



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

Включен в Реестр
нормативных актов органов
исполнительной власти
Нижегородской области

24 MAR 2025

№ в реестре
27846-330-004-02-03/24

П Р И К А З

06.03.2025

№ 07-02-03/24

г. Нижний Новгород

**Об утверждении документации по внесению
изменений в проект планировки и межевания
территории, расположенной в районе 391-го
километра по Московскому шоссе, с
восточной стороны автомобильной дороги
Красный Мыс – Гнилицкие дворики, в
городском округе город Дзержинск
Нижегородской области**

В соответствии со статьями 8², 41-43, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 3 статьи 2¹ 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 10 апреля 2024 г. № 07-02-02/50 «О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории, расположенной в районе 391-го километра по Московскому шоссе, с восточной стороны автомобильной дороги Красный Мыс – Гнилицкие дворики, в городском округе город Дзержинск Нижегородской области», протокола общественных обсуждений от 6 декабря 2024 г. и заключения о результатах общественных обсуждений от 6 декабря 2024 г.

п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить прилагаемую документацию по внесению изменений в проект планировки и межевания территории, расположенной в районе 391-го километра по Московскому шоссе, с восточной стороны автомобильной дороги Красный Мыс – Гнилицкие дворики, в городском округе город Дзержинск Нижегородской области, утвержденный приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 6 июня 2023 г. № 07-02-03/53.

2. Направить документацию по внесению изменений в проект планировки и межевания территории, расположенной в районе 391-го километра по Московскому шоссе, с восточной стороны автомобильной дороги Красный Мыс – Гнилицкие дворики, в городском округе город Дзержинск Нижегородской области главе города Дзержинска 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.

И.о. министра



Д.Д.Шунаева

УТВЕРЖДЕНА
приказом министерства градостроительной
деятельности и развития агломераций
Нижегородской области
от 06.03.2025 № 07-02-03/24

Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории, расположенной в районе 391-го километра по Московскому шоссе, с восточной стороны автомобильной дороги Красный Мыс – Гнилицкие дворики, в городском округе город Дзержинск Нижегородской области

I. Положения о характеристиках планируемого развития территории.

1. Общие положения.

Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории, расположенной в районе 391-го километра по Московскому шоссе, с восточной стороны автомобильной дороги Красный Мыс – Гнилицкие дворики, в городском округе город Дзержинск Нижегородской области (далее – документация по планировке территории) выполнена на основании приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 10 апреля 2024 г. № 07-02-02/50 «О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории, расположенной в районе 391-го километра по Московскому шоссе, с восточной стороны автомобильной дороги Красный Мыс – Гнилицкие дворики, в городском округе город Дзержинск Нижегородской области» на территорию площадью 55,03 га.

2. Цели и задачи.

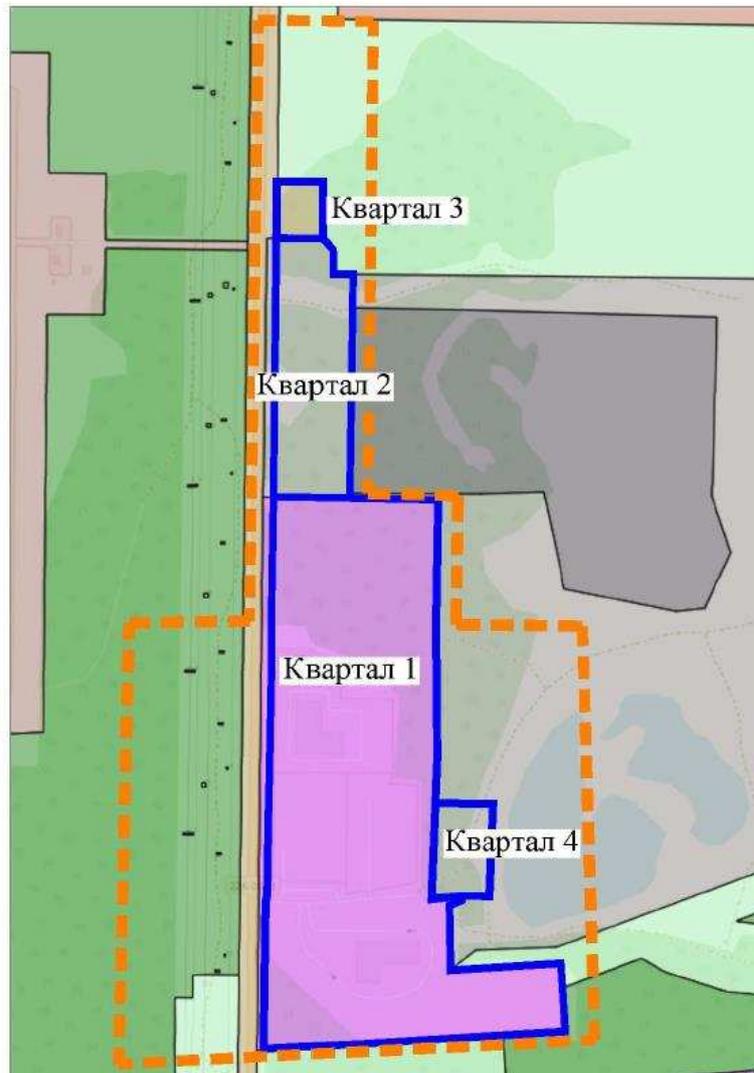
Документация по планировке территории подготовлена ООО «Золотое Сечение» по заказу ООО «Технологии будущего» в целях изменения зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе производственно-складских комплексов в соответствии с решениями Совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области от 26 января 2024 г. № 18614-112-4639, от 22 марта 2024 г. № 18802-115-4845, от 22 марта 2024 г. № 18801-115-4890, от 12 апреля 2024 г. № 18715-116-4892, изменения характеристик и очередности планируемого развития территории, изменения местоположения границ образуемых земельных участков.

3. Характеристики планируемого развития территории.

Площадь территории в границах разработки проекта	55,03 га
Площадь территории расчетного квартала:	
Квартал 1	198121,26 м ²
Квартал 2	37059,43 м ²
Квартал 3	5000,00 м ²
Квартал 4	10592,00 м ²
Общая площадь, занятая под проектируемыми зданиями, строениями и сооружениями:	
Квартал 1	5889,10 м ²
Квартал 2	5960,00 м ²
Квартал 3	1000,00 м ²
Квартал 4	1230,00 м ²
Суммарная поэтажная площадь проектируемых зданий, строений и сооружений:	
Квартал 1	7048,90 м ²
Квартал 2	6060,00 м ²
Квартал 3	1000,00 м ²
Квартал 4	1830,00 м ²
Коэффициент застройки:	
Квартал 1	0,09
Квартал 2	0,16
Квартал 3	0,20
Квартал 4	0,12
Коэффициент плотности застройки:	
Квартал 1	0,11
Квартал 2	0,16
Квартал 3	0,20
Квартал 4	0,17
Площадь озелененных территорий:	
Квартал 1	70537,03 м ²
Квартал 2	2509,08 м ²
Квартал 3	1359,48 м ²
Квартал 4	1496,60 м ²
Вместимость автостоянок	
Квартал 1	31 м/мест
Квартал 2	26 м/мест
Квартал 3	4 м/мест
Квартал 4	19 м/мест
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению:	
Водоснабжение:	6,142 м ³ /ч
Канализация	6,142 м ³ /ч
Газоснабжение	42 м ³ /ч
Электроснабжение	1220 кВт

Теплоснабжение	3,0935 Гкал/час
Радиофикация	23 радиоточки
Телефонизация	23 номеров
Дождевая канализация	4,56 л/с
Внутреннее пожаротушение	2x5,0 л/с
Наружное пожаротушение	45 л/с
Автоматическое пожаротушение	60 л/с

Схема расчетных кварталов



4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства.

№ по чертежу планировки территории	Наименование	Площадь застройки, кв.м	Этажность	Суммарная поэтажная площадь здания, кв.м
20.1	Производственно-складской комплекс	1500,00	1	1500,00
20.2	Трансформаторная подстанция	65,00	1	65,00

20.3	Контрольно-пропускной пункт	65,00	1	65,00
21.1	Производственно-складской комплекс	4200,00	1 - 3	4300,00
21.2	Трансформаторная подстанция	65,00	1	65,00
21.3	Контрольно-пропускной пункт	65,00	1	65,00
22.1	Производственно-складской комплекс	740,00	1	920,00
22.2	Трансформаторная подстанция	65,00	1	65,00
22.3	Контрольно-пропускной пункт	65,00	1	65,00
23.1	Производственно-складской комплекс	1100,00	1 - 3	1700,00
23.2	Трансформаторная подстанция	65,00	1	65,00
23.3	Контрольно-пропускной пункт	65,00	1	65,00

Характеристики планируемых объектов капитального строительства №№ 18.1, 19.1, 19.2, 19.3, 19.4 по чертежу планировки, определенные в проекте планировки и межевания территории, расположенной в районе 391-го километра по Московскому шоссе, с восточной стороны автомобильной дороги Красный Мыс – Гнилицкие дворики, в городском округе город Дзержинск Нижегородской области, утвержденном приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 6 июня 2023 г. № 07-02-03/53, остаются без изменений.

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 **одну очередь 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 подвод инженерных коммуникаций на территорию, согласно полученным техническим условиям;
- Проектирование и строительство следующих объектов складского назначения:

№ чертежу планировки территории	Наименование
18.1	Автозаправочная станция
19.1	Автотехцентр
19.2	ШРП
19.3	Трансформаторная подстанция
19.4	Контрольно-пропускной пункт

20.1	Производственно-складской комплекс
20.2	Трансформаторная подстанция
20.3	Контрольно-пропускной пункт
21.1	Производственно-складской комплекс
21.2	Трансформаторная подстанция
21.3	Контрольно-пропускной пункт
22.1	Производственно-складской комплекс
22.2	Трансформаторная подстанция
22.3	Контрольно-пропускной пункт
23.1	Производственно-складской комплекс
23.2	Трансформаторная подстанция
23.3	Контрольно-пропускной пункт

- Проектирование и строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:

- формирование внутриквартальных проездов, тротуаров;
- строительство проектируемой двухполосной улицы протяженностью 465 м;
- размещение пожарного проезда для планируемого объекта № 20.1 на землях, находящихся в муниципальной собственности, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 3 декабря 2014 года №1300;
- благоустройство и озеленение территории.

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:

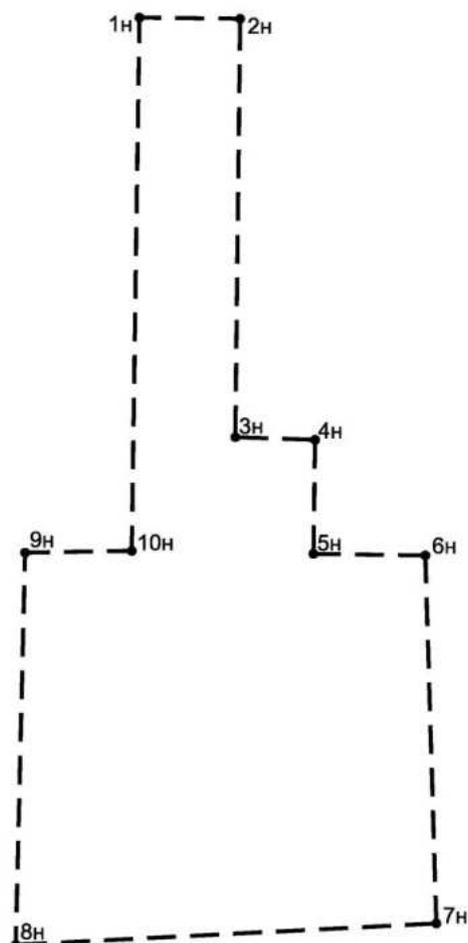
Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м.	Способ образования земельного участка
ЗУ1	Склады, нефтехимическая промышленность	7217	Образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена
ЗУ2	Склады, автомобилестроительная промышленность	27494	Образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена
ЗУ3	Размещение автомобильных дорог	40853	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 52:21:0000004:130 и земель,

ЗУ4	Склады, автомобилестроительная промышленность	7066	государственная собственность на которые не разграничена.
ЗУ5	Размещение автомобильных дорог	746	Образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена
ЗУ6	Склады, строительная промышленность	10592	Образуется 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 земельных участков с условными номерами ЗУ3, ЗУ5, которые будут отнесены к территориям общего пользования.

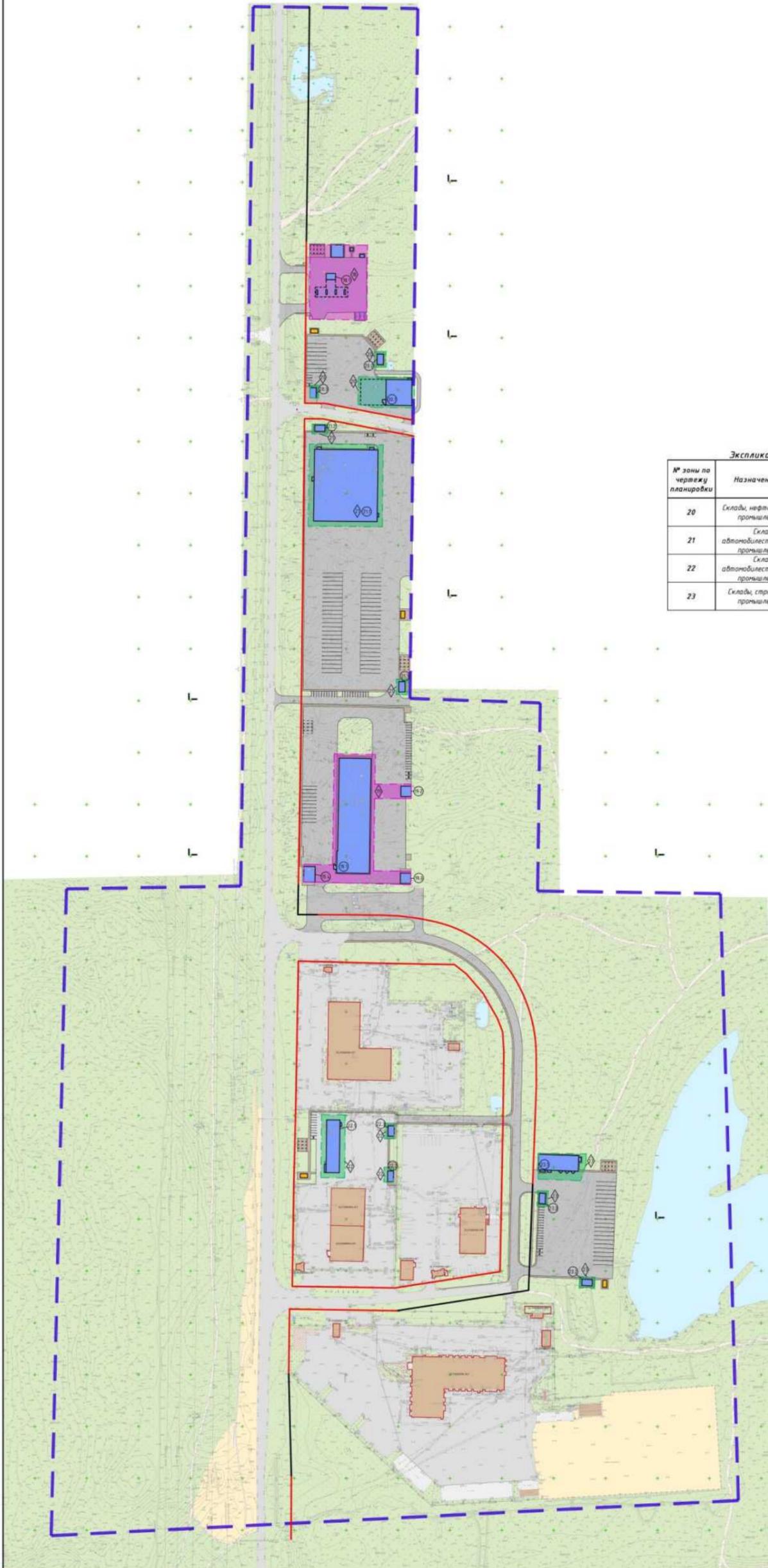
V. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат.



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

Обозначение характерных точек	Координаты, м	
	X	Y
1н	529619,43	2188760,44
2н	529617,62	2188919,06
3н	528952,18	2188911,5
4н	528947,91	2189037,04
5н	528766,47	2189034,52
6н	528763,96	2189210,56
7н	528178,69	2189227,95
8н	528144,71	2188565,78
9н	528768,48	2188580,45
10н	528771,25	2188748,4

VI. Чертеж планировки территории.



Экспликация зон планируемого 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
20	Склады, нефтехимическая промышленность	20.1	Производственно-складской комплекс	1500,00	1	1500,00
		20.2	Трансформаторная подстанция	65,00	1	65,00
		20.3	Контрольно-пропускной пункт	65,00	1	65,00
21	Склады, автомобильно-строительная промышленность	21.1	Производственно-складской комплекс	4200,00	1-3	4200,00
		21.2	Трансформаторная подстанция	65,00	1	65,00
		21.3	Контрольно-пропускной пункт	65,00	1	65,00
22	Склады, автомобильно-строительная промышленность	22.1	Производственно-складской комплекс	740,00	1	920,00
		22.2	Трансформаторная подстанция	65,00	1	65,00
		22.3	Контрольно-пропускной пункт	65,00	1	65,00
23	Склады, строительная промышленность	23.1	Производственно-складской комплекс	1100,00	1-3	1700,00
		23.2	Трансформаторная подстанция	65,00	1	65,00
		23.3	Контрольно-пропускной пункт	65,00	1	65,00

Экспликация объектов капитального строительства, предусмотренных утвержденной документацией по планировке территории*

№ п/п	Наименование	Примечание
18.1	Автомобильная газонаполнительная компрессорная станция	
19.1	Автотехцентр	
19.2	ЩРП	
19.3	Трансформаторная подстанция	
19.4	Контрольно-пропускной пункт	

* Документация по планировке территории, расположенной в районе 391-го километра по Московской шоссе, с восточной стороны автомобильной дороги Красный Мыс - Гиллицкие дворики, в городском округе город Дзержинск Нижегородской области, утвержденная приказом №07-02-03/53 от 06.06.2023 г.

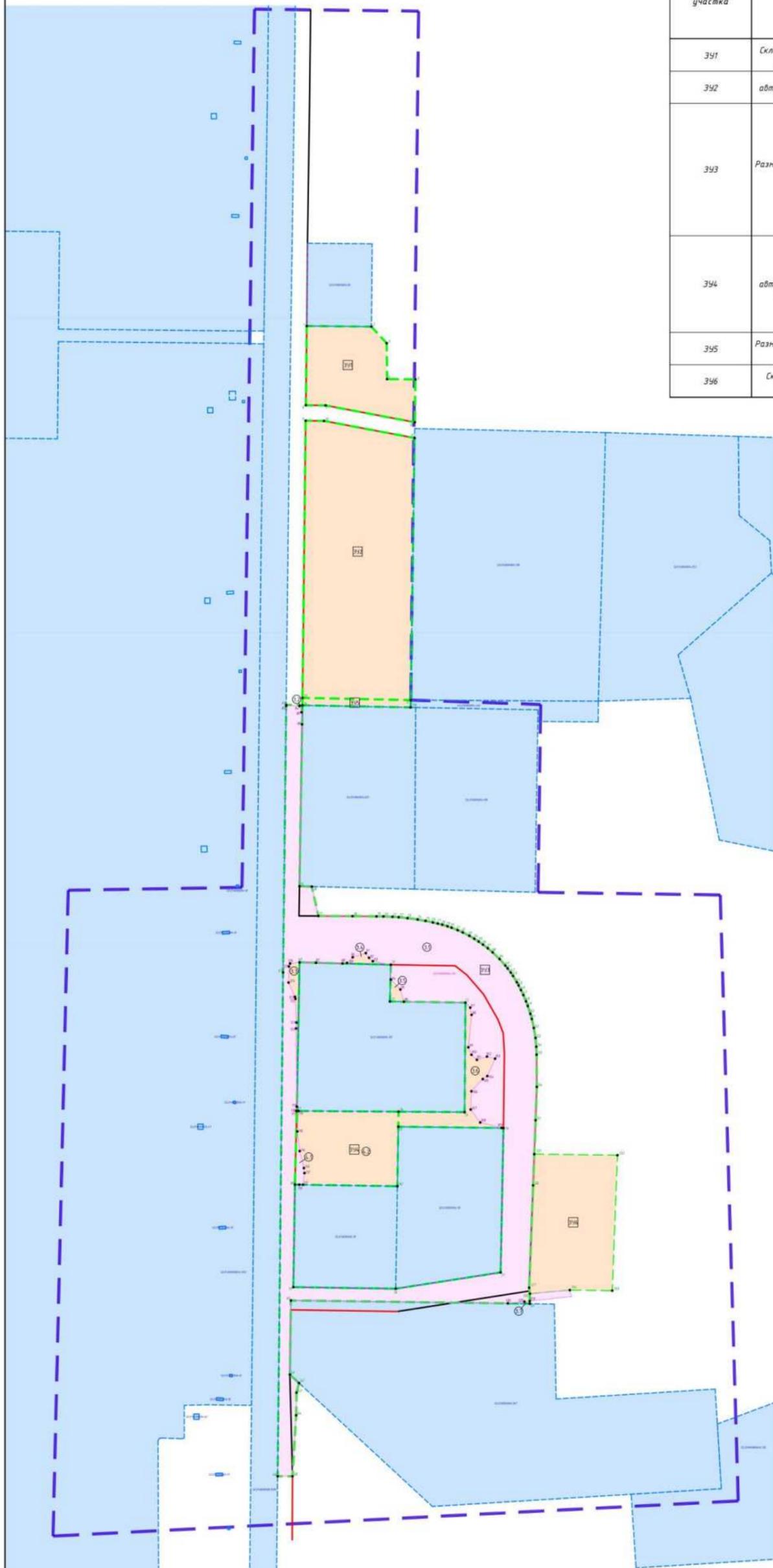
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- границы разработки проекта планировки и межевания территории
- красные линии сохранения (существующие)
- красные линии установления (проектируемые)
- местоположение существующих объектов капитального строительства и экспликационный номер
- местоположение существующих объектов некапитального строительства
- планируемые объекты капитального строительства и экспликационный номер
- набрызг планируемых объектов капитального строительства
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства и экспликационный номер
- границы зон планируемого размещения объекта капитального строительства, параметры которого утверждены в ранее выполненной документации и не подлежат изменению
- проектируемые емкости-накопители для сбора поверхностных стоков
- проектируемые подземные емкости автотранспортной станции
- планируемые к размещению ГРП
- твердые покрытия дорог и проездов (существующие)
- твердые покрытия дорог и проездов (проектируемые)
- покрытия тротуаров (существующие)
- покрытия тротуаров (проектируемые)
- зеленые территории (существующие и проектируемые)
- пустыри (существующие)
- водные объекты (существующие)

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Статус	Лист	Листов
Г/П			Кислицын		10.24	Основная (утверждаемая часть) проекта планировки территории	ППМ	1 / 3
Инженер			Козарин		10.24	Чертеж планировки территории 111-2000		
Исполнитель								

VII. Чертеж межевания территории.

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ И ИЗМЕНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ					
ОБРАЗУЕМЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК			СОСТАВ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА		
Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м.	Условный (кадастровый) номер земельного участка или земель, государственная собственность на которые не разграничена	Вид разрешенного использования земельного участка или земель, государственная собственность на которые не разграничена	Площадь, кв. м.
391	Склады, нефтехимическая промышленность	7217	1	земли, государственная собственность на которые не разграничена	7217
392	Склады, автомобильно-дорожная промышленность	27494	2	земли, государственная собственность на которые не разграничена	27494
393	Размещение автомобильных дорог	40853	3.1	земельные участки (территории) общего пользования (часть земельного участка с кадастровым номером 52:21:0000004.130)	37772
			3.2		26
			3.3		448
			3.4		195
			3.5	земли, государственная собственность на которые не разграничена	188
			3.6		2197
			3.7		27
394	Склады, автомобильно-дорожная промышленность	7066	4.1	земельные участки (территории) общего пользования (часть земельного участка с кадастровым номером 52:21:0000004.130)	304
			4.2	земли, государственная собственность на которые не разграничена	6762
395	Размещение автомобильных дорог	746	5	земли, государственная собственность на которые не разграничена	746
396	Склады, строительная промышленность	10592	6	земли, государственная собственность на которые не разграничена	10592



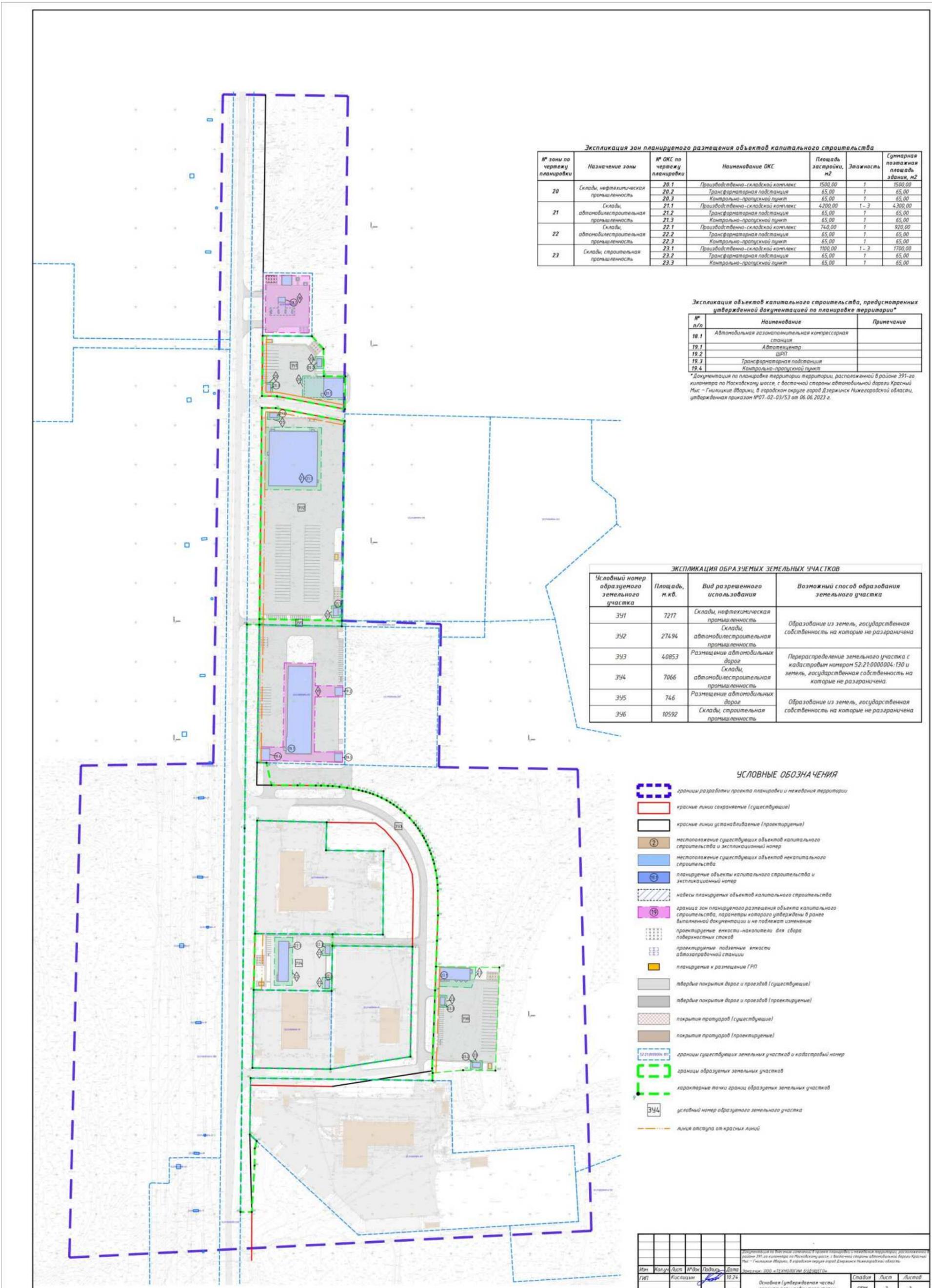
- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- границы разработки проекта планировки и межевания территории
 - красные линии сохранения (существующие)
 - красные линии устанавливаемые (проектируемые)
 - границы существующих земельных участков
 - границы изменяемых земельных участков
 - характерные точки границ изменяемых земельных участков
 - границы образуемых земельных участков
 - характерные точки границ образуемых земельных участков
 - условный номер образуемого земельного участка
 - условный номер части, входящей в состав образуемого земельного участка
 - земли, государственная собственность на которые не разграничена, участвующие в образовании земельных участков

Имя	Фамилия	Лист	М.П.	Подпись	Дата	Этап	Лист	Листов
Г.В.Т.	Кислицын				10.24	Основная (утверждена вся часть) проекта планировки территории	ППМ	3 / 3
Инженер	Казарин				10.24	Чертеж межевания с указанием образуемых и изменяемых земельных участков. М:2000		
Инженер								

КОПИРОВАЛ

Формат А1

VIII. Чертеж межевания территории.



Экспликация зон планируемого размещения объектов капитального строительства

№ зоны по чертежу планировки	Назначение зоны	№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Площадь застройки, м2	Этажность	Суммарная полезная площадь зданий, м2
20	Склады, нефтехимическая промышленность	20.1	Производственно-складской комплекс	1500,00	1	1500,00
		20.2	Трансформаторная подстанция	65,00	1	65,00
		20.3	Контрольно-пропускной пункт	65,00	1	65,00
21	Склады, автомобилестроительная промышленность	21.1	Производственно-складской комплекс	4200,00	1-3	4200,00
		21.2	Трансформаторная подстанция	65,00	1	65,00
		21.3	Контрольно-пропускной пункт	65,00	1	65,00
22	Склады, автомобилестроительная промышленность	22.1	Производственно-складской комплекс	740,00	1	920,00
		22.2	Трансформаторная подстанция	65,00	1	65,00
		22.3	Контрольно-пропускной пункт	65,00	1	65,00
23	Склады, строительная промышленность	23.1	Производственно-складской комплекс	1100,00	1-3	1700,00
		23.2	Трансформаторная подстанция	65,00	1	65,00
		23.3	Контрольно-пропускной пункт	65,00	1	65,00

Экспликация объектов капитального строительства, предусмотренных утвержденной документацией по планировке территории*

№ п/п	Наименование	Примечание
18.1	Автомобильная газонаполнительная компрессорная станция	
19.1	Автотехцентр	
19.2	ЦАП	
19.3	Трансформаторная подстанция	
19.4	Контрольно-пропускной пункт	

* Документация по планировке территории территории, расположенной в районе 391-го километра по Московскому шоссе, с восточной стороны автомобильной дороги Красный Мыс - Гнилицкие вбровки, в городском округе город Дзержинск Нижегородской области, утвержденная приказом №07-02-03/53 от 06.06.2023 г.

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь, м.кв.	Вид разрешенного использования	Возможный способ образования земельного участка
391	7217	Склады, нефтехимическая промышленность	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена
392	27494	Склады, автомобилестроительная промышленность	
393	40853	Размещение автомобильных дорог	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 52-21-0000004-130 и земель, государственная собственность на которые не разграничена.
394	7066	Склады, автомобилестроительная промышленность	
395	746	Размещение автомобильных дорог	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена
396	10592	Склады, строительная промышленность	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- границы разработки проекта планировки и межевания территории
- красные линии сохранения (существующие)
- красные линии устанавливаемые (проектируемые)
- местоположение существующих объектов капитального строительства и экспликационный номер
- местоположение существующих объектов некапитального строительства
- планируемые объекты капитального строительства и экспликационный номер
- навесы планируемых объектов капитального строительства
- граница зон планируемого размещения объекта капитального строительства, параметры которого утверждены в ранее выполненной документации и не подлежат изменению
- проектируемые емкости-накопители для сбора поверхностных стоков
- проектируемые подземные емкости автотранспортной станции
- планирование к размещению ГРП
- твердые покрытия дорог и проездов (существующие)
- твердые покрытия дорог и проездов (проектируемые)
- покрытия прогуларов (существующие)
- покрытия прогуларов (проектируемые)
- границы существующих земельных участков и кадастровый номер
- границы образуемых земельных участков
- характерные точки границ образуемых земельных участков
- условный номер образуемого земельного участка
- линия отступа от красных линий

Имя	Колун	Лист	№ док	Подпись	Дата	Этап	Лист	Листов
ИЖ	Кислицын				10.24	Основная (утверждена) часть проекта планировки территории	ППМ	2 / 3
Инженер	Казарин				10.24	Чертеж межевания с указанием		