



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

Включен в Реестр
нормативных актов органов
исполнительной власти
Нижегородской области

06 АПР 2026

30/24-330-005-01-03/11

П Р И К А З

10.03.2026

№ 05-01-03/11

г. Нижний Новгород

**Об утверждении документации по внесению
изменений в документацию по планировке
территории (проект планировки территории,
включая проект межевания территории) в
районе здания № 29 по Нижегородскому
шоссе в городском округе город Дзержинск
Нижегородской области**

В соответствии со статьями 8², 41-43, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктами 32-34 Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 2 февраля 2024 г. № 112, пунктом 3 статьи 2¹ 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», подпунктом 3.1.10 пункта 3.1 Положения о министерстве градостроительной деятельности и

развития агломераций Нижегородской области, утвержденного постановлением Правительства Нижегородской области от 16 апреля 2020 г. № 308, на основании протокола общественных обсуждений от 6 февраля 2026 г. и заключения о результатах общественных обсуждений от 6 февраля 2026 г.

п р и к а з ы в а ю:

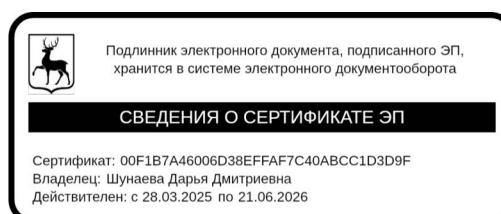
1. Утвердить прилагаемую документацию по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в районе здания № 29 по Нижегородскому шоссе в городском округе город Дзержинск Нижегородской области, утвержденную приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 2 декабря 2020 г. № 07-02-03/120.

2. Направить документацию по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в районе здания № 29 по Нижегородскому шоссе в городском округе город Дзержинск Нижегородской области с приложением копии настоящего приказа главе городского округа город Дзержинск Нижегородской области.

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



Д.Д.Шунаева

УТВЕРЖДЕНА
приказом министерства градостроительной
деятельности и развития агломераций
Нижегородской области
от 10.03.2026 № 05-01-03/11

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в районе здания № 29 по Нижегородскому шоссе в городском округе город Дзержинск Нижегородской области

I. Положения о характеристиках планируемого развития территории.

1. Общие положения.

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в районе здания № 29 по Нижегородскому шоссе в городском округе город Дзержинск Нижегородской области, утвержденную приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 2 декабря 2020 г. № 07-02-03/120 (далее – документация по планировке территории), выполнена на территорию площадью 30,47 га.

2. Цели и задачи.

Документация по планировке территории подготовлена ООО «Архитектурное бюро» по заказу ООО «Кемикал Групп» в целях обеспечения устойчивого развития территории, изменения зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе размещения комплекса по производству теплоносителей и антифризов в соответствии с решением Совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области от 30 ноября 2023 г. № 18536-108-4508, размещения здания производства красителей для технологических жидкостей в соответствии с решением Совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области от 5 февраля 2025 г. № 19442-130-5722, размещения здания производства бытовой химии в соответствии с решением Совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области от 27 марта 2025 г. № 19561-133-5795, изменения характеристик и очередности планируемого развития территории, изменения местоположения границ образуемых земельных участков.

3. Характеристики планируемого развития территории.

Площадь территории в границах разработки проекта	30,47 га
Площадь территории квартала в красных линиях	233130 м ²
Площадь застройки, занятая под проектируемыми зданиями, строениями и сооружениями:	11376 м ²
Суммарная поэтажная площадь проектируемых зданий, строений и сооружений:	11560 м ²
Коэффициент застройки:	0,17
Коэффициент плотности застройки:	0,17
Площадь озелененных территорий:	10056 м ²
Вместимость автостоянок:	
- легкового транспорта	31 м/место
- грузового и большегрузного транспорта	15 м/мест
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению:	
Водоснабжение	4,23 м ³ /ч
Водоотведение	4,23 м ³ /ч
Газоснабжение	71,80 м ³ /ч
Электроснабжение	195 кВт
Теплоснабжение	8 Гкал/час
Радиофикация	8 радиоточки
Телефонизация	8 номеров
Дождевая канализация	16,77 л/с
Внутреннее пожаротушение	10 л/с
Наружное пожаротушение	20 л/с

4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства.

№ по чертежу планировки территории	Наименование	Площадь застройки, кв.м	Этажность	Суммарная поэтажная площадь здания, кв.м
1.1	Производственное здание	1296	1-2	1480
1.2	Производственное здание	1440	1	1440
2.1	Склад	1440	1	1440
3.1	Производственное здание	1440	1	1440
3.2	Производственное здание	1440	1	1440
4.1	Производственное здание	1440	1	1440
4.2	Производственное здание	1440	1	1440
5.1	Склад	1440	1	1440

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 коммунальной, транспортной инфраструктур предусмотрено в **две очереди строительства**. Очереди строительства реализуются последовательно с учетом максимальных сроков сноса объектов капитального строительства и максимальных сроков архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, определенных в каждой очереди строительства.

1 очередь строительства

Мероприятия первой очереди строительства включают в себя проектирование и строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:

- формирование примыканий к существующей дороге – Нижегородское шоссе;
- строительство подъездной дороги (протяженностью ориентировочно 1000 м.).

2 очередь строительства.

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

1) Комплекс работ по подготовке территории, в том числе:

- выполнение инженерно-геологических отчетов с оценкой карстопасности на площадках строительства;
- подвод инженерных коммуникаций на территорию согласно полученным техническим условиям, выполнение вертикальной планировки, организацию отвода поверхностных вод;
- устройство емкостей накопителей для дождевых и талых вод, устройство септиков для бытовых стоков;
- мероприятия по установлению (сокращению) санитарно-защитной зоны.
- мероприятия по обеспечению проведения государственной историко-культурной экспертизы.

2) Освоение участков недропользования № 1 и № 2 в соответствии с лицензиями на пользование недрами:

- лицензия Министерства экологии и природных ресурсов Нижегородской области НЖГ 002825 ТЭ выдана ООО «МОРЕ-НН», срок действия лицензии на пользование участком недр – до 29 апреля 2047 г.;
- лицензия Министерства экологии и природных ресурсов Нижегородской области НЖГ 004730 ТП выдана ООО «ИНВЕСТПЕРСПЕКТИВА», срок действия лицензии на пользование участком недр – до 27 июня 2027 г.

Освоение территории пользование недрами участка территории осуществляется в соответствии с проектной документацией на осуществление геологического изучения недр, проектной документацией на осуществление разведки месторождений полезных ископаемых, техническим проектом

разработки месторождения полезных ископаемых, техническим проектом строительства и эксплуатации подземных сооружений, техническим проектом ликвидации и консервации горных выработок, буровых скважин и иных сооружений, связанных с использованием недр.

3) Архитектурно-строительное проектирование и строительство следующих объектов производственно-коммунального назначения в срок до 2035 года:

№ чертежу планировки территории	Наименование
1.1	Производственное здание
1.2	Производственное здание
2.1	Склад
3.1	Производственное здание
3.2	Производственное здание
4.1	Производственное здание
4.2	Производственное здание
5.1	Склад

4) Проектирование и строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:

- формирование внутриквартальных проездов, тротуаров;
- благоустройство и озеленение территории;
- устройство открытых стоянок автомобилей легкового и грузового транспорта;
- 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.

Документацией по планировке территории предусматривается образование следующих земельных участков:

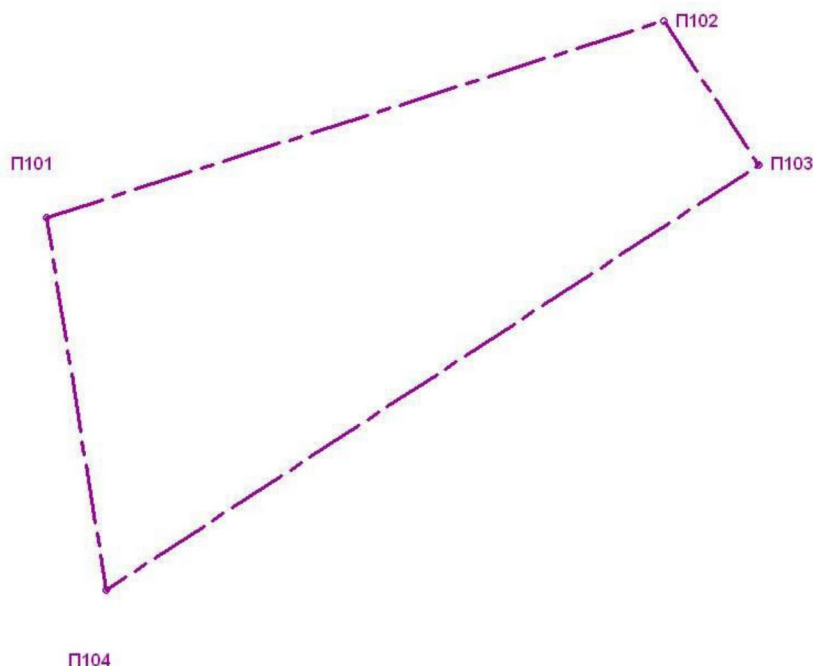
Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м.	Способ образования земельного участка
ЗУ1	Недропользование	113116	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами: 52:21:0000057:587, 52:21:0000057:658, и земель, государственная собственность на которые не разграничена

ЗУ2	Недропользование	53141	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена
ЗУ3	Нефтехимическая промышленность, Склады	16075	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена
ЗУ4	Нефтехимическая промышленность	17665	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена
ЗУ5	Нефтехимическая промышленность, Склады	26114	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена
ЗУ6	Улично-дорожная сеть	7187	Образование из 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 предусмотрено образование земельного участка с условным номером ЗУ6, который будет отнесен к территориям общего пользования.

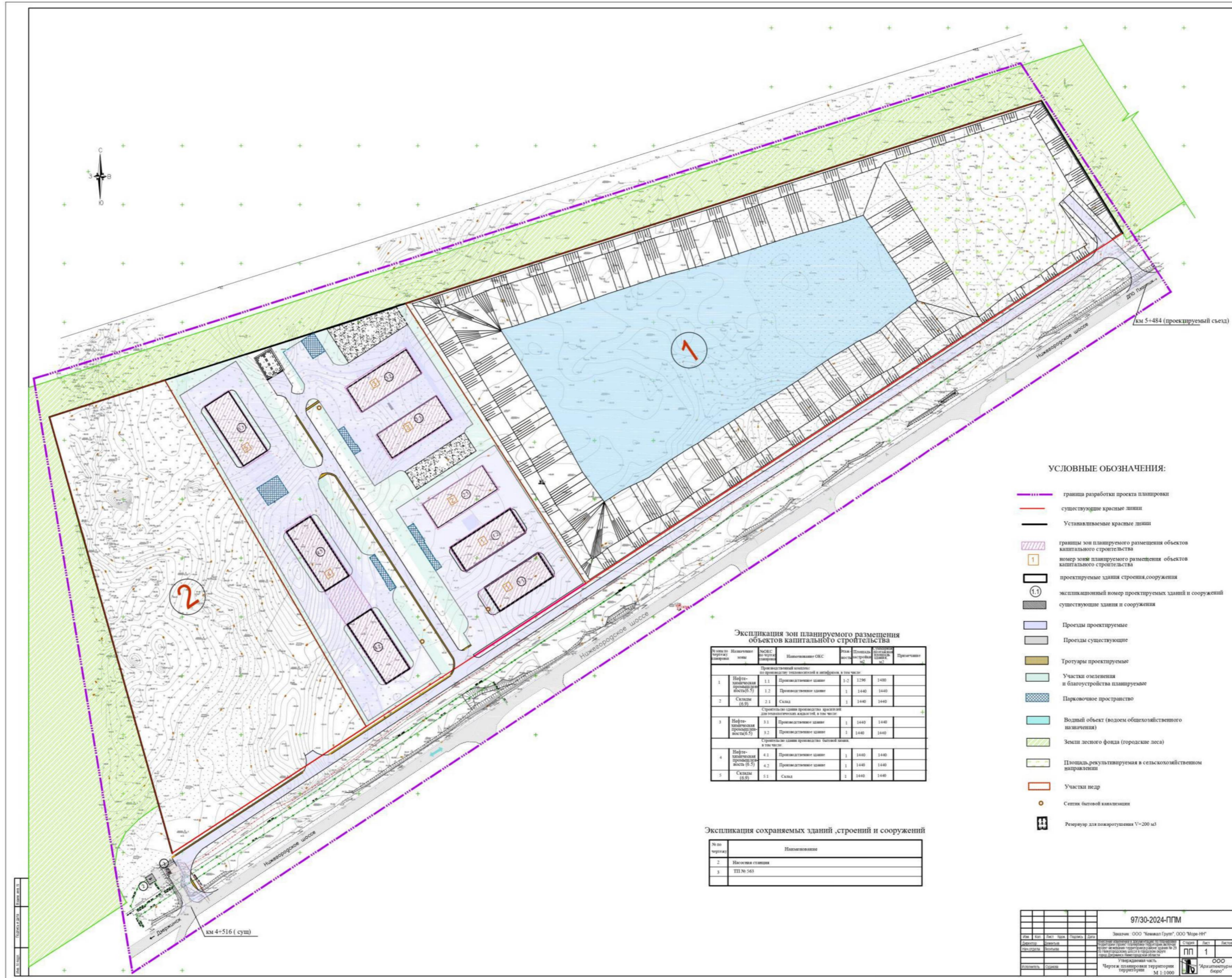
V. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат.



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

Обозначение характерных точек	Координаты, м	
	X	Y
П101	524853,10	2187474,87
П102	525120,62	2188311,65
П103	524925,81	2188439,67
П104	524346,10	2187556,09

VI. Чертеж планировки территории.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница разработки проекта планировки
- существующие красные линии
- устанавливаемые красные линии
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- номер зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
- проектируемые здания, строения, сооружения
- эксплуатационный номер проектируемых зданий и сооружений
- существующие здания и сооружения
- Проезды проектируемые
- Проезды существующие
- Тротуары проектируемые
- Участки озеленения и благоустройства проектируемые
- Парковочное пространство
- Водный объект (водоем общекорпоративного назначения)
- Земли лесного фонда (городские леса)
- Площадь, рекультивируемая в сельскохозяйственном направлении
- Участки недр
- o Сетка бытовой канализации
- Резервуар для пожаротушения V=200 м³

Экспликация зон планируемого размещения объектов капитального строительства

№ зоны	Назначение зоны	Высота до уровня кровли, м	Назначение ОКС	№ кв. участка	Площадь участка, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Примечание
1	Нефте-промышленная зона (0.5)	1.1	Промышленное здание	1-2	1200	1400	
		1.2	Промышленное здание	3	1400	1400	
2	Склады (0.9)	2.1	Склад	1	1400	1400	
		2.2	Склад	1	1400	1400	
3	Нефте-промышленная зона (0.5)	3.1	Промышленное здание	1	1400	1400	
		3.2	Промышленное здание	1	1400	1400	
4	Нефте-промышленная зона (0.5)	4.1	Промышленное здание	1	1400	1400	
		4.2	Промышленное здание	1	1400	1400	
		4.3	Склад	1	1400	1400	
5	Склады (0.9)	5.1	Склад	1	1400	1400	
		5.2	Склад	1	1400	1400	

Экспликация сохраняемых зданий, строений и сооружений

№ по порядку	Наименование
1	Насосная станция
2	ПП № 543

97/30-2024-ППМ		Заказчик: ООО "Камилл Групп", ООО "Юре ИТ"	
Исполнитель:	ООО "Адаптивные Технологии"	Страна:	Россия
Генеральный директор:	Иванов И.И.	Лист:	1
Инженер-проектировщик:	Петров П.П.	Листов:	1
Дата:	2024-08-15	Утвержденная часть:	Чертеж планировки территории
Масштаб:	М 1:1000	Составитель:	Петров П.П.

VII. Чертеж межевания территории.



VIII. Чертеж межевания территории.



Экспликация образуемых земельных участков

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м.
ЗУ1	Надпользование	113116
ЗУ2	Надпользование	53141
ЗУ3	Нефтегазовая промышленность (В.5) Склады (В.9)	16075
ЗУ4	Нефтегазовая промышленность (В.5)	17665
ЗУ5	Нефтегазовая промышленность (В.5) Склады (В.9)	26114
ЗУ6	Улично-дорожная сеть (12.0-1)	7187

Экспликация зон планируемого размещения объектов капитального строительства

№ зоны по чертежу межевания	Наименование зоны	№ ОПС по чертежу межевания	Наименование ОПС	Площадь, кв. м.	Суммарная площадь, кв. м.	Примеч.
1	Нефтегазовая промышленность (В.5)	1.1	Производственное здание	1296	1-2	1480
		1.2	Производственное здание	1440	1	1440
2	Склады (В.9)	2.1	Склад	1440	1	1440
		Строительство здания производства крахмала для технологических нужд, в том числе				
3	Нефтегазовая промышленность (В.5)	3.1	Производственное здание	1440	1	1440
		3.2	Производственное здание	1440	1	1440
4	Нефтегазовая промышленность (В.5)	4.1	Производственное здание	1440	1	1440
		4.2	Производственное здание	1440	1	1440
5	Склады (В.9)	5.1	Склад	1440	1	1440

Условные обозначения:

- Границы проекта межевания территории
- Красная линия
- Красная линия устанавливаемая
- Линия отступа от красной линии
- 02:01:0000007:001 Границы земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН и их кадастровые номера
- 02:01:0000007:001 Границы объектов капитального строительства, зарегистрированных в ЕГРН и их кадастровые номера
- ЗУ 1 Границы образуемых земельных участков, предусмотренные ранее утвержденной документацией, которая данной документацией по планировке территории не изменяется
- ЗУ 1 Границы образуемых земельных участков и их условные номера
- + Поворотные точки границы образуемого земельного участка
- 1.1 Границы зоны планируемого размещения объекта капитального строительства
- 1.1 Номер зоны планируемого размещения объекта капитального строительства

Система координат МСК-62
Система высот Балтийская, 1977 г.
Высота сечения рельефа 0,5 м

97/30-2024-ПМ

№	Кол.	Лист	№ доку.	Параметр	Дата
Вед. директор	Власов	Г.П.			
Инженер	Степанов	И.А.	10.07.25		

Страна	Лист	Листа
РФ	3	Листа

Проект межевания территории
ООО "Архитектурный Бюро" от 10.07.25