



# Правительство Нижегородской области

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

12.02.2026

№ 46

### **О комплексном развитии незастроенной территории в границах м-на Западный-3, пр. Циолковского и в границах ул. Гайдара, ул. Маяковского, бульвара Мира, ул. Бутлерова в г.о.г. Дзержинск Нижегородской области**

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 решений регионального штаба по вопросам реализации градостроительной политики на территории Нижегородской области от 23 декабря 2025 г. № Сл-001-28414/26, от 4 февраля 2025 г. № Сл-001-98160/26 в целях обеспечения сбалансированного и комплексного развития территории городского округа город Дзержинск Нижегородской области Правительство Нижегородской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Установить, что комплексному развитию подлежит незастроенная территория в границах м-на Западный-3, пр. Циолковского и в границах ул. Гайдара, ул. Маяковского, бульвара Мира, ул. Бутлерова в г.о.г. Дзержинск Нижегородской области площадью 8,20 гектара, местоположение и границы которой приведены в приложении 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, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, согласно приложению 3 к настоящему постановлению.

4. Соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству, должно составлять соответственно 95% и 5% от общей площади помещений. Нежилые помещения размещаются на первых этажах многоквартирных домов, подлежащих строительству.

5. Предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории составляет 15 лет с даты заключения договора о комплексном развитии территории.

6. Установить, что:

6.1. 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 «Специализированный застройщик Нижегородской области «Дирекция по строительству» (далее – Оператор).

6.2. В целях реализации настоящего постановления Оператор вправе:

- вносить предложения о внесении изменений в генеральный план городского округа города 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 г. Дзержинска Нижегородской области от 23 июня 2009 г. № 481, в комиссию по подготовке проектов правил землепользования и застройки Нижегородской области и иным вопросам землепользования и застройки Нижегородской области в целях реализации настоящего постановления;

- получать в целях реализации настоящего постановления в соответствии с земельным законодательством в аренду без проведения торгов земельные участки, указанные в пункте 2 настоящего постановления, 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), выступать организатором торгов и заключать договор о комплексном развитии территории по результатам торгов;

- 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 настоящего постановления земельные участки, указанные в пункте 2 настоящего постановления, или их часть в субаренду на срок и за плату, не превышающие срок аренды за такие земельные участки, при условии уведомления министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области.

#### 6.3. Оператор осуществляет:

- строительство объектов капитального строительства в соответствии с подготовленной и утвержденной в целях реализации настоящего постановления документацией по планировке территории, предусматривающей очередность планируемого развития территории, а также расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

- благоустройство данной территории.

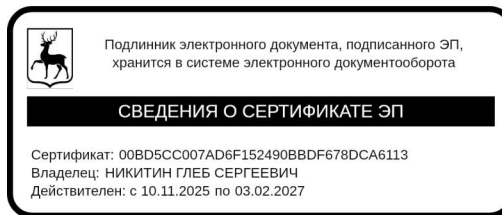
7. Министерству имущественных и земельных отношений Нижегородской области заключить с Оператором договоры аренды земельных участков, указанных в пункте 2 настоящего постановления,

для комплексного развития незастроенной территории.

8. 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 и администрацией городского округа город Дзержинск Нижегородской области.

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

Губернатор



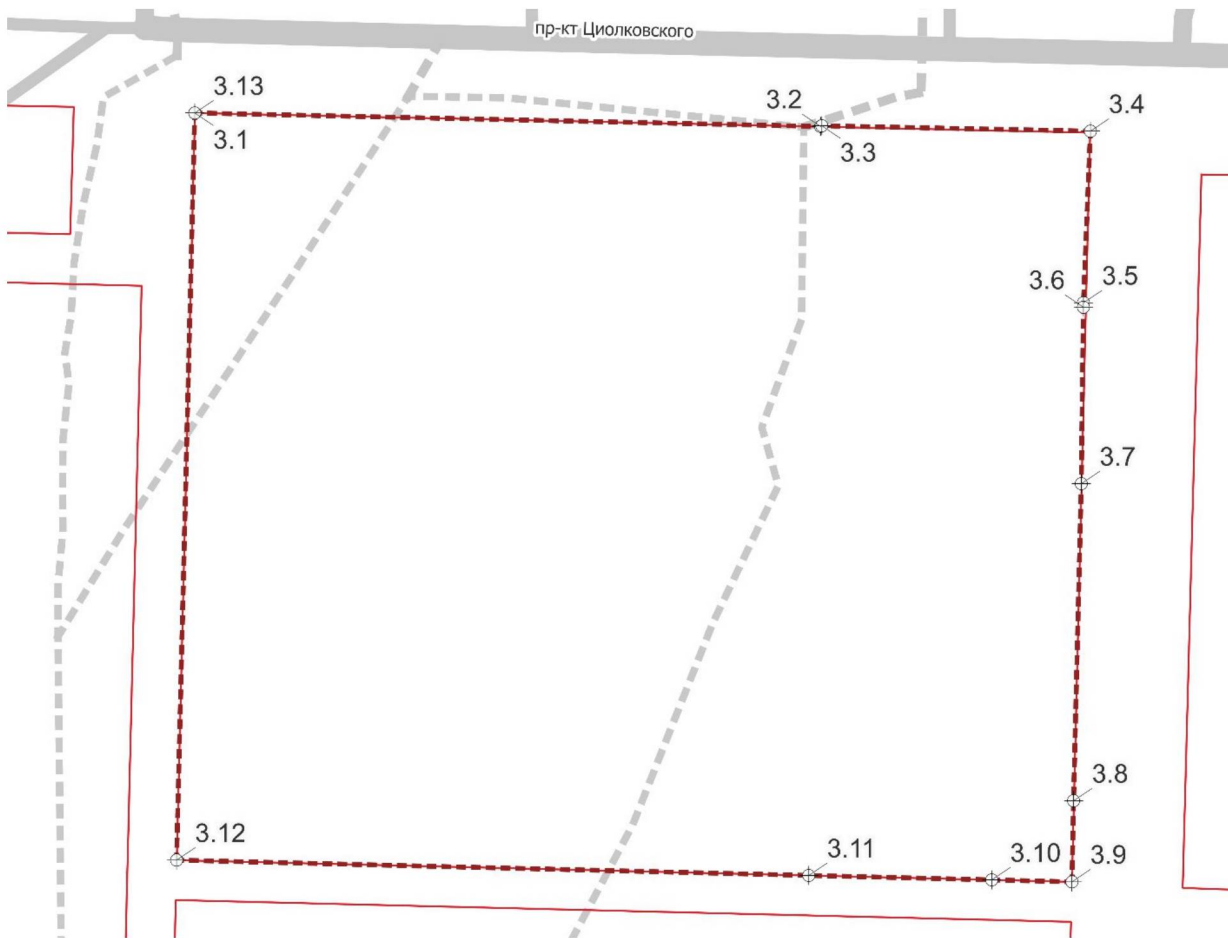
Г.С.Никитин

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1**  
к постановлению Правительства  
Нижегородской области  
от 12.02.2026 № 46

**Местоположение и границы незастроенной территории площадью 8,20 гектара в границах м-на Западный-3, пр. Циолковского и в границах ул. Гайдара, ул. Маяковского, бульвара Мира, ул. Бутлерова в г.о.г. Дзержинск Нижегородской области, подлежащей комплексному развитию**



## Контур в границах м-на Западный-3, пр. Циолковского



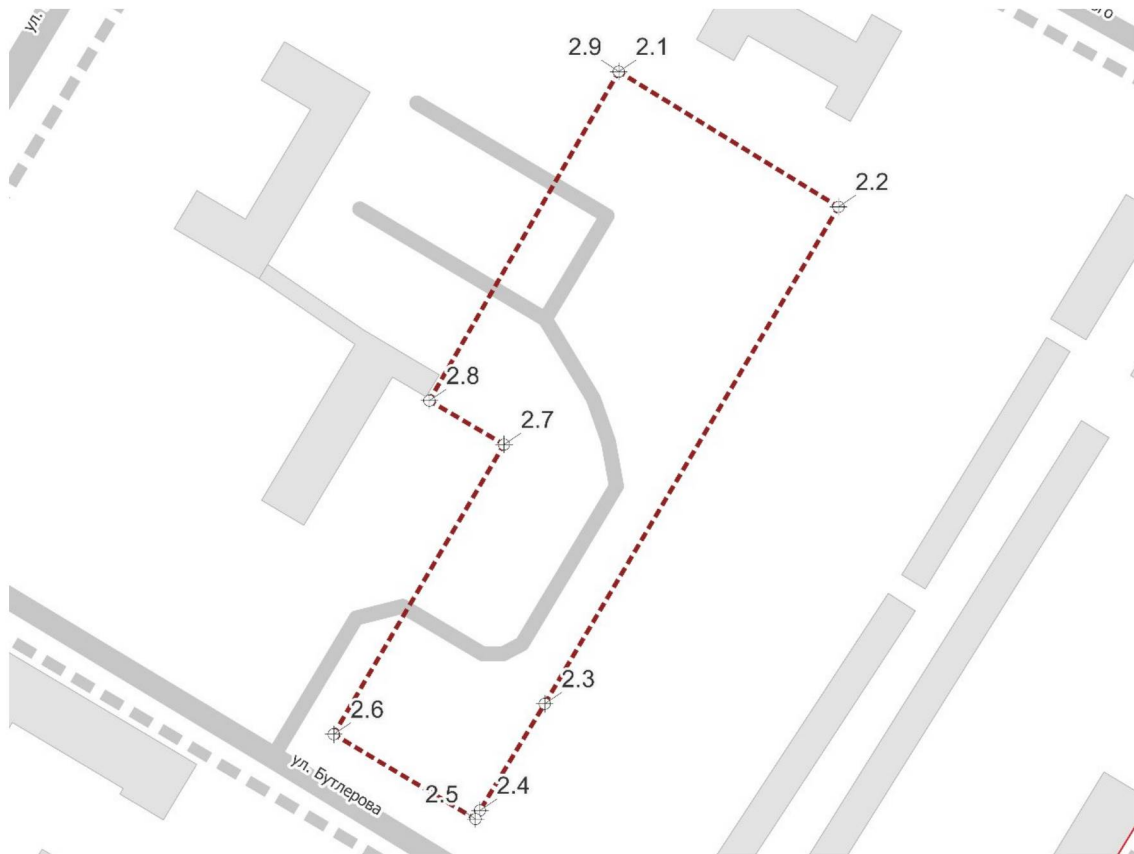
Условные обозначения:

- - - Граница КРТ
- ⊕ 3 Характерная точка границы КРТ



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

Номер точки	Координаты точки	
	X	Y
3.1	2177120,27	519771,29
3.2	2177324,1	519766,89
3.3	2177324,52	519767,12
3.4	2177412,01	519765,36
3.5	2177409,74	519709,39
3.6	2177409,72	519707,96
3.7	2177409,03	519650,39
3.8	2177406,52	519547
3.9	2177406	519520,53
3.10	2177379,86	519521,19
3.11	2177320,26	519522,63
3.12	2177114,34	519527,64
3.13	2177120,27	519771,29

Контур в границах ул. Гайдара, ул. Маяковского, бульвара Мира, ул. Бутлерова



Условные обозначения:

-  Граница КРТ
-  Характерная точка границы КРТ

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

Номер точки	Координаты точки	
	X	Y
2.1	2181653,63	521885,84
2.2	2181711,96	521849,86
2.3	2181634	521717,67
2.4	2181616,79	521689,3
2.5	2181615,61	521687
2.6	2181577,99	521709,57
2.7	2181623,19	521786,64
2.8	2181603,37	521798,32
2.9	2181653,63	521885,84

ПРИЛОЖЕНИЕ 2  
к постановлению Правительства  
Нижегородской области  
от 12.02.2026 № 46

**Перечень земельных участков, расположенных в границах незастроенной территории в границах м-на Западный-3,  
пр. Циолковского и в границах ул. Гайдара, ул. Маяковского, бульвара Мира, ул. Бутлерова в г.о.г. Дзержинск  
Нижегородской области площадью 8,20 гектара, подлежащей комплексному развитию**

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь земельного участка, кв. м	Вид зарегистрированного права	Сведения о правообладателе	Предусмотренное мероприятие
1	52:21:0000089:1140	ул. Гайдара, д. 10	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	10761	собственность	г.о.г. Дзержинск	—
2	52:21:0000142:118	пр-кт Циолковского, 95	для строительства многофункционального комплекса культурного назначения	5000	право государственной собственности не разграничено	—	—
3	52:21:0000142:119	пр-кт Циолковского, земельный участок 97	для строительства торгово-развлекательного центра	50000	право государственной собственности не разграничено	—	—
4	52:21:0000142:134	пр-кт Циолковского	здания, сооружения спортивного назначения, включая бассейны, спортклубы	10477	право государственной собственности не разграничено	—	—
5	52:21:0000142:135	пр-кт Циолковского	дома быта, приемные пункты прачечных и химчисток, фотосалоны, прачечные самообслуживания, пошивочные ателье, ремонтные мастерские парикмахерские и другие объекты обслуживания	4984	право государственной собственности не разграничено	—	—

ПРИЛОЖЕНИЕ 3  
к постановлению Правительства  
Нижегородской области  
от 12.02.2026 № 46

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории площадью 8,20 гектара, расположенной в границах м-на Западный-3, пр. Циолковского и в границах ул. Гайдара, ул. Маяковского, бульвара Мира, ул. Бутлерова в г.о.г. Дзержинск Нижегородской области**

Виды разрешенного использования земельных участков (наименование, код)	Виды разрешенного использования земельных участков (описание)	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства (наименование объектов капитального строительства)	Минимальные размеры земельных участков			Минимальные отступы от границ земельного участка, м	Минимальные отступы от красной линии до объектов капитального строительства, м
			длина, м	ширина, м	площадь, кв. м		
2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, 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	многоквартирный дом; многоквартирный дом со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения	-	-	5000	3	Минимальный отступ от красных линий 5 м при осуществлении нового строительства

	не составляет более 15% от общей площади дома						
2.7.1 Хранение автотранспорта	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 вида разрешенного использования с кодом 4.9	стоянка автомобилей; плоскостная стоянка автомобилей	-	-	*	*	1. Минимальный отступ от красных линий 5 м при осуществлении нового строительства. 2. Максимальная вместимость стоянки автомобилей 500 машино-мест
3.1.1 Предоставление коммунальных услуг	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)	котельные; трансформаторные подстанции; сети водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, связи, наружного освещения	-	-	*	*	*
Примечание: * Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.							

В случае изменения кода/ содержания вида разрешенного использования в течение срока действия решения о комплексном развитии территории применяются актуальные виды разрешенного использования.

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах м-на Западный-3, пр. Циолковского и в границах ул. Гайдара, ул. Маяковского, бульвара Мира, ул. Бутлерова в г.о.г. Дзержинск Нижегородской области**

Максимальная этажность объектов капитального строительства – 18.

Максимальный процент застройки территории (наземная часть) – 26%.

Минимальный процент озеленения территории – 25%.

Ориентировочный объем строительства – 173 195 кв.м.

Максимальная жилая площадь – 109 225 кв.м.

Максимальная полезная нежилая площадь, предназначенная для коммерческого использования, – 5 965 кв.м.

Общее количество парковочных мест, необходимых для обеспечения территории, подлежащей комплексному развитию, – 890 мест.

Минимальный процент парковочных мест в зданиях, в том числе подземных паркингах, исчисляемый от общего количества парковочных мест – 63 %.

Обеспеченность объектами обслуживания, в том числе социального назначения, осуществляется за счет существующих организаций, расположенных за границами комплексного развития территории (детские сады № 25, № 57, № 69, № 90, № 92, № 94, № 95, № 117, № 146, МБОУ СОШ № 24, № 40, перинатальный центр, госпиталь ветеранов войн им. А.М. Самарина, ГБУЗ «Больница № 7», ГБУЗ «Городская больница № 8», ГКУЗ НО «Дзержинский специализированный дом ребенка № 2»).

Обеспечение иными объектами обслуживания осуществляется в границах комплексного развития территории за счет их размещения в нежилых помещениях, расположенных на первых этажах многоквартирных домов, подлежащих строительству. Также обеспечение объектами обслуживания предполагается за границами комплексного развития территории.

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.

---