



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

Включен в Реестр  
нормативных актов органов  
исполнительной власти  
Нижегородской области

27 МАР 2024

15308-330-001-02-03/17

**П Р И К А З**

12.03.2024

№ 07-02-03/17

г. Нижний Новгород

**Об утверждении документации по  
планировке территории (проекта планировки  
территории, включая проект межевания  
территории) в границах улиц Тимирязева, 1-  
ая Оранжерейная, Оранжерейный тупик в  
Советском районе города Нижнего Новгорода**

В соответствии со статьями 8<sup>2</sup>, 41-43, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 3 статьи 2<sup>1</sup> 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 3.1.10 Положения о министерстве градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области, утвержденного постановлением Правительства Нижегородской области от 16 апреля 2020 г. № 308, на основании приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 15 сентября 2020 г. № 07-02-02/124 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Тимирязева, 1-ая Оранжерейная, Оранжерейный тупик в Советском районе города Нижнего Новгорода», с учетом протокола общественных обсуждений от 11 января 2024 г. и заключения о результатах общественных обсуждений от 11 января 2024 г.

п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить прилагаемую документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в

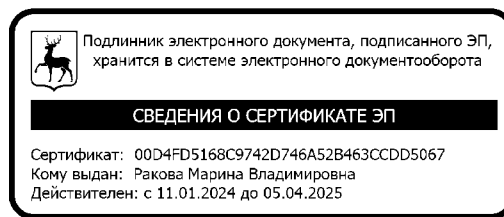
границах улиц Тимирязева, 1-ая Оранжерейная, Оранжерейный тупик в Советском районе города Нижнего Новгорода.

2. Направить документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Тимирязева, 1-ая Оранжерейная, Оранжерейный тупик в Советском районе города Нижнего Новгорода главе города Нижнего Новгорода.

3. Разместить настоящий приказ на официальном сайте министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Настоящий приказ вступает в силу после дня его опубликования.

Министр



М.В. Ракова

УТВЕРЖДЕНА  
приказом министерства градостроительной  
деятельности и развития агломераций  
Нижегородской области  
от 12.03.2024 № 07-02-03/17

**Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Тимирязева, 1-ая Оранжевая, Оранжевый тупик в Советском районе города Нижнего Новгорода**

Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Тимирязева, 1-ая Оранжевая, Оранжевый тупик в Советском районе города Нижнего Новгорода (далее – документация по планировке территории) разработана на основании приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 15 сентября 2020 г. № 07-02-02/124 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Тимирязева, 1-ая Оранжевая, Оранжевый тупик в Советском районе города Нижнего Новгорода» на территорию площадью 4,8 га.

2. Цели и задачи.

Документация по планировке территории подготовлена обществом с ограниченной ответственностью «Золотое Сечение» по заказу ООО «Атлант» в целях обеспечения устойчивого развития территории, установления элементов планировочной структуры, определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства для завершения строительства объекта незавершенного строительства с к.н 52:18:0070039:141, установления границ территорий общего пользования и границ земельных участков, определения характеристик и очередности планируемого развития территории, а также характеристик планируемых объектов капитального строительства.

3. Характеристики планируемого развития территории.

Площадь территории в границах разработки документации по планировке территории	4,8 га
Площадь территории квартала в красных линиях	29907,68 м <sup>2</sup>
Общая площадь, занятая проектируемыми зданиями, строениями и сооружениями	1838,37 м <sup>2</sup>
Суммарная поэтажная площадь проектируемых зданий, строений и сооружений	17998,64 м <sup>2</sup>
Коэффициент застройки	0,49

Коэффициент плотности застройки	1,52
Площадь озелененных территорий	7810 м <sup>2</sup>
Вместимость многоуровневого паркинга	120 машино/мест
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению:	
Водоснабжение	13,26 м <sup>3</sup> /ч
Канализация	13,26 м <sup>3</sup> /ч
Теплоснабжение	1,3098 Гкал/ч
Ливневая канализация	11,42 л/с
Электроснабжение	373 кВт
Телефонизация	180 номера
Радиофикация	180 радиоточки

#### 4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства.

№ по чертежу планировки	Наименование	Этажность	Площадь застройки кв.м.	Суммарная поэтажная площадь здания, кв.м.	Примечание
1	Административное здание с многоэтажным паркингом и элементами сервисно-технического обслуживания	4, 18	1838,37	17998,64	Строящееся-, вместимость паркинга 120 машино/мест

## II. Положения об очередности планируемого развития территории.

Развитие территории, в том числе проектирование, строительство объектов капитального строительства и строительство (реконструкция) необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов социальной, коммунальной, транспортной инфраструктур предусмотрено **в 2 очереди строительства**. Очереди строительства реализуются последовательно с завершением этапов проектирования, строительства объектов капитального строительства, предусмотренных в каждой очереди строительства.

### 1 очередь строительства.

Проектирование, строительство объектов капитального строительства, предусмотренных в первой очереди строительства, осуществляется поэтапно и включает в себя:

- Подготовку территории, в том числе инженерную подготовку территории и подвод инженерных коммуникаций на территорию, подлежащую развитию согласно полученным техническим условиям.

- Выполнение требований специальных технических условий по обеспечению пожарной безопасности объекта в ходе рабочего проектирования.
- Проектирование и строительство следующих объектов капитального строительства общественного назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
1	Административное здание с многоэтажным паркингом и элементами сервисно-технического обслуживания

- Проектирование и строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:
  - устройство инженерных сетей наружного освещения, электроснабжения, водоснабжения, связи, теплоснабжения, хозяйственно-бытовой канализации;
  - устройство твердого покрытия для проезда автомобилей;
  - устройство тротуаров;
  - благоустройство и озеленение территории.

## **2 очередь строительства.**

Проектирование, строительство объектов, предусмотренных во второй очереди строительства, осуществляется поэтапно и включает в себя:

- Проектирование и строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:
  - реконструкция автомобильной дороги - улицы Оранжевый тупик;
  - устройство тротуаров;
  - благоустройство и озеленение территории;
  - устройство дождевой канализации.

## **III. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.**

Документацией по планировке территории предусматривается образование следующего земельного участка:

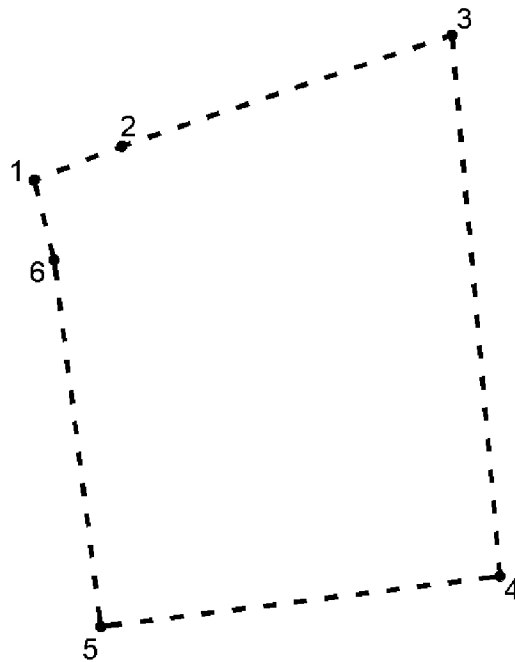
Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Способ образования земельного участка
1	Предпринимательство, обслуживание автотранспорта	2082,04	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 52:18:0070039:111, 52:18:0070039:107 и земель, государственная

			собственность на которые не разграничена
--	--	--	--

**IV. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.**

Документацией по планировке территории не предусматривается образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

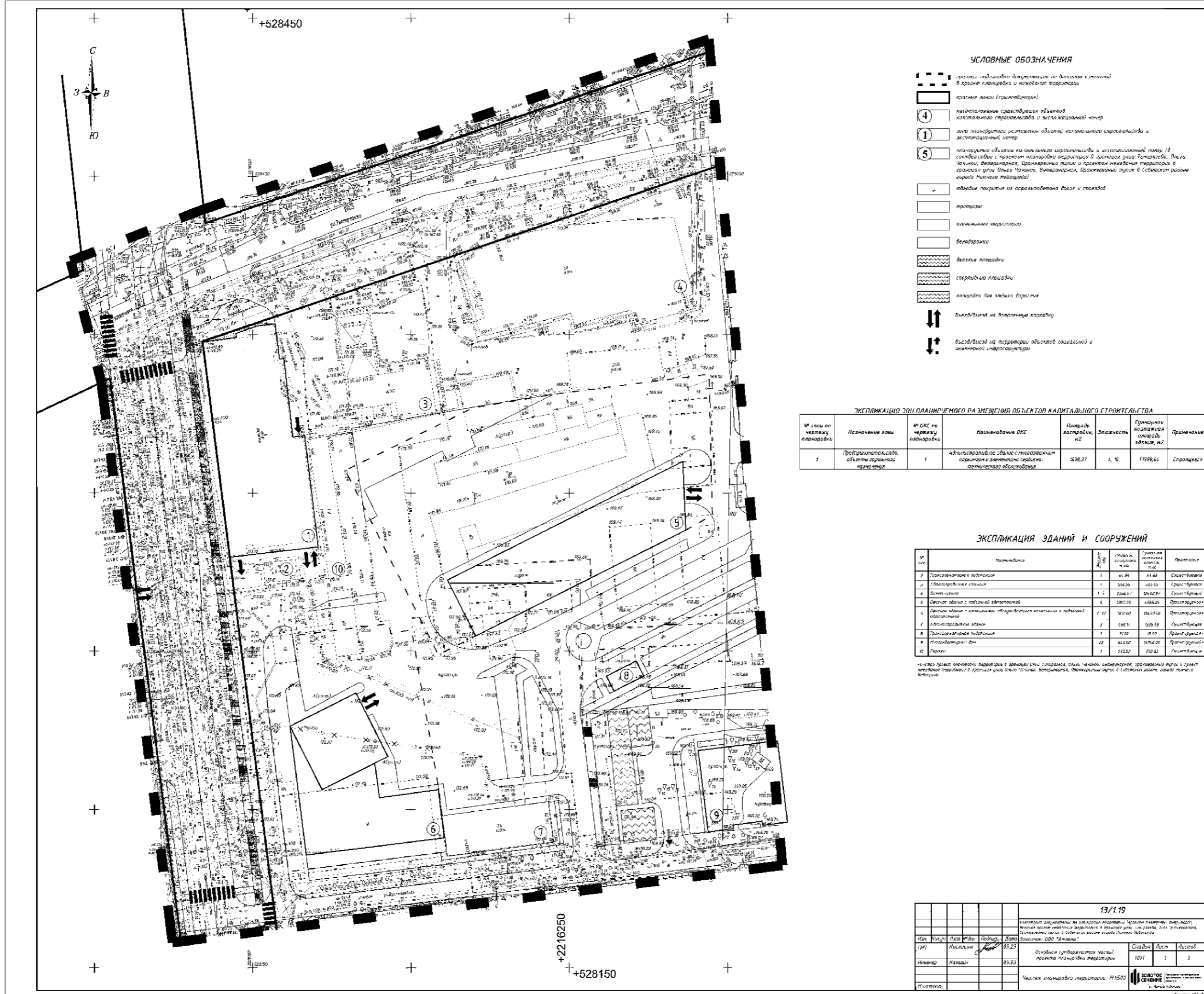
**V. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат.**



Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания (система координат – МСК-52):

Обозначение характерных точек	Координаты точки, м	
	X	Y
1	528373,29	2216092,48
2	528389,75	2216134,82
3	528443,33	2216294,11
4	528182,4	2216317,35
5	528158,02	2216124,7
6	528334,92	2216102,21

VI. Чертеж планировки территории.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- границы территории по документам по высоте изменены в проекте планировки и межевания территории
- красные линии (границы улиц)
- местоположение существующих объектов капитального строительства и аксиональный контур
- линия межевания размещения объектов капитального строительства и аксиональный контур
- местоположение объектов капитального строительства и аксиональный контур по согласованию с проектом планировки территории в границах улиц: Толмачевская, Дельи Лесники, Ветеринарная, Орловская улицы и границей межквартальной территории в границах улиц Дельи Чичина, Ветеринарная, Орловская улицы в Советском районе города Нижнего Новгорода
- покрытия покрытия из асфальтобетона дорог и проездов
- проезды
- выделенные маршруты
- велодорожки
- детские площадки
- спортивные площадки
- площадки для отдыха взрослых
- выходы/въезды на въездные площадки
- выходы/въезды на территории объектов социальной и инженерной инфраструктуры

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗОН ПЛАНИРОВОЧНОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ зоны по чертежу планировки	Назначение зоны	№ ОКЗ по чертежу планировки	Назначение ОКЗ	Площадь, кв. м	Этажность	Протяженность по границам объектов, м	Примечание
1	Промышленность, объекты городского назначения	1	Административное здание с многоэтажным паркингом и земельные участки смежного назначения	189,27	4, 10	11998,64	Строитель

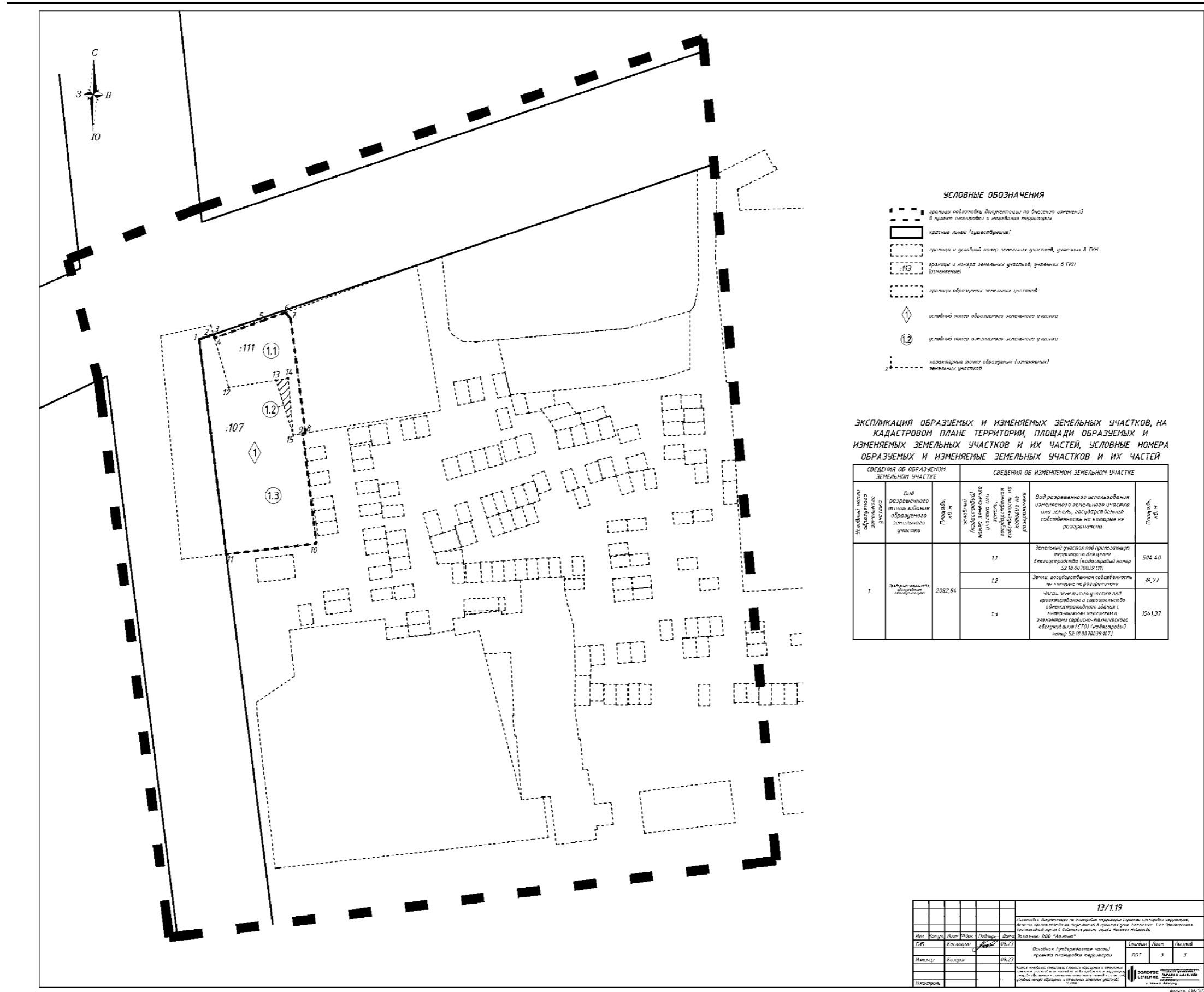
ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ ОКЗ	Назначение	Площадь, кв. м	Этажность	Примечание
2	Трансформаторная подстанция	1	4	44 кв. м
3	Административное здание	1	4	189,27 кв. м
4	Земельный участок	1	4	189,27 кв. м
5	Земельный участок с объектами инженерной инфраструктуры	5	4	189,27 кв. м
6	Земельный участок с объектами инженерной инфраструктуры	1	4	189,27 кв. м
7	Административное здание	2	4	189,27 кв. м
8	Административное здание	1	4	189,27 кв. м
9	Административное здание	2	4	189,27 кв. м
10	Земельный участок	1	4	189,27 кв. м

\*Число высот объектов планировки в границах улиц Толмачевская, Дельи Чичина, Ветеринарная, Орловская улицы и границей межквартальной территории в границах улиц Дельи Чичина, Ветеринарная, Орловская улицы в Советском районе города Нижнего Новгорода

		13/19	
<p>Нижний Новгород, ул. Толмачевская, д. 189, кв. 189/27, 189/28, 189/29, 189/30, 189/31, 189/32, 189/33, 189/34, 189/35, 189/36, 189/37, 189/38, 189/39, 189/40, 189/41, 189/42, 189/43, 189/44, 189/45, 189/46, 189/47, 189/48, 189/49, 189/50, 189/51, 189/52, 189/53, 189/54, 189/55, 189/56, 189/57, 189/58, 189/59, 189/60, 189/61, 189/62, 189/63, 189/64, 189/65, 189/66, 189/67, 189/68, 189/69, 189/70, 189/71, 189/72, 189/73, 189/74, 189/75, 189/76, 189/77, 189/78, 189/79, 189/80, 189/81, 189/82, 189/83, 189/84, 189/85, 189/86, 189/87, 189/88, 189/89, 189/90, 189/91, 189/92, 189/93, 189/94, 189/95, 189/96, 189/97, 189/98, 189/99, 189/100</p>			
Изм.	Лист	Дата	Листов
Исполн.	Провер.	05.23	1 / 3
Исполн.	Провер.	05.23	1 / 3
Число листов: 11500			

VII. Чертеж межевания территории.



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- граница планировки территории по вынесенным изменениям в проект планировки и межевания территории
  - красные линии (границы территории)
  - границы и условный номер земельных участков, учтенных в ГКУ (полномочный)
  - границы и номера земельных участков, учтенных в ГКУ (полномочный)
  - границы образуемых земельных участков
  - условный номер образуемого земельного участка
  - условный номер изменяемого земельного участка
  - характерные линии образований (изменения) земельных участков

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ И ИЗМЕНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НА КАДАСТРОВЫЙ ПЛАНЕ ТЕРРИТОРИИ, ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ И ИЗМЕНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИХ ЧАСТЕЙ, УСЛОВНЫЕ НОМЕРА ОБРАЗУЕМЫХ И ИЗМЕНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИХ ЧАСТЕЙ

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗУЕМОМ ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ		СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗМЕНЯЕМОМ ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ		
Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Условный номер изменяемого земельного участка	Вид разрешенного использования изменяемого земельного участка	Площадь, кв. м
7	Земельный участок для размещения объектов складского назначения	1.1	Земельный участок под размещение территории для целей благоустройства (площадный номер 22.08.0070829.001)	504,40
		1.2	Земли, государственная собственность на которые не разграничена	36,97
		1.3	Часть земельного участка под проектирование и строительство объектов производственного назначения (земельный участок с кадастровым номером 50.08.0080308.001)	1541,37

13/1.19

Получено: 13.01.2019 г. на основании приказа № 1/2019 от 13.01.2019 г. о предоставлении сведений о состоянии дел по делу № 13/1.19 от 13.01.2019 г.

Имя	Фамилия	Дата	Подпись	Сторона	Лист	Листов
Григорьев	Александр	09.23	[Подпись]	ПЗТ	3	3

Получено: 09.23

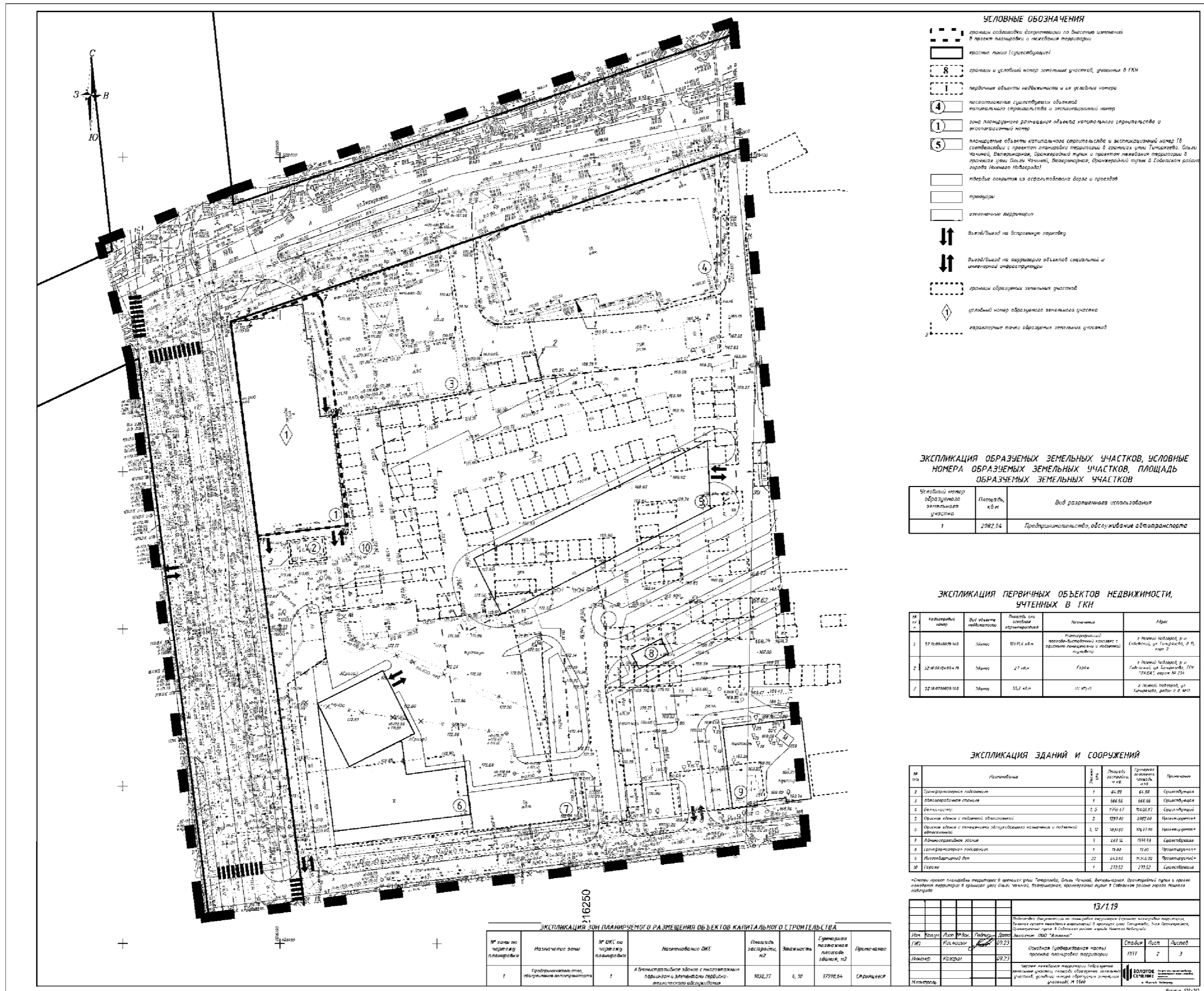
Сторона: ПЗТ

Лист: 3

Листов: 3



### VIII. Чертеж межевания территории.



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- границы создаваемой территории по выделению изменений в проект планировки и межевания территории
  - красные линии (гидроэстакады)
  - границы и условный номер земельных участков, учтенных в ГКН
  - первичные объекты недвижимости и их условные номера
  - незаполненные существующих объектов капитального строительства и эксплуатационный номер
  - зона планируемого размещения объектов капитального строительства и эксплуатационный номер
  - планируемые объекты капитального строительства и эксплуатационный номер (в соответствии с проектом планировки территории в границах улиц Тимирязева, Ольги Чичина, Вяткинской, Ореховской улиц и проектом межевания территории в границах улиц Ольги Чичиной, Вяткинской, Ореховской улиц в Советском районе города Нижнего Новгорода)
  - твердые покрытия из асфальтобетона дорог и проездов
  - тротуары
  - отмеченные территории
  - въезд/выезд на въезжающую парковку
  - въезд/выезд на территории объектов социальной и инженерной инфраструктуры
  - границы образуемых земельных участков
  - условный номер образуемого земельного участка
  - характерные точки образуемых земельных участков

**ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, УСЛОВНЫЕ НОМЕРА ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь, кв. м	Вид разрешенного использования
1	2082,04	Предпринимательство, обслуживание автотранспорта

**ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЕРВИЧНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, УЧТЕННЫХ В ГКН**

№ по инв.	Кадастровый номер	Вид объекта недвижимости	Площадь, кв. м	Назначение	Адрес
1	52:08:0040301.010	Земельный участок	10375,6 кв. м	Транспортный (парковочный) комплекс с проектом планировки и межевания	г. Нижний Новгород, р.п. Советский, ул. Тимирязева, д. 15, лист 2
2	52:08:0040301.019	Земельный участок	27 кв. м	Газовый	г. Нижний Новгород, р.п. Советский, ул. Тимирязева, д. 15, лист 2
3	52:08:0040301.010	Земельный участок	55,2 кв. м	Газовый	г. Нижний Новгород, ул. Тимирязева, д. 15, лист 2

**ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ**

№ по инв.	Объект	Площадь, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Примечание
1	Земельный участок	1	2082,04	Средствозащитный
2	Земельный участок	1	2082,04	Средствозащитный
3	Земельный участок	1	2082,04	Средствозащитный
4	Земельный участок	1	2082,04	Средствозащитный
5	Земельный участок	1	2082,04	Средствозащитный
6	Земельный участок	1	2082,04	Средствозащитный
7	Земельный участок	1	2082,04	Средствозащитный
8	Земельный участок	1	2082,04	Средствозащитный
9	Земельный участок	1	2082,04	Средствозащитный
10	Земельный участок	1	2082,04	Средствозащитный

\*Стены проект планировки территории в границах улиц Тимирязева, Ольги Чичиной, Вяткинской, Ореховской улиц в зоне межевания территории в границах улиц Ольги Чичиной, Вяткинской, Ореховской улиц в Советском районе города Нижний Новгород

**ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

№ зоны по чертежу планировки	Назначение зоны	№ ОКС по чертежу планировки	Назначение ОКС	Площадь застройки, кв. м	Этажность	Суммарная полезная площадь здания, кв. м	Примечание
1	Предпринимательство, обслуживание автотранспорта	1	Автомобильное здание с многоэтажными паркингом и объектами сервисно-технического обслуживания	1036,37	4, 10	17398,04	Средствозащитный

13/119

Информация об объектах недвижимости (Сведения о кадастровом номере, кадастровой стоимости, виде разрешенного использования, категориях земель, виде разрешенного использования, виде собственности, виде владения, виде долевого участия в строительстве, виде ипотеки)

Сведения об объекте недвижимости (Сведения о кадастровом номере, кадастровой стоимости, виде разрешенного использования, категории земель, виде разрешенного использования, виде собственности, виде владения, виде долевого участия в строительстве, виде ипотеки)

Сведения об объекте недвижимости (Сведения о кадастровом номере, кадастровой стоимости, виде разрешенного использования, категории земель, виде разрешенного использования, виде собственности, виде владения, виде долевого участия в строительстве, виде ипотеки)

Сведения об объекте недвижимости (Сведения о кадастровом номере, кадастровой стоимости, виде разрешенного использования, категории земель, виде разрешенного использования, виде собственности, виде владения, виде долевого участия в строительстве, виде ипотеки)

Сведения об объекте недвижимости (Сведения о кадастровом номере, кадастровой стоимости, виде разрешенного использования, категории земель, виде разрешенного использования, виде собственности, виде владения, виде долевого участия в строительстве, виде ипотеки)