



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

**П Р И К А З**

15 декабря 2021 г.

№ 07-02-03/107

г. Нижний Новгород

**Об утверждении проекта планировки  
территории на пересечении Восточного шоссе  
и Портового шоссе в городском округе город  
Дзержинск Нижегородской области**

В соответствии со статьями 8<sup>2</sup>, 41, 41.1, 42, 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статей 27 Закона Нижегородской области от 8 апреля 2008 г. № 37-З «Об основах регулирования градостроительной деятельности на территории 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 29 января 2021 г. № 07-02-02/13 (с изменениями от 2 сентября 2021 г. № 07-02-02/190) «О подготовке проекта планировки территории на пересечении Восточного шоссе и Портового шоссе в городском округе город Дзержинск Нижегородской области»

п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить прилагаемый проект планировки территории на пересечении Восточного шоссе и Портового шоссе в городском округе город Дзержинск Нижегородской области.
2. Направить в течение четырех дней со дня утверждения проект планировки территории на пересечении Восточного шоссе и Портового шоссе в

городском округе город Дзержинск Нижегородской области 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».

Министр



М.В. Ракова

УТВЕРЖДЕН  
приказом министерства градостроительной  
деятельности и развития агломераций  
Нижегородской области  
от 15 декабря 2021 г. № 07-02-03/107

**Проект планировки территории на пересечении Восточного шоссе и  
Портового шоссе в городском округе город Дзержинск Нижегородской  
области**

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

1. Общие положения.

Проект планировки территории на пересечении Восточного шоссе и Портового шоссе в городском округе город Дзержинск Нижегородской области (далее - проект планировки территории) выполнен на основании приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 29 января 2021 г. № 07-02-02/13 (с изменениями от 2 сентября 2021 г. № 07-02-02/190) «О подготовке проекта планировки территории на пересечении Восточного шоссе и Портового шоссе в городском округе город Дзержинск Нижегородской области» на территорию площадью 305 га.

2. Цели и задачи.

Проект планировки территории разработан проектно-конструкторским центром акционерного общества «Индустриальный парк «Ока-Полимер» по заказу акционерного общества «Индустриальный парк «Ока-Полимер» в целях установления элементов планировочной структуры, определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, установления границ территорий общего пользования, определения характеристик и очередности планируемого развития территории для обоснования условий включения территории в состав особой экономической зоны промышленно-производственного типа (ОЭЗ ППТ «Кулибин»), согласно решениям схемы территориального планирования Нижегородской области, утвержденной постановлением Правительства Нижегородской области от 29 апреля 2010 г. № 254 (с изменениями).

3. Характеристики планируемого развития территории.

Площадь территории в границах разработки проекта планировки	305 га
Площадь территории квартала в красных линиях:	
Квартал 1	2423478,20 м <sup>2</sup>
Квартал 2	53348,88 м <sup>2</sup>
Квартал 3	58300,16 м <sup>2</sup>

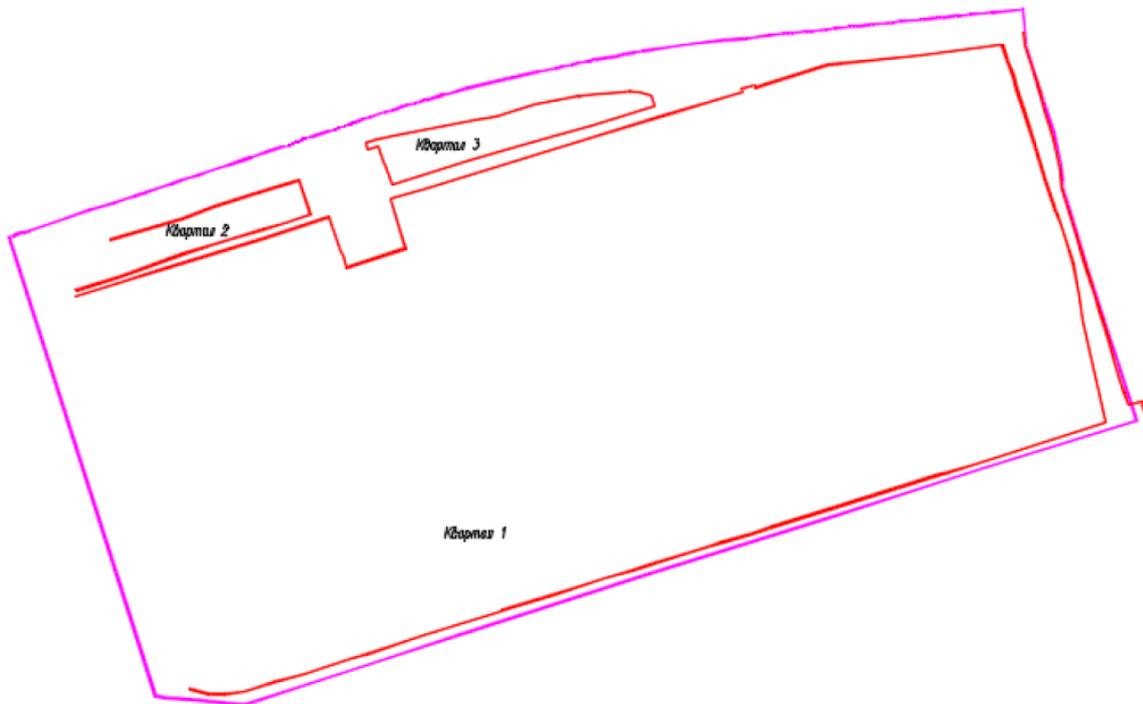
Общая площадь, занятая под проектируемыми зданиями, строениями и сооружениями: Квартал 1	896202,43 м <sup>2</sup>
Общая площадь всех этажей проектируемых зданий, строений и сооружений: Квартал 1	1862640,27 м <sup>2</sup>
Коэффициент застройки: Квартал 1 Квартал 2 Квартал 3	0,46 0,18 0,19
Коэффициент плотности застройки: Квартал 1 Квартал 2 Квартал 3	0,89 0,25 0,31
Площадь территории особой экономической зоны, в том числе:	1503213,62 м <sup>2</sup>
Участок 1	206756,50 м <sup>2</sup>
Участок 2	6769,55 м <sup>2</sup>
Участок 3	25451,21 м <sup>2</sup>
Участок 4	78218,2 м <sup>2</sup>
Участок 5	3175,25 м <sup>2</sup>
Участок 6	15687,2 м <sup>2</sup>
Участок 7	68562,09 м <sup>2</sup>
Участок 8	
- зона 8.1	6864,19 м <sup>2</sup>
- зона 8.2	30959,29 м <sup>2</sup>
Участок 9	
- зона 9.1	49563,57 м <sup>2</sup>
- зона 9.2	25962,89 м <sup>2</sup>
Участок 10	158943 м <sup>2</sup>
Участок 11	84525,48 м <sup>2</sup>
Участок 12	201843,7 м <sup>2</sup>
Участок 13	53684,57 м <sup>2</sup>
Участок 14	48963,95 м <sup>2</sup>
Участок 15	5394,59 м <sup>2</sup>
Участок 16	13777,6 м <sup>2</sup>
Участок 17	3736,4 м <sup>2</sup>
Участок 18	57094,25 м <sup>2</sup>
Участок 19	60394,63 м <sup>2</sup>
Участок 20	45726,84 м <sup>2</sup>
Общая площадь, занятая под проектируемыми зданиями, строениями и сооружениями: Участок 1 Участок 2 Участок 3	114583,5 м <sup>2</sup> 4333,84 м <sup>2</sup> 20360,97 м <sup>2</sup>

Участок 4	49240,86 м <sup>2</sup>
Участок 5	2540,2 м <sup>2</sup>
Участок 6	8906,46 м <sup>2</sup>
Участок 7	51137,77 м <sup>2</sup>
Участок 8	
- зона 8.1	5014,55 м <sup>2</sup>
- зона 8.2	24290,63 м <sup>2</sup>
Участок 9	
- зона 9.1	34910,35 м <sup>2</sup>
- зона 9.2	12587,31 м <sup>2</sup>
Участок 10	108824 м <sup>2</sup>
Участок 11	67620,38 м <sup>2</sup>
Участок 12	161474,96 м <sup>2</sup>
Участок 13	42947,65 м <sup>2</sup>
Участок 14	38185,66 м <sup>2</sup>
Участок 15	4286,57 м <sup>2</sup>
Участок 16	9135,08 м <sup>2</sup>
Участок 17	1046,62 м <sup>2</sup>
Участок 18	32712,8 м <sup>2</sup>
Участок 19	44869,1 м <sup>2</sup>
Участок 20	36581,47 м <sup>2</sup>
Общая площадь всех этажей проектируемых зданий, строений и сооружений:	
Участок 1	271546,2 м <sup>2</sup>
Участок 2	9038,88 м <sup>2</sup>
Участок 3	40721,93 м <sup>2</sup>
Участок 4	107640,52 м <sup>2</sup>
Участок 5	5080,4 м <sup>2</sup>
Участок 6	17812,92 м <sup>2</sup>
Участок 7	102275,54 м <sup>2</sup>
Участок 8	
- зона 8.1	10982,7 м <sup>2</sup>
- зона 8.2	49058,06 м <sup>2</sup>
Участок 9	
- зона 9.1	74683,2 м <sup>2</sup>
- зона 9.2	33357,62 м <sup>2</sup>
Участок 10	217648 м <sup>2</sup>
Участок 11	135240,76 м <sup>2</sup>
Участок 12	322949,92 м <sup>2</sup>
Участок 13	85895,3 м <sup>2</sup>
Участок 14	76371,32 м <sup>2</sup>
Участок 15	8573,14 м <sup>2</sup>
Участок 16	18270,16 м <sup>2</sup>
Участок 17	5933,56 м <sup>2</sup>
Участок 18	65425,6 м <sup>2</sup>
Участок 19	89738,2 м <sup>2</sup>

Участок 20	73162,94 м <sup>2</sup>
Коэффициент застройки:	
Участок 1	0,80
Участок 2	0,80
Участок 3	0,80
Участок 4	0,80
Участок 5	0,80
Участок 6	0,80
Участок 7	0,80
Участок 8	
- зона 8.1	0,73
- зона 8.2	0,80
Участок 9	
- зона 9.1	0,80
- зона 9.2	0,80
Участок 10	0,80
Участок 11	0,80
Участок 12	0,80
Участок 13	0,80
Участок 14	0,80
Участок 15	0,80
Участок 16	0,80
Участок 17	0,80
Участок 18	0,80
Участок 19	0,80
Участок 20	0,80
Коэффициент плотности застройки:	
Участок 1	1,60
Участок 2	1,60
Участок 3	1,60
Участок 4	1,60
Участок 5	1,60
Участок 6	1,54
Участок 7	1,55
Участок 8	
- зона 8.1	1,60
- зона 8.2	1,60
Участок 9	
- зона 9.1	1,60
- зона 9.2	1,60
Участок 10	1,54
Участок 11	1,60
Участок 12	1,60
Участок 13	1,60
Участок 14	1,58

Участок 15	1,59
Участок 16	1,46
Участок 17	2,40
Участок 18	1,45
Участок 19	1,55
Участок 20	1,60
Площадь зеленых насаждений в границах особой экономической зоны	225000 м <sup>2</sup>
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению:	
Производственный водопровод (техническая вода)	1088 м <sup>3</sup> /ч
Пожаро-хозяйственный водопровод (техническая вода)	51 м <sup>3</sup> /ч
Питьевой водопровод	0,04 м <sup>3</sup> /ч
Хозяйственно-бытовая канализация	448 м <sup>3</sup> /ч
Промышленная канализация	648 м <sup>3</sup> /ч
Ливневая канализация	104 м <sup>3</sup> /ч
Газоснабжение	13000 м <sup>3</sup> /ч
Теплоснабжение	33 Гкал/ч
Электроснабжение	83,2 МВт
Азот	49 м <sup>3</sup> /ч
Сжатый воздух	212 м <sup>3</sup> /ч

Схема расчетных кварталов



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

Характеристики планируемых объектов капитального строительства производственного, общественно-делового и иного назначения проектом планировки территории не установлены.

5. Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение объектов регионального значения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

Включение территории в состав особой экономической зоны промышленно-производственного типа (ОЭЗ ППТ «Кулибин»), согласно решениям схемы территориального планирования Нижегородской области, утвержденной постановлением Правительства Нижегородской области от 29 апреля 2010 г. № 254 (с изменениями) благоприятно скажется на социальном климате, а также обеспечивает сохранение фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной и транспортной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.

## **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, социальной инфраструктур предусмотрено в 2 очереди.

**1 очередь строительства** предусматривает выполнение мероприятий по инженерной подготовке территории:

- организация стока поверхностных вод;
- вертикальная планировка и строительство проектируемых участков дорог
- демонтаж сооружений, подлежащих сносу.

**2 очередь строительства** предусматривает освоение территорий резидентов:

- мероприятия по проведению специальных инженерно-геологических изысканий с оценкой карстоопасности для проектирования противокарстовых мероприятий (при необходимости);
- подводка инженерных коммуникаций, устройство временных проездов
- оценка воздействия на окружающую среду, экологическая экспертиза (при необходимости);
- строительство объектов капитального строительства;
- установление санитарно-защитной зоны от планируемого производственного предприятия.

