436, Школа №123, Школа №100, Лицей №180.

### 4. Транспортная доступность

Территория обладает хорошей транспортной доступностью. В пешеходной доступности располагается станция метро Заречная Автозаводской линии, с другой стороны - трамвайная линия. По ул. Дружбы и ул. Героя Самочкина проходят маршруты городских автобусов. К территории примыкает сразу несколько остановок общественного транспорта: Улица Героя Советского Союза Самочкина, Улица Энтузиастов, Улица Дружбы, Метро Заречная, Заречный бульвар, Улица Премудрова.

### 5. Существующее положение

Существующая застройка представлена в основном малоэтажными жилыми домами (2 этажа) постройки конца 1930-ых и начала 1950-ых годов. Так же имеется ряд среднеэтажных жилых домов (5 этажей) построенных в 1959-1962 годы. На территории располагается 8 аварийных жилых дома и 31 жилой дом, попадающий под критерии КРТ. Благоустройство территории имеет стихийный характер, присутствуют хозяйственные постройки. Территорию с восточной стороны ограничивает водный объект - река Ржавка. Вдоль нее формируется природный каркас территории проектирования.

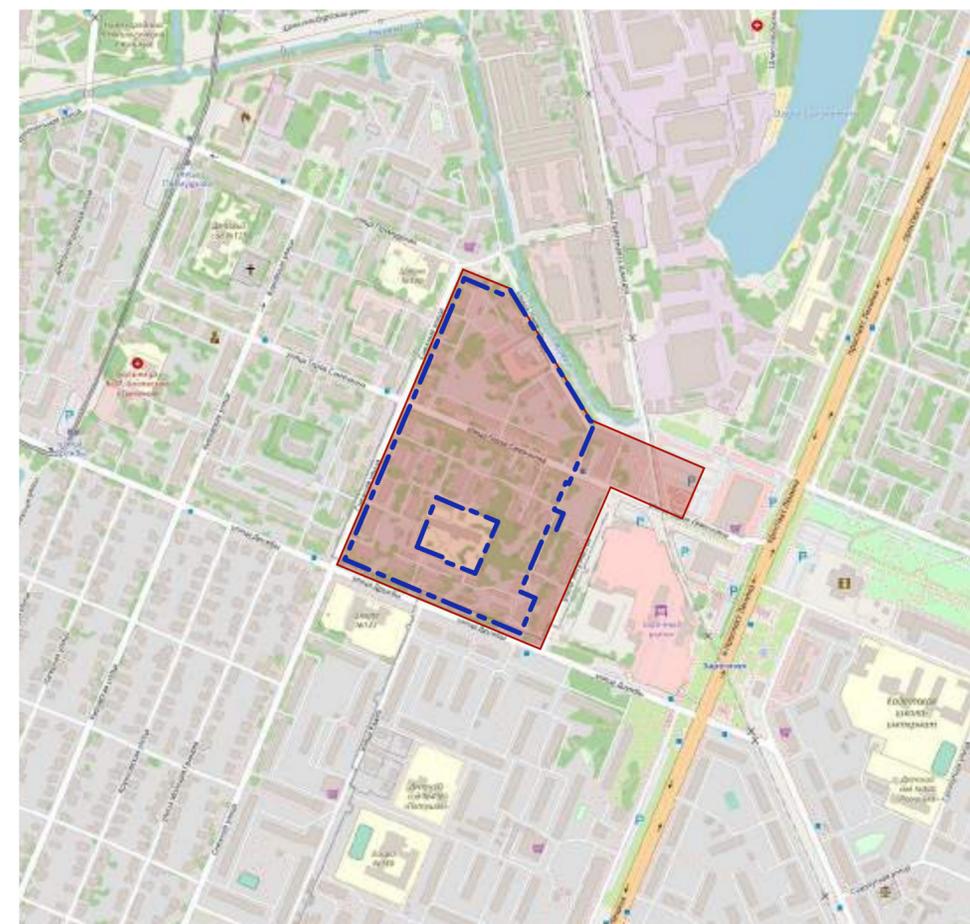
### 6. Проектное предложение:

Проектом предусматривается периметральная застройка двух кварталов многоквартирными жилыми домами, с общественно-деловой функцией в первых этажах по ул. Дружбы (магистрале городского значения).

Потребность проектируемой застройки в школах и детских садах решается строительством внутри кварталов детского сада на 320 мест и школы на 1100 мест.

Также в границах КРТ планируется размещение поликлинического отделения на 100 посещений в смену на двух этажах пристроенной части многоквартирного дома в рамках переноса существующего поликлинического отделения Городской больницы №47, входящего в границы КРТ.

Расчетное количество парковочных мест обеспечивается за счет их размещения в границах КРТ.



### Основные технико-экономические показатели территории КРТ

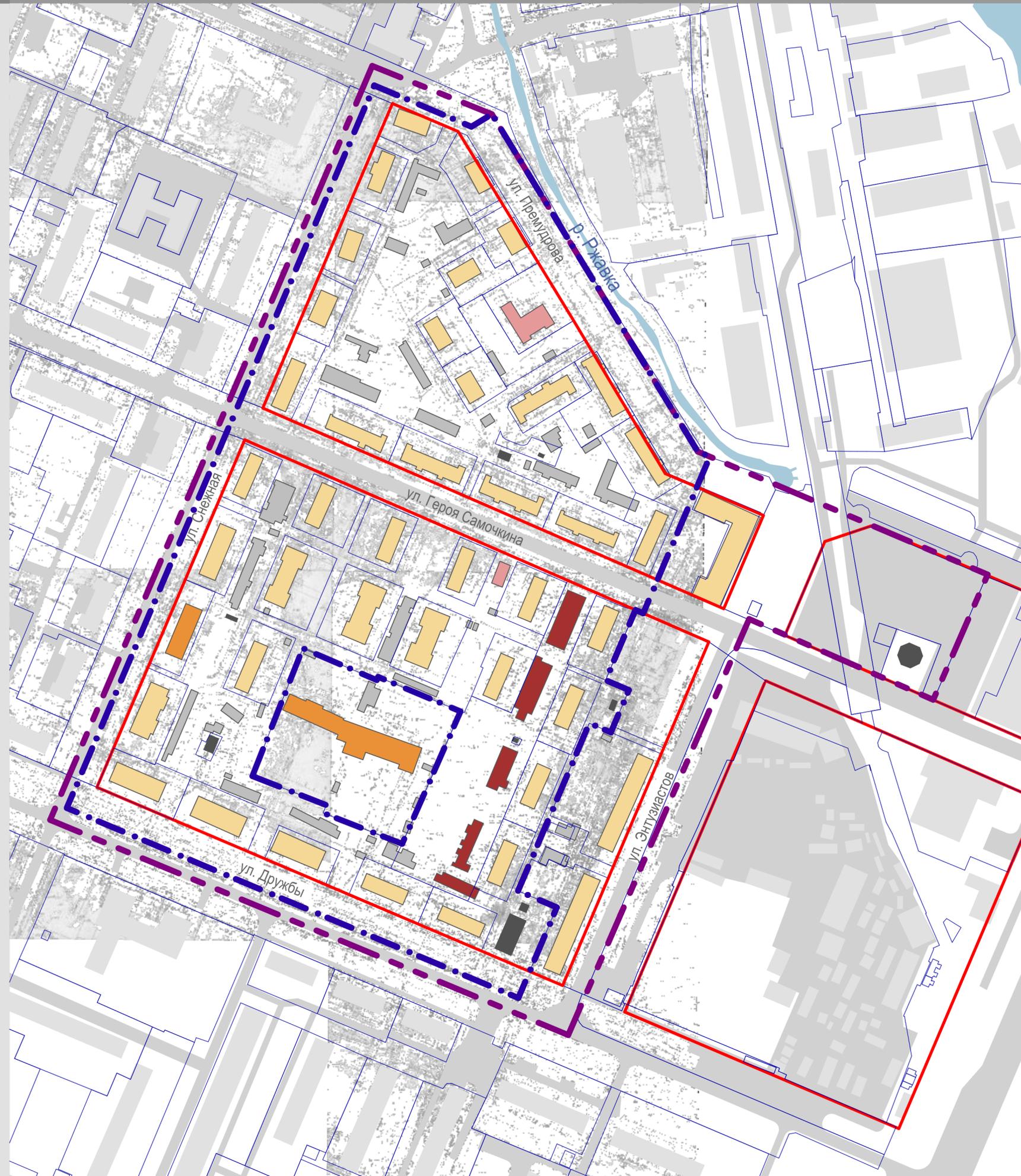
№ п.п.	Наименование показателей	ед. изм.	Расчетный показатель
1	Территория КРТ*	га	13,7
2	Обеспеченность социальными объектами: - Расчетная вместимость детского сада - Расчетная вместимость школы	мест	320 1100
3	Соотношение общей площади жилых и нежилых помещений	%	97 и 3

\*в том числе территория общего пользования площадью 2,88 га

### Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории

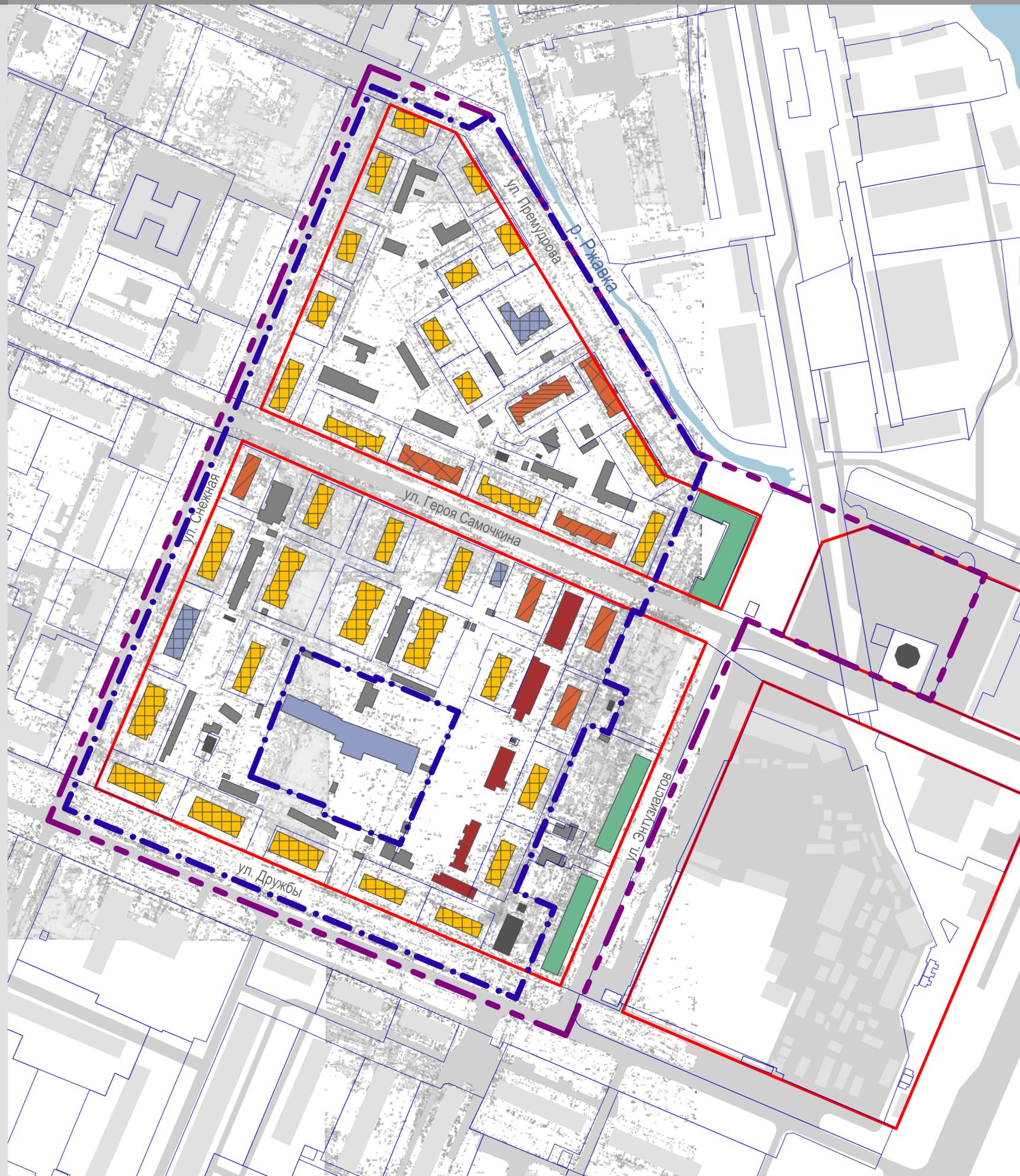
№ п.п.	Наименование показателей	ед. изм.	Расчетный показатель
1	Максимальная этажность	эт.	25
2	Коэффициент застройки	-	0,24
3	Коэффициент плотности застройки	-	2,11
4	Минимальный процент озеленения	%	25

\*без учета территории общего пользования площадью 2,88 га



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  Граница рассматриваемой территории
-  Граница КРТ
-  Существующие красные линии
-  Многоквартирные жилые дома
-  Объекты социального назначения
-  Объекты общественного назначения
-  Сооружения коммунального, транспортного назначения
-  Хозяйственные постройки
-  Нефункционалирующие объекты



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

 Граница рассматриваемой территории

 Граница КРТ

 Границы кадастровых участков

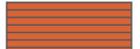
 Существующие красные линии

 Здания, подлежащие сносу

 Сохраняемые МКД

 Сохраняемые общественные здания

## ЗДАНИЯ, ПОДЛЕЖАЩИЕ СНОСУ

 Аварийные здания признанные до 01.01.2017 г.

 Аварийные здания признанные после 01.01.2017 г. до 01.01.2021 г.

 Аварийные здания признанные после 01.01.2021 г.

 Здания, попадающие под критерий КРТ (процент износа >70%)

 Общественные здания в удовлетворительном состоянии

 Нефункционалирующие объекты

 Хозяйственные постройки, подлежащие сносу

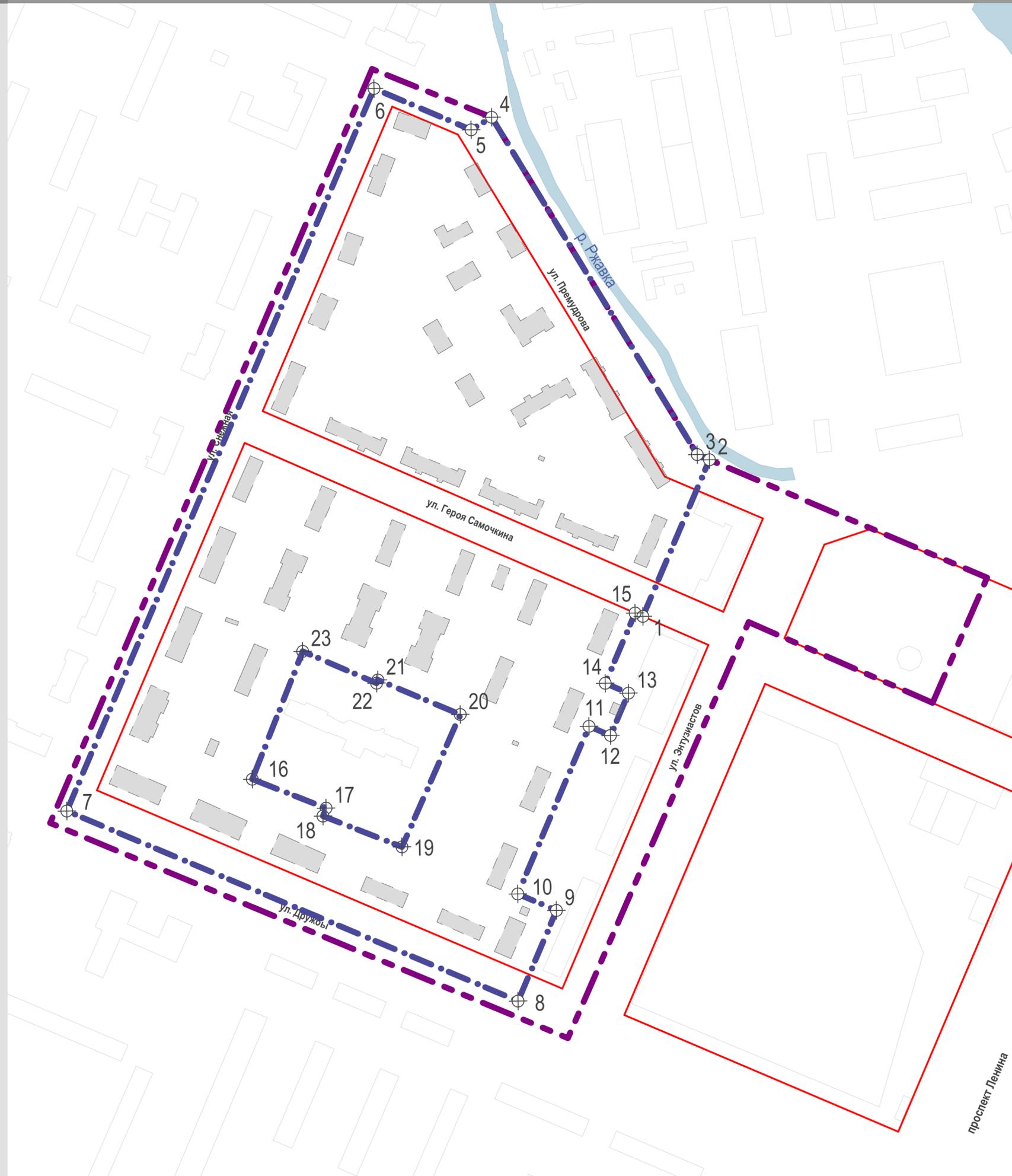
 Сооружения коммунального, транспортного назначения

**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	52:18:0050022:88	ул. Дружбы, 25	787,2	снос
2	52:18:0050022:89	ул. Дружбы, 27	814,3	снос
3	52:18:0050022:92	ул. Дружбы, 29	772,5	снос
4	52:18:0050022:90	ул. Дружбы, 31	558	снос
5	52:18:0050022:91	ул. Дружбы, 33	552,8	снос
6	52:18:0050021:41	ул. Премудрова, 33	509	снос
7	52:18:0050021:43	ул. Премудрова, 31	678,4	снос
8	52:18:0050021:58	ул. Премудрова, 31а	683,1	снос
9	52:18:0050021:46	ул. Премудрова, 21	393	снос
10	52:18:0050021:42	ул. Премудрова, 19	419,4	снос
11	52:18:0050021:59	ул. Премудрова, 17	431,5	снос
12	52:18:0050021:53	ул. Снежная, 3	492,3	снос
13	52:18:0050021:55	ул. Снежная, 5	414,8	снос
14	52:18:0050021:54	ул. Снежная, 7	407,6	снос
15	52:18:0050021:57	ул. Снежная, 9	567,8	снос
16	52:18:0050022:66	ул. Героя Самочкина, 20	562,6	снос
17	52:18:0050022:63	ул. Снежная, 13	770,4	снос
18	52:18:0050022:82	ул. Снежная, 15	797,5	снос
19	52:18:0050022:64	ул. Снежная, 17	779,1	снос
20	52:18:0050022:67	ул. Героя Самочкина, 22	563	снос
21	52:18:0050022:69	ул. Героя Самочкина, 24	554,8	снос
22	52:18:0050022:78	ул. Героя Самочкина, 26	556,8	снос
23	52:18:0050022:75	ул. Героя Самочкина, 28	552,3	снос
24	52:18:0050022:71	ул. Энтузиастов, 3	554	снос
25	52:18:0050021:98	ул. Энтузиастов, 1	574,1	снос
26	52:18:0050021:52	ул. Героя Самочкина, 25	701	снос
27	52:18:0050021:51	ул. Героя Самочкина, 23	681,1	снос
28	52:18:0050021:49	ул. Героя Самочкина, 21	680,2	снос
29	52:18:0050021:50	ул. Героя Самочкина, 19	693,9	снос
30	52:18:0050021:48	ул. Премудрова, 25	411	снос
31	52:18:0050021:44	ул. Премудрова, 27	405,9	снос
32	52:18:0050021:47	ул. Премудрова, 23	428,3	снос
33	52:18:0050021:45	ул. Премудрова, 29	687,9	снос
34	52:18:0050022:76	ул. Энтузиастов, 5	557,7	снос
35	52:18:0050022:73	ул. Энтузиастов, 7	577,5	снос
36	52:18:0050022:93	ул. Энтузиастов, 9	575,8	снос
37	52:18:0050022:74	ул. Героя Самочкина, 28а	542,5	снос
38	52:18:0050022:79	ул. Героя Самочкина, 26а	1069,5	снос
39	52:18:0050022:70	ул. Героя Самочкина, 24а	943,4	снос
40	52:18:0050022:68	ул. Героя Самочкина, 22а	1150,3	снос
41	52:18:0050022:65	ул. Снежная, 17а	610,8	снос
42	52:18:0050022:753	ул. Дружбы, 35	306,3	реконструкция с возможностью полного демонтажа объекта
43	52:18:0050021:571	ул. Героя Самочкина, 23А	7,2	реконструкция с возможностью полного демонтажа объекта
44	52:18:0050022:85	ул. Героя Самочкина, 26б	74,8	снос
45	52:18:0050022:81	ул. Энтузиастов, 4	18,6	реконструкция с возможностью полного демонтажа объекта
46	52:18:0050022:83	ул. Энтузиастов, 8	19,1	реконструкция с возможностью полного демонтажа объекта
47	52:18:0050022:87	ул. Снежная, 15	13,7	реконструкция с возможностью полного демонтажа объекта
48	52:18:0050022:86	ул. Энтузиастов, 5	5,2	реконструкция с возможностью полного демонтажа объекта
49	52:18:0050022:171	ул. Снежная, 17б	58,2	реконструкция с возможностью полного демонтажа объекта

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

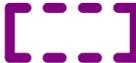
Виды разрешенного использования земельных участков (наименование, код)	Виды разрешенного использования земельных участков (описание)	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства (наименование объектов капитального строительства)
2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);	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
2.7.1 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



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

№	Координаты	
	X	Y
1	526115.80	2211328.73
2	526221.44	2211373.69
3	526224.93	2211365.47
4	526452.45	2211226.64
5	526443.99	2211212.79
6	526471.84	2211147.24
7	525984.51	2210939.82
8	525856.34	2211244.48
9	525917.46	2211270.40
10	525928.58	2211244.27
11	526041.65	2211292.37
12	526035.47	2211306.88
13	526064.03	2211319.04
14	526070.71	2211303.35
15	526118.07	2211323.51
1	526115.80	2211328.73
16	526006.00	2211065.03
17	525986.45	2211114.86
18	525981.13	2211112.74
19	525960.32	2211166.09
20	526049.62	2211205.46
21	526072.91	2211149.85
22	526070.75	2211148.97
23	526092.19	2211099.07
16	526006.00	2211065.03

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  Граница рассматриваемой территории
-  Граница территории КРТ
-  Существующие красные линии
-  Сносимые здания
-  13 характерные точки границы КРТ



Территория КРТ

13,7 га

Общая площадь

229 175,16 кв.м.

Коэффициент плотности застройки

2,11

(в расчетных кварталах в границах КРТ без учета территории общего пользования площадью 2,88га)



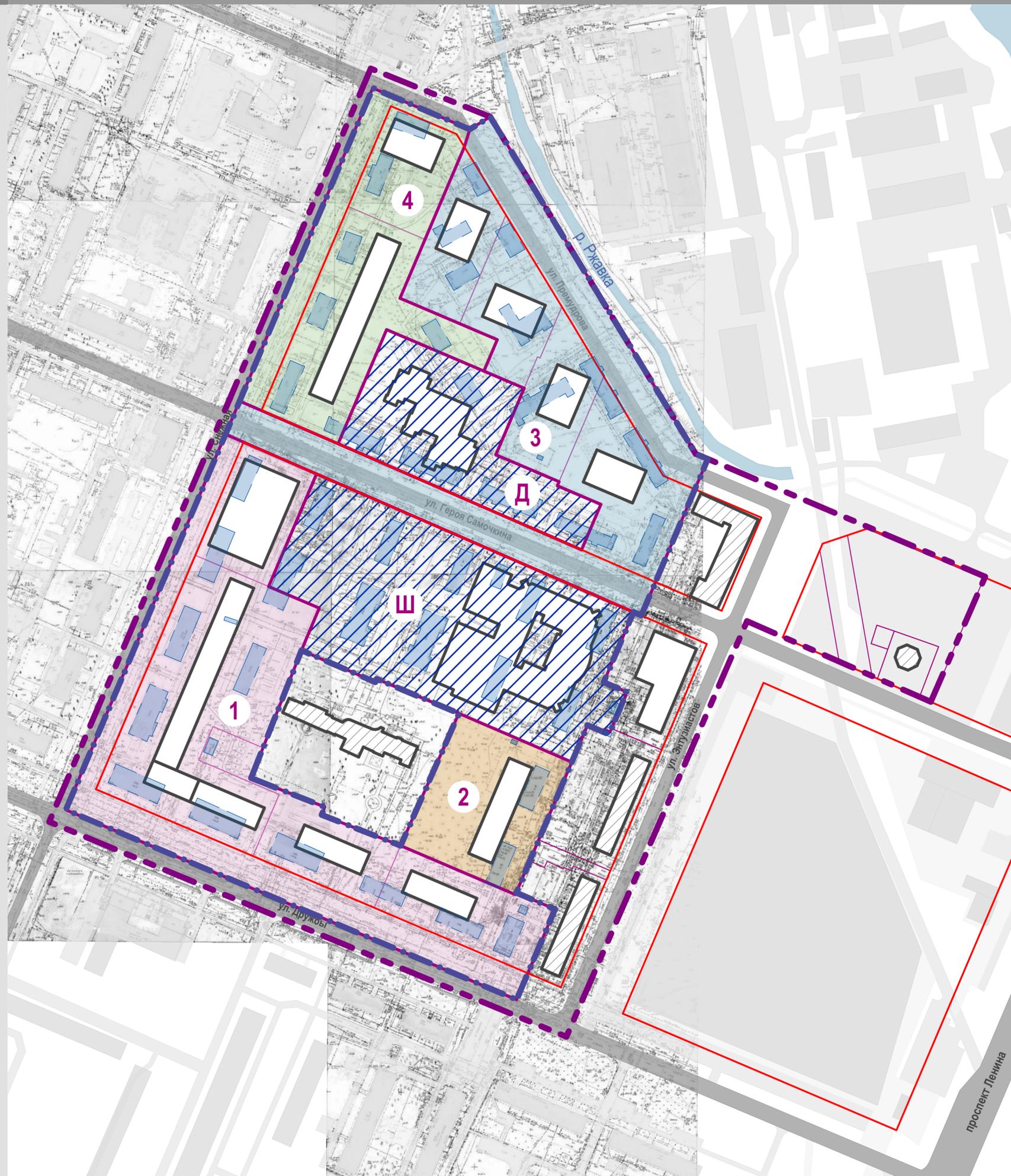
### Экспликация зданий и сооружений

№ по ГП	Наименование	Этажность	Очередь строительства
<b>Существующие объекты капитального строительства</b>			
1	Жилый дом	5	
2	Жилый дом	5	
3	Жилый дом	5	
4	Социально-реабилитационный центр	2	
<b>Проектируемые объекты капитального строительства</b>			
5	Многоквартирный дом с помещениями общественного назначения	25	1
6	Многоквартирный дом с помещениями общественного назначения	25	1
7.1-7.3	Многоквартирный дом с помещениями общественного назначения и поликлиникой	2-25	1
8	Многоквартирный дом с помещениями общественного назначения	16	2
9	Общеобразовательная школа	1-4	Ш
10	Стоянка-паркинг закрытого типа с помещениями общественного назначения	5	1
11	Здание суда	5	
12	Многоквартирный дом	10	4
13	Многоквартирный дом	16	4
14	Многоквартирный дом	10	3
15	Многоквартирный дом	16	3
16	Многоквартирный дом	10	3
17	Многоквартирный дом	16	3
18	Дошкольная образовательная организация	2-3	Д

Строительство дошкольной образовательной организации (18 по ГП) и общеобразовательной школы (9 по ГП) реализуется независимо от основных этапов

### 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
-  Внутриквартальные озелененные территории
-  Озелененные территории специального назначения
-  Стояночные места
-  Экспликационный номер здания / этажность



### РЕАЛИЗАЦИЯ ЗА СЧЕТ ИНВЕСТОРА

#### 1 ОЧЕРЕДЬ

ТЕРРИТОРИЯ  
40 695 м<sup>2</sup>



ОБЪЕКТОВ  
**СТРОИТЕЛЬСТВО - 4**  
СНОС - 10 (АВАРИЙНЫЕ - 1)

#### 2 ОЧЕРЕДЬ

ТЕРРИТОРИЯ  
8 156 м<sup>2</sup>



ОБЪЕКТОВ  
**СТРОИТЕЛЬСТВО - 1**  
СНОС - 2

#### 3 ОЧЕРЕДЬ

ТЕРРИТОРИЯ  
33 559 м<sup>2</sup>



ОБЪЕКТОВ  
**СТРОИТЕЛЬСТВО - 4**  
СНОС - 8 (АВАРИЙНЫЕ - 3)

#### 4 ОЧЕРЕДЬ

ТЕРРИТОРИЯ  
18 311 м<sup>2</sup>



ОБЪЕКТОВ  
**СТРОИТЕЛЬСТВО - 2**  
СНОС - 6

#### ШКОЛА (Ш)

ТЕРРИТОРИЯ  
25 402 м<sup>2</sup>



ОБЪЕКТОВ  
СНОС - 11 (АВАРИЙНЫЕ - 3)

#### ДЕТСКИЙ САД (Д)

ТЕРРИТОРИЯ  
11 227 м<sup>2</sup>



ОБЪЕКТОВ  
СНОС - 5 (АВАРИЙНЫЕ - 1)

### РЕАЛИЗАЦИЯ ЗА СЧЕТ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ПРОГРАММ

#### ШКОЛА (Ш)

ТЕРРИТОРИЯ  
25 402 м<sup>2</sup>



ОБЪЕКТОВ  
**СТРОИТЕЛЬСТВО - 1**

#### ДЕТСКИЙ САД (Д)

ТЕРРИТОРИЯ  
11 227 м<sup>2</sup>



ОБЪЕКТОВ  
**СТРОИТЕЛЬСТВО - 1**

ПРЕДЕЛЬНЫЙ СРОК РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА - 15 ЛЕТ