



**ЗОЛОТОЕ  
СЕЧЕНИЕ** Генеральное проектирование.  
Архитектурно-инжиниринговая  
компания.

Юрид. адрес: 60136, Россия, г. Нижний Новгород, б-р. Академика Королева, д. 4, пом. П1.  
Почт. адрес: 60136, Россия, г. Нижний Новгород, б-р. Академика Королева, д. 4, пом. П1.  
Тел./факс: (831) 422-01-81  
ОГРН – 1115260021084, ИНН – 5260314093, КПП – 526101001,  
БИК – 042202847, р/сч. 40702810023000494302, Приволжский филиал ЗАО «Райффайзенбанк»,  
к/сч. 30101810300000000847

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Золотое сечение»**

**г. Нижний Новгород**

*№ П.037.52.5823.04.2015 от 01 апреля 2015г. Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация  
«Объединение инженеров проектировщиков».*

Заказчик – ООО «Атлант»

**Документации 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**

**Проект планировки и межевания территории  
Основная (утверждаемая) часть**

13.1/19-ППМ

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

г. Нижний Новгород  
2023 г.

## Содержание пояснительной записки

Наименование	Стр.
<b>Текстовая часть</b>	3
<b><i>I. Положения о характеристиках планируемого развития территории</i></b>	4
1. Общие положения	4
2. Цели и задачи	4
3. Характеристики планируемого развития территории	4
4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства	6
5. Перечень координат характерных точек красных линий	6
<b><i>II. Положения об очередности планируемого развития территории</i></b>	7
<b><i>III. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участках</i></b>	8
3.1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, вид использования образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	8
3.2. Описание из каких изменяемых земельных участков (частей земельных участков) образуется земельный участок, содержащее информацию об условном номере изменяемого земельного участка, площади изменяемого земельного участка, виде использования	8
<b><i>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 предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд</i></b>	9
4.1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования	9
4.2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	9
<b><i>V. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории</i></b>	10

## **ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ**

# I. Положения о характеристиках планируемого развития территории

## 1. Общие положения

Документация 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 разработана для территории площадью 4,8 га.

## 2. Цели и задачи

Документация 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 подготовлена ООО «Золотое Сечение» по заказу ООО «Атлант» в целях обеспечения устойчивого развития территории, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства (в том числе объектов местного значения), границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения объектов капитального строительства.

## 3. Характеристики планируемого развития территории с учетом вносимых изменений

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели, достигнутые проектом
1	Площадь территории в границах разработки проекта планировки и межевания территории	га	<b>4,8</b>
2	Площадь территории в границах квартала	кв.м	<b>29907,68</b>
3	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями, в том числе:	кв.м	<b>14627,57</b>
	- под существующими зданиями и сооружениями		12789,20
	- под строящимися зданиями и сооружениями:		1838,37
4	Суммарная поэтажная площадь зданий и сооружений в том числе:	кв.м	<b>45412,21</b>
	- под существующими зданиями и сооружениями		27413,57
	- под строящимися зданиями и сооружениями:		17998,64
5	Коэффициент застройки (К застр)		<b>0,49</b>
6	Коэффициент плотности застройки (К плот застр)		<b>1,52</b>
7	Этажность проектируемых объектов	эт	<b>18</b>
8	Площадь озелененных территорий (в границах квартала)	кв.м	<b>7810</b>
	Улично-дорожная сеть	м	
	<i>проектируемые проезды</i>		<b>243</b>
	<i>проектируемые тротуары</i>		<b>216</b>
	<i>проектируемые велодорожки</i>		<b>190</b>
9	Вместимость автостоянок	машино-мест	<b>120</b>
	- на многоуровневом паркинге		120
10	Электроснабжение	кВт	<b>373</b>
11	Теплоснабжение	Гкал/ч	<b>1,3098</b>



№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели, достигнутые проектом
12	Водоснабжение	куб. м/ч	<b>13,26</b>
13	Канализация бытовая	куб. м/ч	<b>13,26</b>
14	Внутренний противопожарный водопровод	л/с	<b>2x2,5</b>
15	Наружное пожаротушение	л/с	<b>35</b>
16	Канализация ливневая	л/с	<b>11,42</b>
17	Радиофикация	кол. радиоточек	<b>180</b>
18	Телефонизация	кол. номеров	<b>180</b>

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

№ по чертежу планировки территории	Наименование	Этажность	Площадь застройки, кв.м	Суммарная поэтажная площадь здания, кв.м
1	Административное здание с многоэтажным паркингом и элементами сервисно-технического обслуживания	4, 18	1838,37	17998,64

\*В документации по внесению изменений в документацию по планировке территории не предусмотрено объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

## II. Положения об очередности планируемого развития территории

Освоение планируемой территории предполагается осуществить одну очередь. Очередность продиктована требованиями заказчика и обусловлена территориально сориентированными земельными участками, относительно подъездных путей и застроенной территории в целом.

№ Очереди	№ по генплану	Наименование	Примечание
1	1	Административное здание с многоэтажным паркингом и элементами сервисно-технического обслуживания	Проектируемая
		<p>Выполнение требований специальных технических условий по обеспечению пожарной безопасности объекта в ходе рабочего проектирования.</p> <p>Инженерные сети:  сети наружного освещения  сети электроснабжения  сети водоснабжения  сети хозяйственно-бытовой канализации  сети теплоснабжения  сети телефонизации  сети радиофикации  Устройство твердого покрытия для проезда автомобилей.  Устройство тротуаров.  Благоустройство и озеленение территории.</p>	
2	-	<p>Реконструкция автомобильной дороги по улице Оранжевый тупик;  Устройство тротуаров;  Благоустройство и озеленение территории.  Строительство сети дождевой канализации.</p>	

### III. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участках

#### 3.1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, вид использования образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь, кв.м	Вид разрешенного использования	Возможный способ образования земельного участка
1	2082,04	Предпринимательство, объекты гаражного назначения	Перераспределение

#### 3.2. Описание, из каких изменяемых земельных участков (частей земельных участков) образуется земельный участок, содержащее информацию об условном номере изменяемого земельного участка, площади изменяемого земельного участка, виде использования

Земельный участок с условным номером 1 образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 52:18:0070039:111 (земельный участок под прилегающую территорию для целей благоустройства) площадью 504,4 м<sup>2</sup>, части земельного участка с кадастровым номером 52:18:0070039:107 (земельный участок под проектирование и строительство административного здания с многоэтажным паркингом и элементами сервисно-технического обслуживания (СТО)) площадью 1541,37 м<sup>2</sup> и земель, государственная собственность на которые не разграничена, площадью 36,27 м<sup>2</sup>.

**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 предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд**

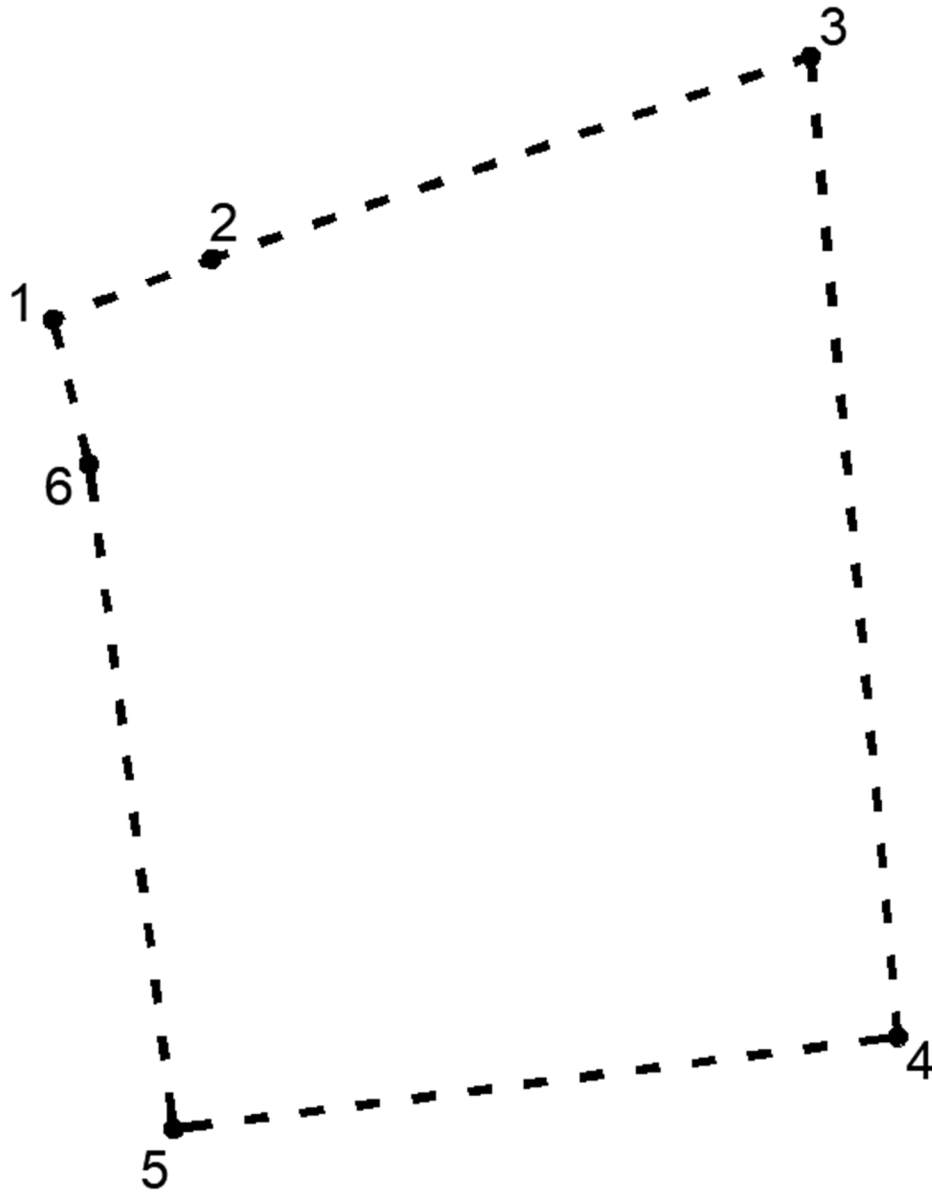
**4.1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования**

Проектом не предусматривается образование земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

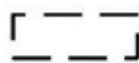
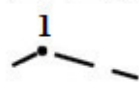
**4.2 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд**

Проектом не предусматривается образование земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

**V. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории**



**Условные обозначения**

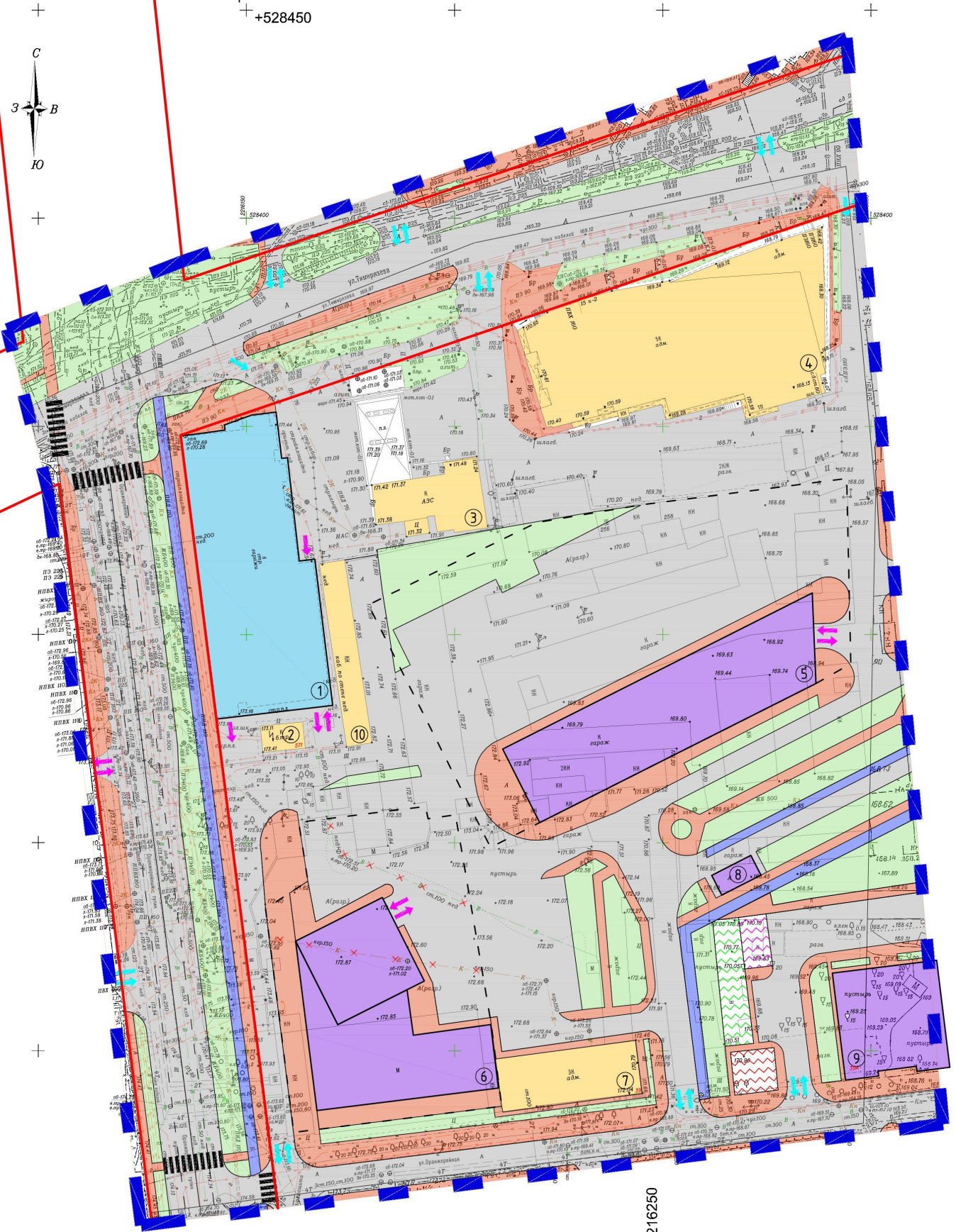
-  граница подготовки проекта межевания территории
-  обозначение характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания

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

<b>№ точки</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
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

**ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.**





**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

- границы подготовки документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории
- красные линии (существующие)
- местоположение существующих объектов капитального строительства и экспликационный номер
- зона планируемого размещения объекта капитального строительства и экспликационный номер
- планируемые объекты капитального строительства и экспликационный номер (в соответствии с проектом планировки территории в границах улиц Тимирязева, Ольги Чачиной, Ветеринарная, Оранжерейный тупик и проектом межевания территории в границах улиц Ольги Чачиной, Ветеринарная, Оранжерейный тупик в Советском районе города Нижнего Новгорода)
- твердые покрытия из асфальтобетона дорог и проездов
- протурары
- озелененные территории
- велодорожки
- детские площадки
- спортивные площадки
- площадки для отдыха взрослых
- въезд/выезд на внутреннюю парковку
- въезд/выезд на территории объектов социальной и инженерной инфраструктуры

**ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

№ зоны по чертежу планировки	Назначение зоны	№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Этажность	Суммарная полезная площадь, м <sup>2</sup>	Примечание
1	Предприимчивость, объекты гаражного назначения	1	Административное здание с многоэтажным паркингом и элементами среднетехнического обслуживания	1030,37	4, 10	17590,04	Строящееся

**ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ**

№ п/п	Наименование	Этажность	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Суммарная полезная площадь, м <sup>2</sup>	Примечание
2	Трансформаторная подстанция	1	64,98	64,68	Существующая
3	Административная станция	1	566,55	566,55	Существующая
4	Бизнес-центр	1, 5	2356,63	10408,97	Существующий
5	Офисное здание с подземной автомобильной стоянкой	5	1397,00	6985,00	Проектируемое*
6	Офисное здание с помещениями обслуживания назначения и подземной автомобильной стоянкой	3, 12	1031,00	10497,00	Проектируемое*
7	Административное здание	3	468,14	1335,58	Существующее
8	Административное здание	1	19,00	19,00	Проектируемое*
9	Многоквартирный дом	22	643,00	16466,00	Проектируемое*
10	Гаражи	1	2735,52	2735,52	Существующее

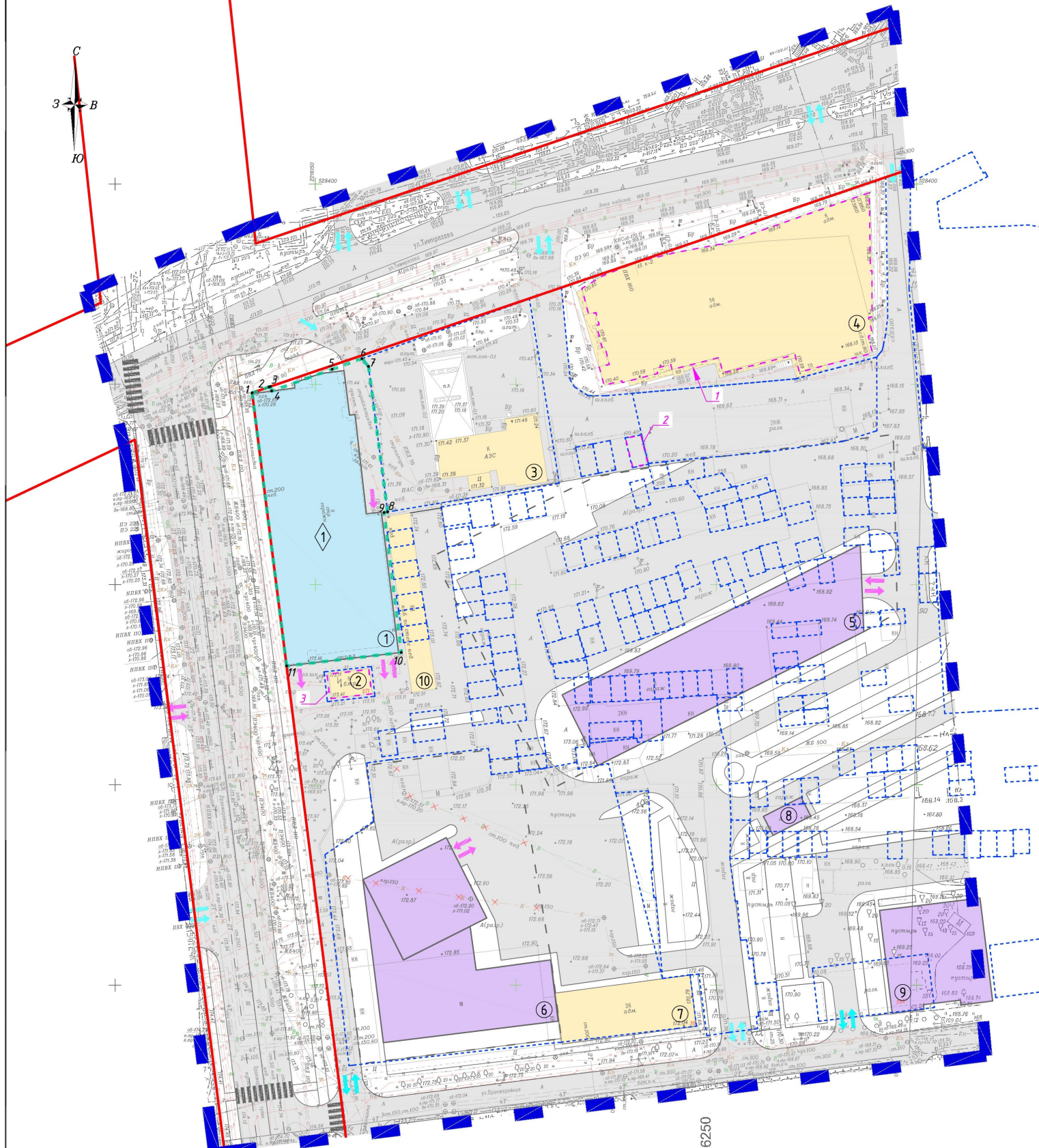
\*Статус проект планировки территории в границах улиц Тимирязева, Ольги Чачиной, Ветеринарная, Оранжерейный тупик и проект межевания территории в границах улиц Ольги Чачиной, Ветеринарная, Оранжерейный тупик в Советском районе города Нижнего Новгорода

13/1.19

Подготовка документации по планировке территории. Проект планировки территории, Проект межевания территории				Заказчик: ООО "Атлант"			
Иск. Копия	Лист № док.	Подпись	Дата	Статус	Лист	Листов	
Исполн.	Казарин		09.23	П/Т	1	3	
Исполн.	Казарин		09.23				
Исполн.							

+2216250  
+528150





**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

- границы подготовки документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории
- красные линии (существующие)
- 8 границы и условный номер земельных участков, учтенных в ГКН
- первичные объекты недвижимости и их условные номера
- 4 местоположение существующих объектов капитального строительства и экспликационный номер
- 1 зона планируемого размещения объекта капитального строительства и экспликационный номер
- 5 планируемые объекты капитального строительства и экспликационный номер (в соответствии с проектом планировки территории в границах улиц Тимирязева, Ольги Чачиной, Ветеринарная, Оранжевый тупик и проектом межевания территории в границах улиц Ольги Чачиной, Ветеринарная, Оранжевый тупик в Советском районе города Нижнего Новгорода)
- твердые покрытия из асфальтобетона дорог и проездов
- тротуары
- озелененные территории
- ↕ въезд/выезд на въстроенные парковки
- ↕ въезд/выезд на территории объектов социальной и инженерной инфраструктуры
- границы образуемых земельных участков
- 1 условный номер образуемого земельного участка
- характерные точки образуемых земельных участков

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

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь, кв.м	Вид разрешенного использования
1	2082,04	Предпринимательства, объекты гаражного назначения

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

№ п/п	Кадастровый номер	Вид объекта недвижимости	Площадь или основная характеристика	Назначение	Адрес
1	52:08:0070039:140	Здание	12671,6 кв.м	Многоквартирный торгово-выставочный комплекс с офисными помещениями и подземной парковкой	г. Нижний Новгород, р-н Советский, ул. Тимирязева, д. 15, этаж 2
2	52:08:0070409:479	Здание	27 кв.м	Гараж	г. Нижний Новгород, р-н Советский, ул. Тимирязева, ГКН "ЛАДА", гараж № 254
3	52:08:0070039:148	Здание	55,2 кв.м	ТП №571	г. Нижний Новгород, ул. Тимирязева, рядом с д. №111

**ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ**

№ п/п	Наименование	Этажность	Площадь застройки, м кв.	Суммарная полезная площадь, м кв.	Примечание
2	Трансформаторная подстанция	1	64,88	64,88	Существующая
3	Автозаправочная станция	1	566,55	566,55	Существующая
4	Бизнес-центр	1, 5	2356,67	15408,87	Существующий
5	Офисное здание с подземной автостоянкой	5	1397,00	6985,00	Проектируемое*
6	Офисное здание с помещением обслуживающего назначения и подземной автостоянкой	3, 12	1831,00	15497,00	Проектируемое*
7	Административное здание	3	488,14	1335,58	Существующее
8	Трансформаторная подстанция	1	79,00	79,00	Проектируемое*
9	Трансформаторный двор	22	643,00	14146,00	Проектируемый*
10	Гаражи	1	273,52	273,52	Существующие

\*Строит проект планировки территории в границах улиц Тимирязева, Ольги Чачиной, Ветеринарная, Оранжевый тупик и проект межевания территории в границах улиц Ольги Чачиной, Ветеринарная, Оранжевый тупик в Советском районе города Нижнего Новгорода

**ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗОН ПЛАНИРОВОЧНОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

№ зоны по чертежу планировки	Назначение зоны	№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Площадь застройки, м2	Этажность	Суммарная полезная площадь здания, м2	Примечание
1	Предпринимательства, объекты гаражного назначения	1	Административное здание с многоэтажным паркингом и элементами сервисно-технического обслуживания	1838,37	4, 16	17990,64	Строится

**13/1/19**

Подготовка документации по планировке территории (проект планировки территории, межевание территории, проект межевания территории) в границах улиц Тимирязева, 1-ой Оранжевой, Оранжевый тупик в Советском районе города Нижнего Новгорода

Заказчик: ООО "Атлант"

Иск. Копия	Лист №46	Подпись	Дата	09.23
Ген. Дир.	Кислицын			

Основная (утвержденная часть) проекта планировки территории

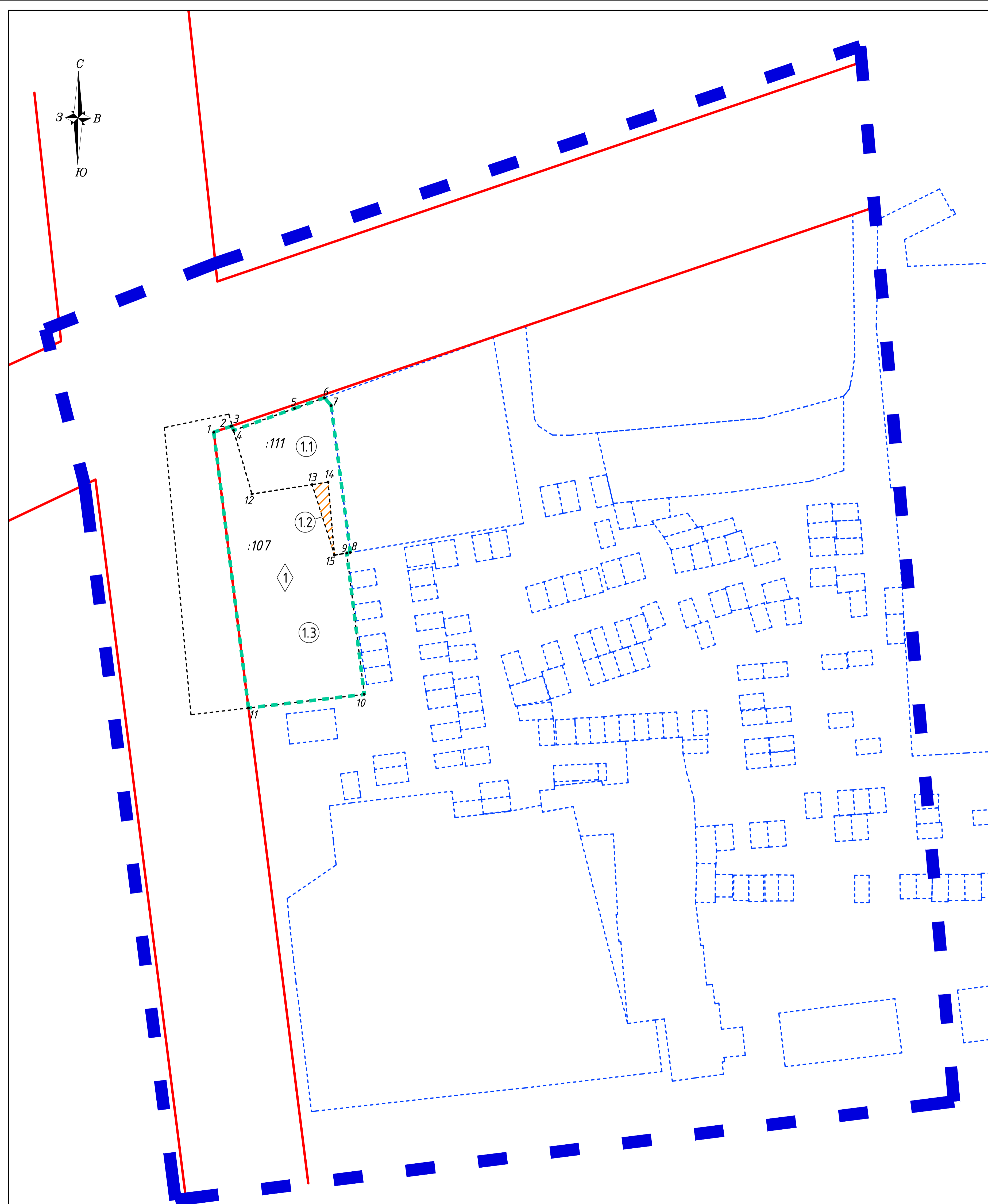
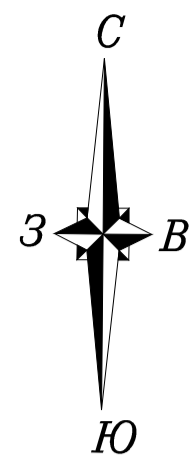
Исполнитель	Казарин	Дата	09.23
-------------	---------	------	-------

Часть межевания территории (образуемые земельные участки, площади образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков), № 1508

ООО "ЗОЛОТОЕ СЕРПЕНТИ"

Формат: E30x765





**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

- границы подготовки документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории
- красные линии (существующие)
- границы и условный номер земельных участков, учтенных в ГКН
- границы и номера земельных участков, учтенных в ГКН (изменяемые)
- границы образуемых земельных участков
- условный номер образуемого земельного участка
- условный номер изменяемого земельного участка
- характерные точки образуемых (изменяемых) земельных участков

**ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ И ИЗМЕНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НА КАДАСТРОВОМ ПЛАНЕ ТЕРРИТОРИИ, ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ И ИЗМЕНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИХ ЧАСТЕЙ, УСЛОВНЫЕ НОМЕРА ОБРАЗУЕМЫХ И ИЗМЕНЯЕМЫЕ 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	Площадь, кв. м	Условный (кадастровый) номер земельного участка или земель, государственная собственность на которые не разграничена	Вид разрешенного использования изменяемого земельного участка или земель, государственная собственность на которые не разграничена	Площадь, кв. м
1	Предпринимательство, объекты гаражного назначения	2082,04	1.1	Земельный участок под прилегающую территорию для целей благоустройства (кадастровый номер 52:18:0070039:111)	504,40
			1.2	Земли, государственная собственность на которые не разграничена	36,27
			1.3	Часть земельного участка под проектирование и строительство административного здания с многоэтажным паркингом и элементами сервисно-технического обслуживания (СТО) (кадастровый номер 52:18:0070039:107)	1541,37

						<b>13/1.19</b>		
						Подготовка документации по планировке территории (проекта планировки территории, выделена проект межевания территории) в границах улиц: Тамарзевая, 1-ая Оранжевая, Оранжевый тупик в Советском районе города Нижнего Новгорода		
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Заказчик: ООО "Атлант"		
	ГИП	Кислицын			09.23	Основная (утверждаемая часть) проекта планировки территории		
	Инженер	Казарин			09.23	Стадия	Лист	Листов
	Н.Контроль					ППТ	3	3
						ООО "ЗОЛОТОЕ СЕЧЕНИЕ"		