



Правительство Нижегородской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

28 декабря 2024 г.

№ 867

О комплексном развитии незастроенной территории, расположенной в Нижегородской области, г.о.г. Дзержинск, между ш. Игумновское и автомобильной дорогой М-7 «Волга»

В соответствии со статьями 64–67, 71 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Нижегородской области от 13 июля 2021 г. № 601 «Об особенностях комплексного развития территорий в Нижегородской области», на основании решения регионального штаба по вопросам реализации градостроительной политики на территории Нижегородской области от 7 ноября 2024 г. Сл-001-1035789/24, в целях обеспечения сбалансированного и комплексного развития территории городского округа город Дзержинск Правительство Нижегородской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Установить, что комплексному развитию подлежит незастроенная территория, расположенная в Нижегородской области, г.о.г. Дзержинск, между ш. Игумновское и автомобильной дорогой М-7 «Волга», общей площадью 29,4 гектара, в границах согласно приложению 1 к настоящему постановлению (далее - территория).

2. Утвердить перечень земельных участков, расположенных в границах территории, согласно приложению 2 к настоящему постановлению.

3. Определить основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, и предельные параметры разрешенного строительства

объектов капитального строительства в границах территории, согласно приложению 3 к настоящему постановлению.

4. Установить, что соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах должно составлять соответственно 77% и 23% от общей площади помещений. Нежилые помещения размещаются на первых этажах многоквартирных домов.

5. Определить, что предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории составляет 10 лет со дня принятия настоящего постановления, а в случае заключения договора о комплексном развитии территории предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории составляет 10 лет со дня заключения договора о комплексном развитии территории.

6. Установить, что реализация решения о комплексном развитии территории обеспечивается оператором комплексного развития территории, определенным Правительством Нижегородской области на основании распоряжения Правительства Нижегородской области от 2 марта 2021 г. № 172-р «Об определении операторов комплексного развития территории», – акционерным обществом «Корпорация развития Нижегородской области» (далее – Оператор).

7. Министерству имущественных и земельных отношений Нижегородской области заключить с Оператором договоры аренды земельных участков, указанных в приложении 2 к настоящему постановлению, для комплексного развития незастроенной территории.

8. Установить, что в целях реализации настоящего постановления Оператор вправе:

- вносить предложения о внесении изменений в генеральный план городского округа город Дзержинск, утвержденный постановлением городской Думы г. Дзержинска Нижегородской области от 27 июня 2007 г. № 221, Правила землепользования и застройки городского округа город Дзержинск, утвержденные постановлением Городской Думы города

Дзержинска от 23 июня 2009 г. № 481 (далее - Правила землепользования и застройки городского округа город Дзержинск) в комиссию по подготовке проектов правил землепользования и застройки Нижегородской области и иным вопросам землепользования и застройки Нижегородской области в целях реализации настоящего постановления;

- осуществлять самостоятельную или с привлечением третьих лиц подготовку документации по планировке территории либо части территории в соответствии с параметрами, установленными настоящим постановлением;

- получать в целях реализации настоящего постановления в соответствии с земельным законодательством в аренду без проведения торгов земельные участки, указанные в приложении 2 к настоящему постановлению, путем заключения договоров аренды земельных участков с министерством имущественных и земельных отношений Нижегородской области;

- принимать решение о проведении торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории (части территории) и заключать договор о комплексном развитии территории по результатам торгов;

- выполнять функцию организатора торгов в случае заключения соответствующего договора с лицами, указанными в части 3 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- привлекать в целях реализации настоящего постановления свои дочерние общества;

- предоставлять в соответствии с частями 3 и 4 статьи 71 Градостроительного кодекса Российской Федерации в целях реализации к настоящего постановления земельные участки, указанные в приложении 2 к настоящему постановлению, или их части в субаренду на срок и за плату, не превышающие срок аренды и размер арендной платы за такие земельные участки, при условии уведомления министерства

имущественных и земельных отношений Нижегородской области.

9. Оператор обязуется:

9.1. Подготовить в соответствии с частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, мастер-планом, согласованным протоколом заседания регионального штаба по вопросам реализации градостроительной политики на территории Нижегородской области от 7 ноября 2024 г. Сл-001-1035789/24, нормативами градостроительного проектирования, Правилами землепользования и застройки города Дзержинска, настоящим постановлением за свой счет либо иным способом, определенным в соответствии с соглашением, заключаемым Оператором с Правительством Нижегородской области или главой администрации городского округа город Дзержинск Нижегородской области (далее – соглашение), документацию по планировке территории и направить в министерство градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области на утверждение. В случае отклонения направленной на утверждение документации по планировке территории Оператор или иное лицо в соответствии с соглашением обязан осуществить доработку документации по планировке территории и повторно представить ее на утверждение.

Срок исполнения обязательства 1 (один) год со дня принятия настоящего постановления.

9.2. Осуществить строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на территории в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Срок исполнения не должен превышать предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории.

10. Рекомендовать администрации городского округа город Дзержинск Нижегородской области включить мероприятия по проектированию, строительству, реконструкции объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур,

предусмотренных утвержденной документацией по планировке территорий, в соответствующие программы комплексного развития коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур городского округа город Дзержинск Нижегородской области в срок не позднее 1 (одного) года со дня принятия настоящего постановления.

11. Установить, что порядок и условия реализации решения о комплексном развитии территории (части территории), в том числе путем самостоятельной реализации такого решения Оператором, путем привлечения своих дочерних обществ или путем заключения договора о комплексном развитии территории (части территории) с победителем торгов на право заключения такого договора определяются соглашением, заключаемым Оператором с Правительством Нижегородской области.

12. Настоящее постановление вступает в силу по истечении десяти дней после дня его официального опубликования.

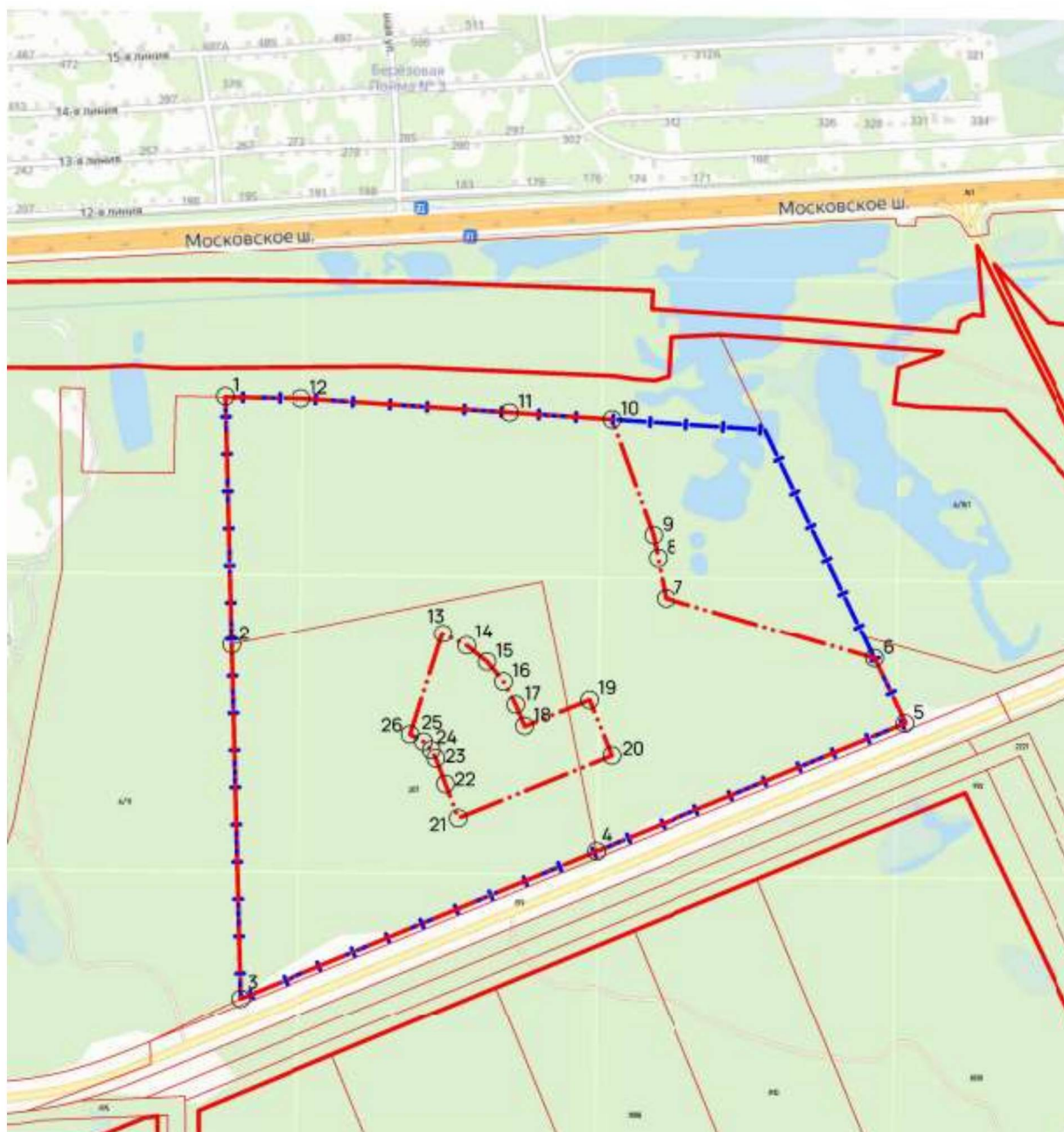
И.о.Губернатора



А.Н.Гнеушев

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
к постановлению Правительства
Нижегородской области
от 28 декабря 2024 г. № 867





Границы подлежащей комплексному развитию незастроенной территории, расположенной в Нижегородской области, г.о.г. Дзержинск, между ш. Игумновское и автомобильной дорогой М-7 «Волга»



Координаты характерных точек границ территории КРТ
(система координат - МСК-52)

№ ТОЧКИ	Координаты	
	X	Y
1	2194226.15	528082.14
2	2194233.23	527801.30
3	2194243.34	527399.64
4	2194647.47	527566.61
5	2194997.75	527711.33
6	2194963.31	527785.41
7	2194726.25	527854.46
8	2194717.15	527900.22
9	2194712.02	527926.04
10	2194664.97	528056.81
11	2194548.93	528064.66
12	2194313.07	528080.62
1	2194226.15	528082.14
13	2194473.04	527813.97
14	2194500.64	527799.93
15	2194523.53	527781.44
16	2194542.25	527758.75
17	2194556.10	527732.69
18	2194566.23	527707.89
19	2194639.55	527737.94
20	2194664.76	527675.05
21	2194491.16	527604.16
22	2194476.63	527642.98
23	2194465.80	527671.93
24	2194460.54	527681.30
25	2194451.81	527690.57
26	2194436.62	527698.93
13	2194473.04	527813.97

Условные обозначения:

-  Граница КРТ
-  Границы земельных участков, внесённых в ЕГРН
-  Красные линии
-  10 Характерные точки границы КРТ

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
к постановлению Правительства
Нижегородской области
от 28 декабря 2024 г. № 867

Перечень земельных участков, расположенных в границах подлежащей комплексному развитию незастроенной территории, расположенной в Нижегородской области, г.о.г. Дзержинск, между ш. Игумновское и автомобильной дорогой М-7 «Волга»

Кадастровый номер	Адрес земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь земельного участка по кадастровому учету (кв.м)	Вид зарегистрированного права	Сведения о правообладателе, доля в праве, дата и номер регистрации права	Сведения об изъятии
52:21:0000002:207	Нижегородская область, г. Дзержинск, Восточная промзона, участок 10-3	логистические комплексы (IV класс)	138322	-	-	не предполагается к изъятию

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
к постановлению Правительства
Нижегородской области
от 28 декабря 2024 г. № 867

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории площадью 29,4 гектара, расположенной в Нижегородской области, г.о.г. Дзержинск, между ш. Игумновское и автомобильной дорогой М-7 «Волга»

Виды разрешенного использования земельных участков (наименование, код)	Виды разрешенного использования земельных участков (описание)	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства (наименование объектов капитального строительства)
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	
Среднеэтажная жилая застройка 2.5	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 % общей площади помещений дома	-
Многоэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок,	-

(высотная застройка) (2.6)	хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	
Хранение автотранспорта (2.7.1)	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	-
Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	-
Амбулаторно - поликлиническое обслуживание (3.4.1)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	-
Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	-
Гостиничное обслуживание (4.7)	Размещение гостиниц	-
Объекты торговли (торговые центры,	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв.м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров,	-

торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)	и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8-4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	
Государственное управление (3.8.1)	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	-
Деловое управление (4.1)	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	-
Магазины (4.4)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	-
Банковская и страховая деятельность (4.5)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	-
Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	-
Площадки для занятия спортом (5.1.3)	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	-
Благоустройство территории (12.0.2)	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	-

Предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства в границах незастроенной территории, расположенной в Нижегородской области, г.о.г. Дзержинск, между ш.Игумновское и автомобильной дорогой М-7 «Волга»

Максимальная этажность объектов капитального строительства – 23.

Максимальный процент застройки территории (наземная часть) – 15%.

Минимальный процент озеленения территории – 25%.

Обеспеченность объектами обслуживания, в том числе социального назначения, осуществляется в границах территории комплексного развития за счет строительства Оператором КРТ дошкольной образовательной организации на 320 мест и поликлиники на 110 посещений в смену, а также за границами комплексного развития общеобразовательной организации на 825 мест в рамках концессионного соглашения.

Обеспечение иными объектами обслуживания обеспечивается Оператором КРТ и осуществляется в границах территории комплексного развития за счет их размещения в нежилых помещениях, расположенных на первых этажах многоквартирных домов, подлежащих строительству, а также в отдельно стоящих объектах.

Расчетное количество парковочных мест размещается в границах территории комплексного развития.

Максимальная плотность застройки – 0,9.

Максимальный объем строительства – 271 407 кв.м.

Примечания:

1. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принимается такое решение, а именно минимальные отступы от границ земельного участка, красной линии до объектов капитального строительства, минимальные размеры земельных участков определяются документацией по планировке территории.

2. Предельные параметры разрешенного строительства в границах подлежащей комплексному развитию незастроенной территории, расположенной в Нижегородской области, г.о.г. Дзержинск, между ш. Игумновское и автомобильной дорогой М-7 «Волга» применяются с учетом схемы проектного решения данной территории и основных технико-экономических показателей данной территории, предусмотренных мастер-планом территории, расположенной в Нижегородской области, г.о.г. Дзержинск, между ш. Игумновское и автомобильной дорогой М-7 «Волга», согласованным протоколом заседания регионального штаба по вопросам реализации градостроительной политики на территории Нижегородской области от 6 сентября 2024 г. № Сл-001-832667/24.