



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

Включен в Реестр  
нормативных актов органов  
исполнительной власти  
Нижегородской области  
16 ЯНВ 2023  
№ в реестре  
22328-330-004-01-03/117

**П Р И К А З**

16 декабря 2022 г.

№ 07-02-03/117

г. Нижний Новгород

**Об утверждении проекта планировки и  
межевания территории, расположенной по  
улице 2-я Оранжерейная (участок № 1) 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-З «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 договора о развитии застроенной территории от 8 сентября 2020 г. № ДС-017/07, в соответствии с уведомлением о принятии решения о разработке документации по планировке территории (письмо общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Новый город» от 28 октября 2020 г. № 056)

**п р и к а з ы в а ю:**

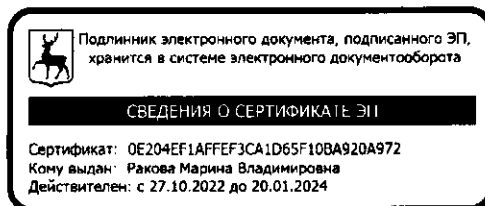
1. Утвердить прилагаемый проект планировки и межевания территории, расположенной по улице 2-я Оранжерейная (участок № 1) в Советском районе города Нижнего Новгорода.

2. Направить в течение четырех дней со дня утверждения проект планировки и межевания территории, расположенной по улице 2-я Оранжерейная

(участок № 1) 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».

Министр



М.В. Ракова

УТВЕРЖДЕН  
приказом министерства градостроительной  
деятельности и развития агломераций  
Нижегородской области  
от 16 декабря 2022 г. № 07-02-03/117

**Проект планировки и межевания территории, расположенной по улице 2-я  
Оранжевая (участок № 1) в Советском районе города Нижнего  
Новгорода**

**I. Положения о характеристиках планируемого развития территории.**

1. Общие положения.

Проект планировки и межевания территории, расположенной по улице 2-я Оранжевая (участок № 1) в Советском районе города Нижнего Новгорода (далее - документация по планировке территории), выполнен на основании договора о развитии застроенной территории от 8 сентября 2020 г. № ДС-017/07, в соответствии с уведомлением о принятии решения о разработке документации по планировке территории (письмо общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Новый город» от 28 октября 2020 г. № 056) на территорию 1,5 га.

2. Цели и задачи.

Документация по планировке территории подготовлена обществом с ограниченной ответственностью «Проектная Компания «ГОРПРОЕКТ» по заказу общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Новый город» в целях исполнения обязательств договора о развитии застроенной территории от 8 сентября 2020 г. № ДС-017/07, выделения элементов планировочной структуры, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, границ земельных участков и территорий общего пользования, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

3. Характеристики планируемого развития территории.

Площадь территории в границах разработки проекта	1,5 га
Общая площадь, занятая под проектируемыми зданиями, строениями и сооружениями:	6125 м <sup>2</sup>
Суммарная поэтажная площадь проектируемых зданий и сооружений	26900 м <sup>2</sup>
Коэффициент застройки	0,42
Коэффициент плотности застройки	1,79

Площадь озелененных территорий	4100 м <sup>2</sup>
Вместимость автостоянок:	
- наземных	200 м/мест
- подземных	195 м/места
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению:	
Водоснабжение	13,814 м <sup>3</sup> /ч
Водоотведение	13,814 м <sup>3</sup> /ч
Электроснабжение	727 кВт
Теплоснабжение	1,465 Гкал/ч
Телефонизация	380 номеров
Радиофикация	407 радиоточек

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

№ по чертежу планировки	Наименование	Этажность	Площадь застройки кв.м.	Суммарная поэтажная площадь здания, кв.м.	Примечание
1	Многоквартирный дом с помещениями общественного назначения и стоянкой автомобилей	19	2518	12400	Вместимость стоянки автомобилей 63 м/места
2	Многоквартирный дом с помещениями общественного назначения и стоянкой автомобилей	19	3497	14500	Вместимость стоянки автомобилей 112 м/мест
3	Подземная стоянка-паркинг	-	110	-	Вместимость стоянки автомобилей 20 м/мест

#### II. Положения об очередности планируемого развития территории.

Развитие территории, в том числе проектирование, строительство объектов капитального строительства предусмотрено в 1 очередь.

Согласно информации администрации города Нижнего Новгорода (письмо от 28 августа 2022 г. № Исх-07-01-395241/22) обеспечение застроенной территории, подлежащей развитию, объектами социальной инфраструктуры в области образования, осуществляется за счет объектов, расположенных за границами территории в пределах нормативного радиуса доступности, за счет существующих объектов: МБДОУ «Детский сад № 276» (ул. Пушкина, д. 13/6), МБОУ «Лицей №25 имени А.С. Пушкина» (ул. Кулибина, д.6), МАОУ Лицей

№ 28 имени академика Б.А. Королева (пр. Гагарина, д. 8 ), а также следующих объектов, планируемых к строительству:

- детский сад на 117 мест, предусмотренный к размещению документацией по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц 1-ая Оранжевая, Серафимовича, Цветочная в Советском районе города Нижнего Новгорода, утвержденной приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 7 сентября 2020 г. № 07-02-03/94 (с изменениями);

- два детских дошкольных учреждения вместимостью 350 мест каждый и общеобразовательной школы вместимостью 2200 мест, предусмотренные к размещению документацией по планировке территории (проект межевания и застройки) в границах улиц Пушкина, Тимирязева в Советском районе города Нижнего Новгорода, утвержденной постановлением администрации города Нижнего Новгорода от 6 мая 2009 г. № 1851 (с изменениями).

Планируемые объекты социальной инфраструктуры в области образования для их реализации подлежат включению в государственные и (или) муниципальные программы администрацией города Нижнего Новгорода.

**1 очередь строительства:** объекты, предусмотренные к строительству в первой очереди, возводятся в один этап.

Подготовка территории:

- демонтаж существующих зданий, строений и сооружений;
- инженерная подготовка территории для размещения зданий и сооружений, в том числе вертикальная планировка территории, трассировка ливневой канализации, устройство водосборных лотков, возведение подпорных стенок и укрепление откосов;
- подвод инженерных коммуникаций на территорию, подлежащую развитию согласно полученным техническим условиям.

**Объекты капитального строительства жилого назначения:**

№ по чертежу планировки	Наименование
1	Многоквартирный дом с помещениями общественного назначения и стоянкой автомобилей
2	Многоквартирный дом с помещениями общественного назначения и стоянкой автомобилей
3	Подземная стоянка-паркинг

Строительство следующих объектов транспортной инфраструктуры и благоустройства:

- реконструкция улицы 2-я Оранжевая (протяжённость 0,24 км);
- реконструкция улицы Оранжевый тупик (протяжённость 0,34 км);
- формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;
- благоустройство территории;

- устройство оборудование детских площадок, площадок для отдыха, площадок для занятия спортом, открытых стоянок автомобилей, хозяйственных площадок, устройство наружного освещения, 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.**

Проектом предусматривается образование земельных участков в два этапа:

1 этап:

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м.	Способ образования земельного участка
ЗУ1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	4151	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 52:18:0070037:122, 52:18:0070037:123, 52:18:0070037:125, 52:18:0070037:128, 52:18:0070037:129, 52:18:0070037:130, и земель, государственная собственность на которые не разграничена
ЗУ2	Объекты гаражного назначения	2456	
ЗУ3	Земельные участки (территории) общего пользования	678	

2 этап:

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м.	Способ образования земельного участка
ЗУ4	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	7756	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 52:18:0070037:119 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**

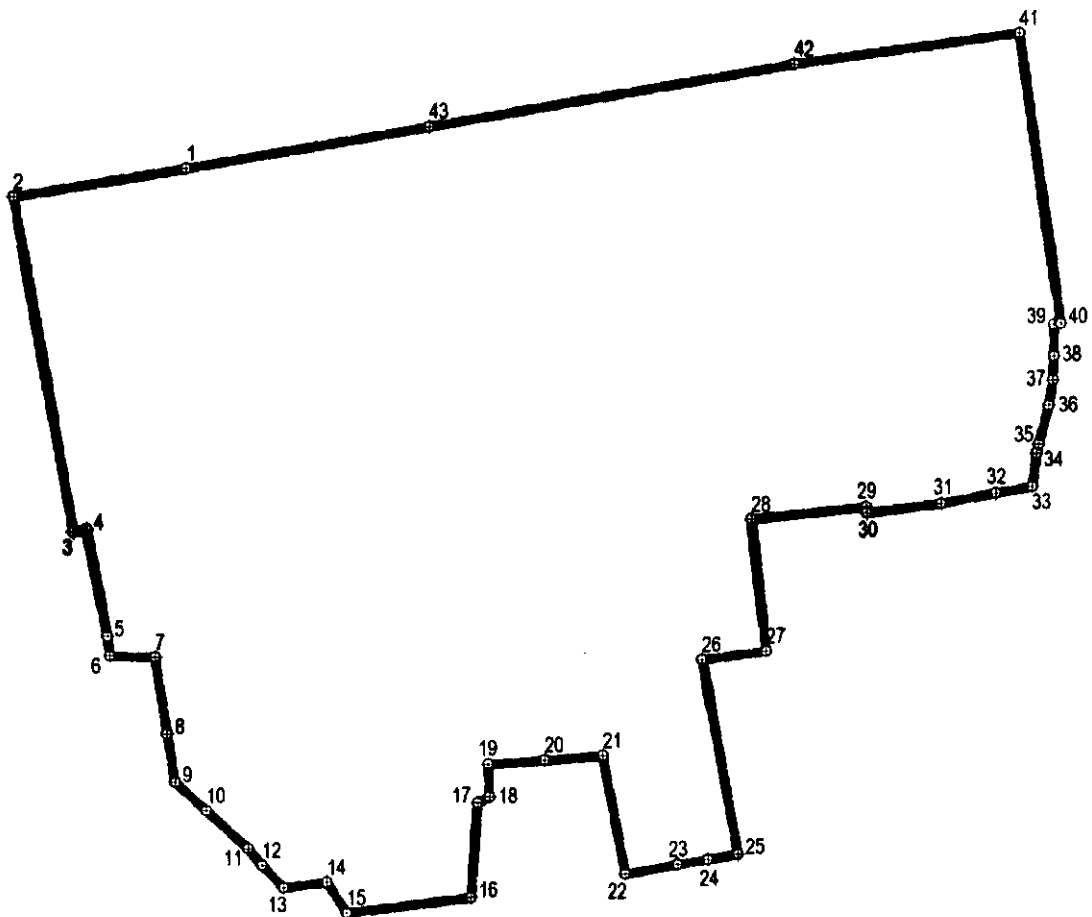
1 этап:

Образуемый земельный участок с условным номером ЗУЗ будет отнесен к территориям общего пользования.

2 этап:

Во втором этапе не предусмотрено 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.**



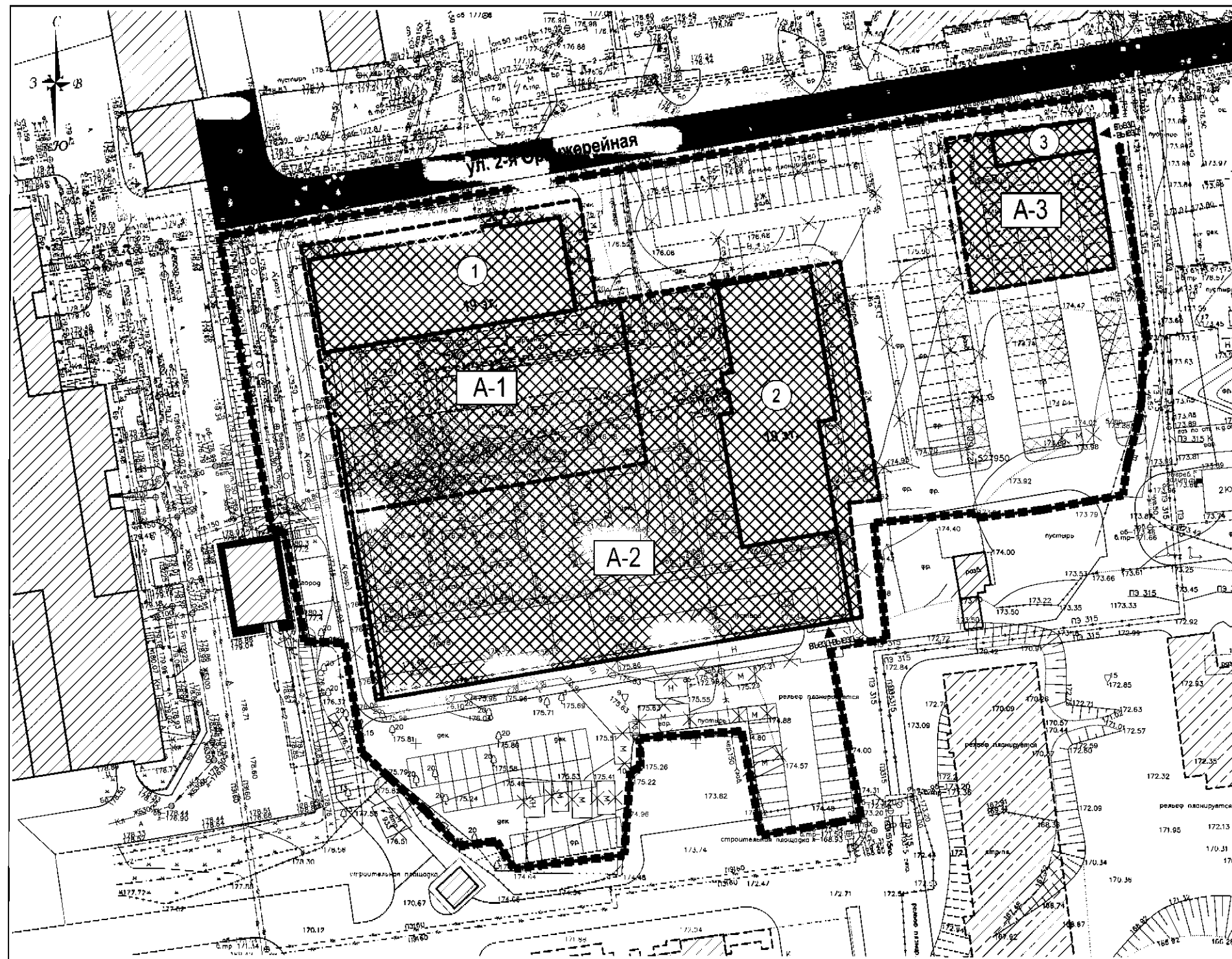
Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания (система координат – МСК-52):

Обозначение характерных точек	Координаты точки	
	X	Y
1	527995,02	2215942,30
2	527990,60	2215914,86
3	527937,80	2215924,30
4	527938,16	2215926,38
5	527921,31	2215929,64
6	527918,23	2215930,04
7	527917,98	2215937,20
8	527905,90	2215939,14
9	527898,39	2215940,34
10	527893,90	2215945,26
11	527887,88	2215951,87
12	527885,27	2215954,09
13	527881,70	2215957,50
14	527882,56	2215964,34
15	527877,69	2215967,50
16	527880,11	2215987,20
17	527894,95	2215988,30
18	527895,89	2215990,13
19	527900,95	2215989,94
20	527901,58	2215998,97
21	527902,22	2216008,16
22	527883,62	2216011,69
23	527885,05	2216019,99
24	527885,88	2216024,81
25	527886,68	2216029,53
26	527917,34	2216023,95
27	527918,61	2216034,08
28	527939,43	2216031,78
29	527941,27	2216049,97
30	527940,33	2216050,11
31	527941,78	2216061,95
32	527943,40	2216070,56
33	527944,39	2216076,32
34	527949,66	2216077,00
35	527951,05	2216077,33
36	527957,30	2216078,97
37	527961,20	2216079,60
38	527965,07	2216079,76
39	527970,08	2216079,83



40	527970,23	2216080,88
41	528016,09	2216074,35
42	528011,25	2216038,78
43	528001,55	2215980,83

VI. Чертеж планировки территории.



Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

Зона планируемого размещения объекта капитального строительства

Границы существующих и планируемых объектов планировочной структуры

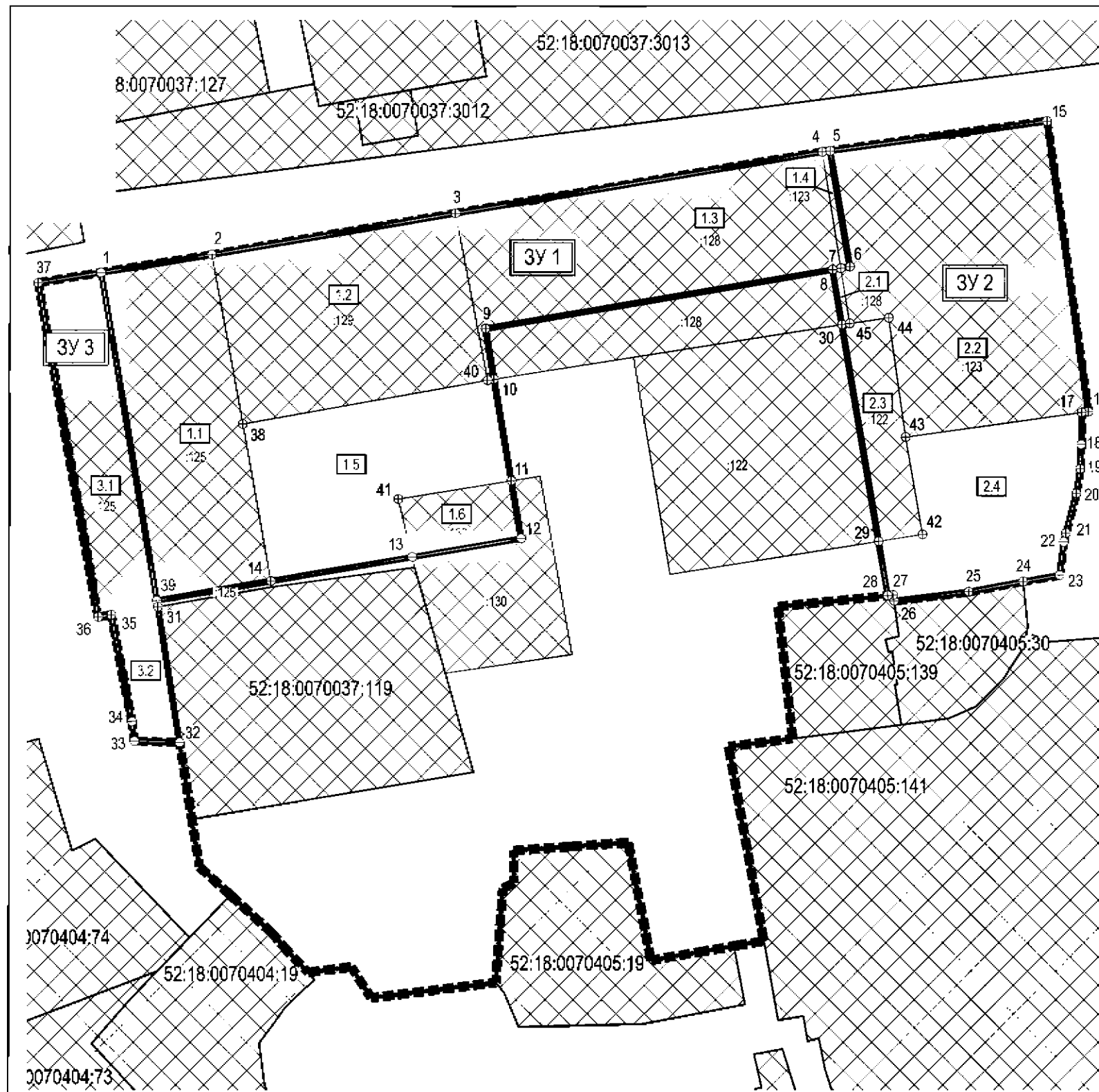
- граница застройки территории, подлежащей развитию в соответствии с договором о РСТ от 8 сентября 2020 года № ДС-017/07 (граница проекта планировки и межевания территории)
- существующие здания и сооружения
- строящиеся здания и сооружения
- проектируемые здания и сооружения
- подземная стоянка автомобилей
- сносимые здания и сооружения
- экспликационный номер по ГП
- улица местного значения
- проезды
- озелененные территории ограниченного использования
- основные пешеходные связи
- площади
- проектируемые м/м постоянного хранения легковых автомобилей
- проектируемые м/м временного хранения легковых автомобилей
- экспозиции

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ зоны по ГП	Назначение зоны	Площадь зоны, м <sup>2</sup>	№ по ГП	Наименования ОКС	Этажность	Площадь застройки м <sup>2</sup>	Суммарная поэтажная площадь здания, м <sup>2</sup>	Примечание
A-1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2847	1	Многоквартирный дом с помещениями общественного назначения и стоянкой автомобилей	19	2518	12400	I очередь Емкость стоянки - 83 М/М
A-2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	3980	2	Многоквартирный дом с помещениями общественного назначения и стоянкой автомобилей	19	3497	14500	I очередь Емкость стоянки - 112 М/М
A-3	Объекты гаражного назначения	717	3	Подземная стоянка паркинг		110	0	I очередь Емкость стоянки - 20 М/М

Шифр: 89/20-ППМ						Заказчик: ООО «Специализированный застройщик «Новый город»		
Проект планировки и межевания территории по улице 2-й Ореховая (участок № 1) в Советском районе города Ижевска								
Имя	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Основная (утверждаемая) часть документации по планировке и межеванию территории		
Ген.дир.						Страница	Лист	Листов
Исполнитель	Горва М.В.					ППМ	1	
Исполнитель	Милоничи П.С.							
Исполнитель	Петренко Т.И.							
Исполнитель	Копытко А.Н.					Чертеж планировки территории М 1:500		
М. Контр.	Жилин Г.И.					ГОРПРОЕКТ проектная компания		

VII. Чертеж межевания территории (1 этап).



ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ И ИЗМЕНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ						
1 этап						
Образующие земельные участки			Изменяемые земельные участки			
Условный номер образующего земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка (по координатам), м²	Условный номер изменяемого земельного участка / земель	Вид разрешенного использования изменяемого земельного участка (части) (по сведениям ЕГРН)	Кадастровый номер изменяемого земельного участка	Площадь изменяемого земельного участка (части) / земель, участвующего в образовании земельного участка, м² (по координатам ПЛМ)
1	Многоэтажная жилая застройка (эксплуатация)	415	1.1	Под многоквартирный дом	52:18:0070037:125	947
			1.2	Под многоквартирный дом	52:18:0070037:129	1058
			1.3	Под многоквартирный дом	52:18:0070037:128	1101
			1.4	Под многоквартирный дом	52:18:0070037:123	25
			1.5	Земли, государственная собственность на которые не разграничена	---	855
			1.6	Под многоквартирный дом	52:18:0070037:130	166
2	Объекты гаражного назначения	2455	2.1	Под многоквартирный дом	52:18:0070037:128	12
			2.2	Под многоквартирный дом	52:18:0070037:123	1507
			2.3	Под многоквартирный дом	52:18:0070037:122	247
			2.4	Земли, государственная собственность на которые не разграничена	---	691

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ И ИЗМЕНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ ПОСЛЕ ОБРАЗОВАНИЯ БУДУТ ОТНОСИТЬСЯ К ТЕРРИТОРИЯМ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ИЛИ ИМУЩЕСТВУ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Условный номер образующего земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка (по координатам), м²	Условный номер изменяемого земельного участка / земель	Вид разрешенного использования изменяемого земельного участка (части) (по сведениям ЕГРН)	Кадастровый номер изменяемого земельного участка	Площадь изменяемого земельного участка (части) / земель, участвующего в образовании земельного участка, м² (по координатам ПЛМ)
3	Земельные участки в структуре общего пользования	675	3.1	Под многоквартирный дом	52:18:0070037:125	527
			3.2	Земли, государственная собственность на которые не разграничена	---	151

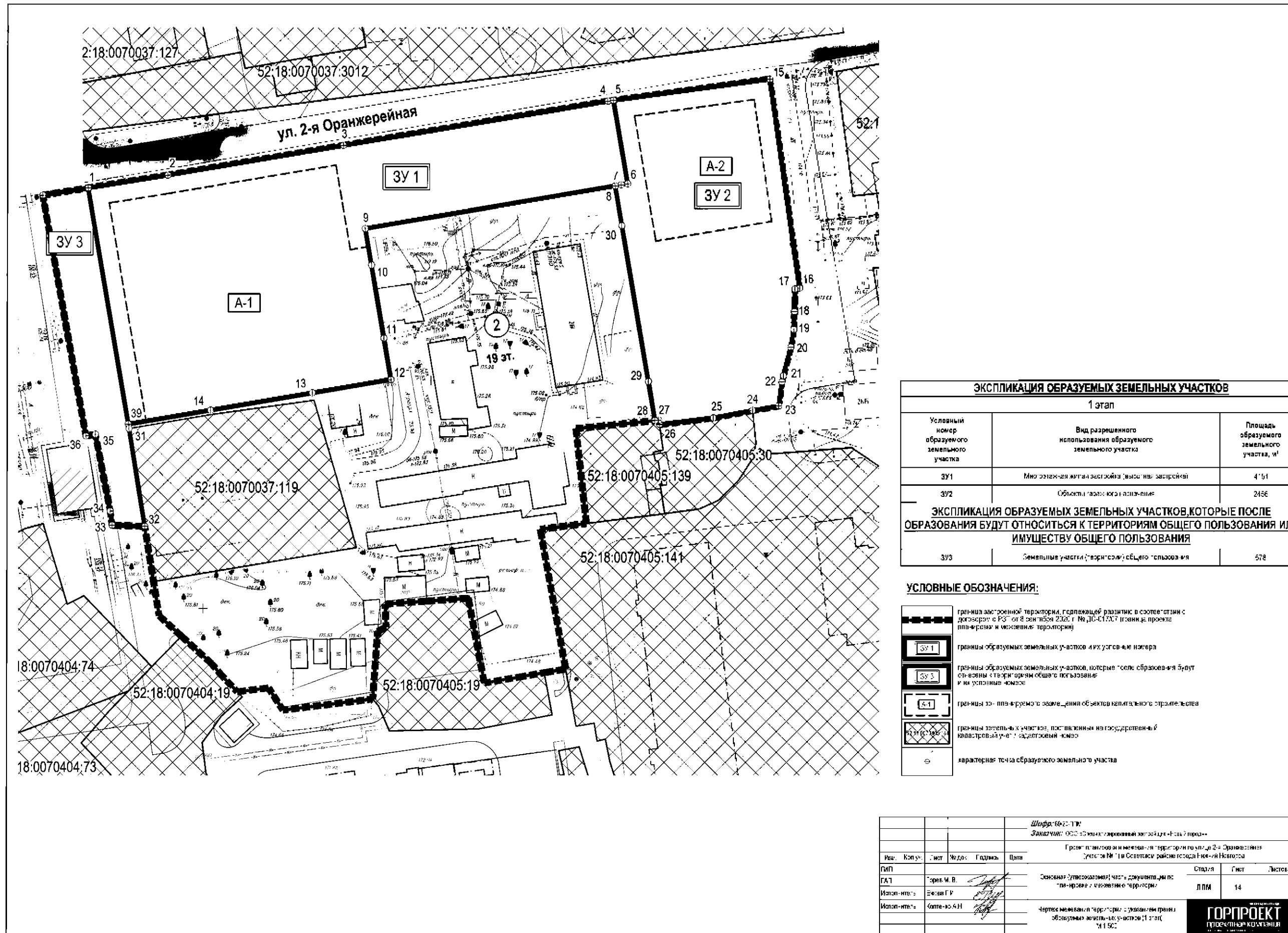
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница застроенной территории, подлежащей развитию в соответствии с договором №31 от 8 октября 2020 г. № ДС-01/107 (граница проекта планировки и межевания территории)
- граница образуемых земельных участков и их условные номера
- граница образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования и их условные номера
- границы изменяемых земельных участков
- границы изменяемых земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет
- границы земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет / кадастровый номер
- характерная точка образуемого и изменяемого земельного участка

Шифр: 09/20 ПМ					Знакочисл.: ООО «Специализированный застройщик «Новый город»		
Имя					Проект планировки и межевания территории по улице 2-я Сражкерейная (участок № 1) в Советском районе города Нижнего Новгорода		
Имя	Кат.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Студия	Лист
И.А.Т.		Лист № 1				ПЛМ	14.1
Исполнитель	Евдокимов И.					Основная (утверждаемая) часть документации по планировке и межеванию территории	
Исполнитель	Костяев А.А.					Чертеж межевания территории с указанием границ образуемых и изменяемых земельных участков (1 этап)	
					М 1:500		

**ГОРПРОЕКТ**  
проектная компания

## VIII. Чертеж межевания территории (1 этап).



<b>ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ</b>		
1 этап		
Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, м <sup>2</sup>
ЗУ 1	Многостанционная жилая застройка (высотной застройкой)	4 51
ЗУ 2	Область газона и газонные газоны	2456
<b>ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ ПОСЛЕ ОБРАЗОВАНИЯ БУДУТ ОТНОСИТЬСЯ К ТЕРРИТОРИЯМ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ИЛИ ИМУЩЕСТВУ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ</b>		
ЗУ 3	Земельные участки ("территория") общего пользования	578

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

	границы застроенной территории, подлежащей развитию в соответствии с договором от 8 сентября 2006 г. № ДС-С/32/7 (границы проекта планировки и межевания территории)
	границы образуемых земельных участков и их условные номера
	границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования
	границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
	границы земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет (с кадастровым номером)
	характерная точка образуемого земельного участка

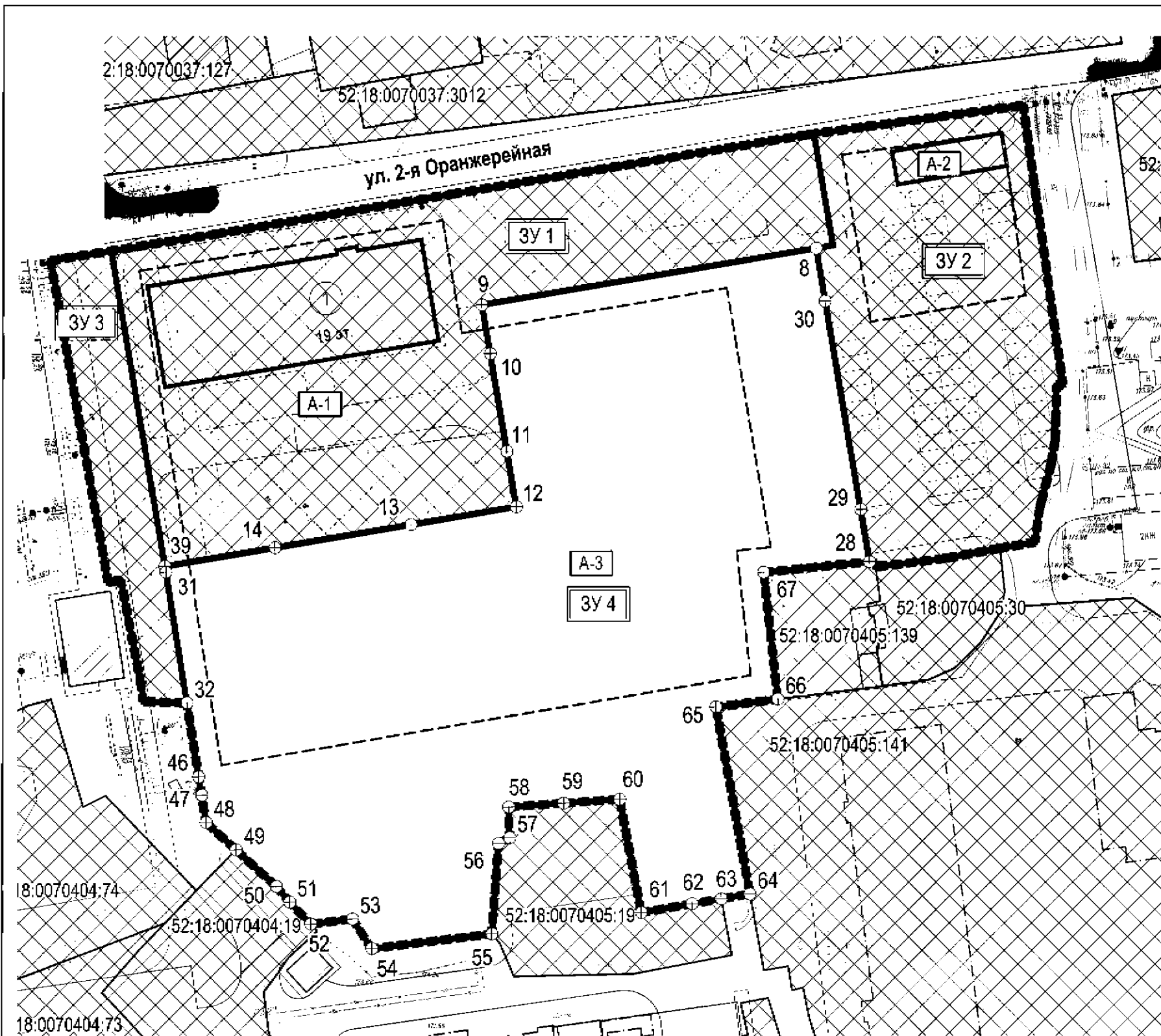
№	Копию	Лист	Масштаб	Год выдана	Дата					
№ п/п	Ген. Директор	Инженер-проектировщик								
№ п/п	Инженер	Инженер								
						Экземпляр утвержденного (или заверенного нотариально) плана планировки и межевания территории	Листы	Генет	Листов	
						Чертеж межевания территории с указанием границ образуемых земельных участков 1 этап	ЛПМ		14	
						М.П.	<b>ГОРПРОЕКТ</b> ПРОЕКТИРОВАТЕЛЬСКАЯ КОМПАНИЯ			

Шкала: 1:500  
 Задача: ОСО - обремененный земельный участок

Проект планировки и межевания территории по улице 2-я Оранжерейная  
 участка № 1 в Советском районе города Новосибирска



Х. Чертеж межевания территории (2 этап).



ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ		
2 этап		
Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, м²
3У4	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	7756

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница застроенной территории, подлежащей развитию в соответствии с договором о РЗТ от 8 сентября 2020 г. № ДС-017/07 (граница проекта планировки и межевания территории)
- границы образуемых земельных участков и их условные номера
- границы земельных участков, поставленных на учет в 1 этапе, их условные номера
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- границы земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет / кадастровый номер
- характерная точка образуемого земельного участка

						Шифр: 89/20-ППМ
						Заказчик: ООО «Специализированный застройщик «Новый город»»
						Проект планировки и межевания территории по улице 2-я Оранжевая (участок № 1) в Советском районе города Нижний Новгород
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Студия
ГАП		Горев М. В.		<i>[Signature]</i>		Листов
Исполнитель		Ежов Г. И.		<i>[Signature]</i>		Основная (утверждаемая) часть документации по планировке и межеванию территории
Исполнитель		Копчено А. Н.		<i>[Signature]</i>		Чертеж межевания территории с указанием границ образуемых земельных участков (2 этап)
						М 1:500