

# ООО «Архитектурное бюро»

Свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0050.03-2009-5249044206-П-64

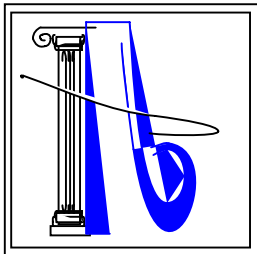
**ЗАКАЗЧИК:**  
ООО «КЕМИКАЛ ГРУПП»

**ШИФР** 97/30-2024

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ  
В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
( ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ, ВКЛЮЧАЯ ПРОЕКТ  
МЕЖЕВАНИЯ) В РАЙОНЕ ЗДАНИЯ №29 ПО НИЖЕГОРОДСКОМУ  
ШОССЕ В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ ГОРОД ДЗЕРЖИНСК  
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

**Г. ДЗЕРЖИНСК  
2024 г.**



# ООО «Архитектурное бюро»

Свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0050.03-2009-5249044206-П-64

**ЗАКАЗЧИК:**  
**ООО «КЕМИКАЛ ГРУПП»**

**ШИФР 97/30-2024**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ  
В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
( ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ, ВКЛЮЧАЯ ПРОЕКТ  
МЕЖЕВАНИЯ) В РАЙОНЕ ЗДАНИЯ №29 ПО НИЖЕГОРОДСКОМУ  
ШОССЕ В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ ГОРОД ДЗЕРЖИНСК  
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РАЗДЕЛ 2**  
**ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ  
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**( пояснительная записка)**

**97/30-2024-ПП. ПЗ**

**ДИРЕКТОР**

**А.И.ДЕМЕНТЬЕВ**

**НАЧ. ОТДЕЛА**

**Л.А. ЛЕОНТЬЕВА**

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

**Г. ДЗЕРЖИНСК**  
**2024 г.**

Номер тома	Обозначение	Наименование	Приме- чение
1	97/30-2024- ПП. ПЗ	Положение о размещении объектов капитального строительства. Утверждаемая часть. Пояснительная записка (ПЗ)	ООО «Архитектурное бюро»


Взам. инв. №

**Подпись и дата**

ИНВ. № подл.

						97/30– 2024 – СП			
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата				
						Состав проектной документации	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Леонтьева					П		
Нач. отд.		Леонтьева					ООО «Архитектурное бюро»		
Исполнитель		Судакова							

№№	Наименование	стр.
I	Положения о размещении объектов капитального строительства, в том числе объектов местного значения	
1	Общие положения	
2	Цели и задачи	
3	Характеристики планируемого развития территории	
II	Положение об очередности планируемого развития территории	
III	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков. Вид разрешенного использования образуемого земельного участка.	
IV	Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат	

[illegible]

**I. Положения о размещении объектов капитального строительства, в том числе объектов местного значения**  
**1. Общие положения**

Проект планировки территории \_\_ в районе здания №29 по Нижегородскому шоссе в городском округе город Дзержинск Нижегородской области \_\_ выполнен на основании \_ приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 16.05.2024 № 07-02-02/70 « О подготовке 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 ».

**2. Цели и задачи**

Проект планировки территории подготовлен ООО «Архитектурное бюро» по заказу ООО «Кемикал Групп», ООО «Море-НН», ООО « НПП Красители ЭКОРД», ООО « РУСХИМ-НН» » **в целях:**  
- обеспечения устойчивого развития территории;  
-изменения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе для строительства комплекса по производству теплоносителей и антифризов  
- изменение характеристик планируемого развития территории ,  
-определение очередности планируемого развития территории,  
- изменение границ образуемых земельных участков.

**3. Характеристики планируемого развития территории**

**Таблица 1**

№№ п/п	Наименование характеристики	Единицы измерения	Количество
1	Площадь территории в границах разработки проекта	га	30.47
2	Площадь территории квартала в границах красных линий	кв.м/ га	23,313
3	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями в том числе: - под сохраняемыми зданиями и сооружениями	кв. м	11436,02 60,02

Инов. №.	Взам. инв. №	Подпись и дата							Лист
			97/30-2025- ПП.ПЗ						
			Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата	

	-под проектируемыми зданиями и сооружениями		11376
4	Суммарная поэтажная площадь зданий и сооружений в том числе:	кв. м	11620,02
	- сохраняемых зданий и сооружений		60,02
	- проектируемых зданий и сооружений		11560
5	Коэффициент застройки	-	0,17
6	Коэффициент плотности застройки	-	0,17
7	Этажность проектируемых объектов производственного назначения		1-2
8	Площадь озеленения участков	кв. м	10056
	Улично- дорожная сеть и транспортное обслуживание:		
9	-протяженность подъездной дороги	м	1355
	- протяженность дорог		2026
	-протяженность велосипедных дорожек		-
	-протяженность тротуаров		555
10	Вместимость автостоянок в том числе:	м/место	
	- легкового транспорта		31
	- грузового и большегрузного транспорта		15
	- многоуровневых		-
	-подземных		-

Инд. №.	Взам. инв. №
Подпись и дата	
Изм.	Кол.

Лист	Недок	Подпись	Дата

97/30-2025- ПП.ПЗ

Лист

Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению территории			
---	--	--	--

11	Водоснабжение в том числе: вн, / нар.пожаротушение	м3/ч л/с	4,23 10/20
12	Канализация	м3/ч	4,23
13	Ливневая канализация	л/с	16,77
14	Электроснабжение	кВт/ категория надежности	195/ III
15	Наружное освещение	кВт	37
16	Газоснабжение	м3/ч	71,80
17	Теплоснабжение	Гкал/ч	- 8
18	Радиофикация	шт	8
19	Телефонизация	шт	

Инд. №.	Подпись и дата	Взам. инв. №

### 3.1. ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМЫХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Таблица 2

№ зоны  по чер- тежу  пла- ни- ров- ки	Назначе- ние  зоны	№ ОКС  по чертежу  плани- ровки	Наименование  ОКС	Пло- щадь застрой- ки,  кв.м	Этаж- ность	Суммар- ная  поэтаж- ная  площадь здания,  кв.м	Примеча- ние
Производственный комплекс по производству теплоносителей и антифризов, в том числе:							
1	Нефтехими- ческая про- мышлен- ность (6.5)	1.1	Производственное здание	1296	1-2	1480	
		1.2	Производственное здание	1440	1	1440	
2	Склады (6.9)	2.1	Склад	1440	1	1440	
Строительство здания производства красителей для технологических жидкостей, в том числе:							
3	Нефтехими- ческая про- мышлен- ность (6.5)	3.1	Производственное здание	1440	1	1440	
		3.2	Производственное здание	1440	1	1440	
Строительство здания производства бытовой химии, в том числе:							
4	Нефтехими- ческая про- мышль- ность (6.5)	4.1	Производственное здание	1440	1	1440	
		4.2	Производственное здание	1440	1	1440	
5	Склады (6.9)	5.1	Склад	1440	1	1440	

### II. Положение об очередности планируемого развития территории

Развитие территорий, в том числе проектирование, строительство объектов капитального строительства и строительство необходимых (реконструкция) необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов социальной, коммунальной, транспортной инфраструктур предусмотрено в **2 очереди строительства**.

Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата	97/30-2025- ПП.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата	97/30-2025- ПП.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№док	Подпись	Дата	97/30-2025- ПП.ПЗ	Лист



Очереди строительства реализуются последовательно с завершением этапов проектирования, строительства объектов капитального строительства, предусмотренных в каждой очереди строительства.

**1 очередь строительства** -формирование примыканий на существующую дорогу – Нижегородское шоссе, строительство подъездной дороги ( протяженностью ориентировочно 1000 м)

**2 очередь строительства** (реализуется поэтапно- без выделения этапов):

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

- выполнение инженерно-геологических отчетов с оценкой карстопасности на площадках строительства.

-формирование выезда и въезда на существующую дорогу - строительство подъездной дороги –( протяженность -1540 пм)

-подготовка территории, в том числе и подвод инженерных коммуникаций на территорию согласно полученным техническим условиям, выполнение вертикальной планировки, организацию отвода поверхностных вод.

-устройство емкостей накопителей для дождевых и талых вод :

7 емкостей по 150 м3 типа РГСП-150 фирмы ООО «Стилар» г. Клин Московской области и 1 емкость объемом 50 м3 фирмы ООО «Стилар» г. Клин Московской области

- устройство 3 –х септиков для бытовых стоков ЕВРОЛОС ПРО 40 производительностью 8-5 м3/сут.

-мероприятия по установлению (сокращению) санитарно-защитной зоны.

-мероприятия по обеспечению проведения государственной историко-культурной экспертизы в соответствии с письмом управления госохраны НО от 02.07.24 № исх.-518-378359/24.

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 29.04.2047 г,

-лицензия Министерства экологии и природных ресурсов Нижегородской области НЖГ 004730 ТП выдана ООО « ИНВЕСТПЕРСПЕКТИВА», срок действия лицензии на пользование участком недр – до 27.06.2027 г.

В соответствии с предоставленной технической документацией « Технический проект разработки Нижегородского месторождения строительного песка в г.о.г. Дзержинск. Нижегородской области», шифр проекта ТПР-ГП-1 .выполненный ООО «ГОРПРОЕКТ» на участке на период строительства предусматриваются:

- зона временных сооружений контейнерного типа,

- зона отгрузки,

- зона намыва,

- зона осушения,

- зона котлована добычи.

После завершения работ по добыче предусматривается рекультивация карьерной выемки под водоем общего хозяйственного назначения

Изм. №.	Взам. инв. №
Подпись и дата	

Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата	97/30-2025- ПП.ПЗ	Лист
------	------	------	-------	---------	------	-------------------	------

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 недрами

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

№ ОКС по чертежу планировки территории	Наименование	Примечание
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:  
- строительство тротуара - (протяженность -555 пм),  
-формирование внутриплощадочных проездов- (протяженность -1470м)  
-устройство автопарковок для легкового транспорта – 36 машино-мест для грузового транспорта – 12 машино-мест.  
-устройство наружного освещения (протяженность -595 пм)  
-подключение к инженерным коммуникациям, подведенным на территорию (общая протяженность сетей- 2220 пм).

**III. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков.**  
**Вид разрешенного использования образуемого земельного участка.**

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, подготовлен ООО «Архитектурное бюро» на основании Приказа Министерства градостроительной деятельности и и Градостроительного задания №74/24 от 16 мая 2024 года., по заказу развития агломераций Нижегородской области №07-02-02/70 от 16 мая 2024 года Общества с ограниченной ответственностью «Кемикал Групп», Общества с ограни-

Инов. №.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			97/30-2025- ПП.ПЗ						
			Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата	

ченной ответственностью «Море-НН», в целях внесение изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории).

**I. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков. Вид разрешенного использования образуемого земельного участка.**

Проектом межевания территории предусматривается образование шести земельных участков.

Образование земельного участка - ЗУ1 выполнено путем перераспределения (ст. 39.27, п. 1 ЗК РФ) земельного участка с кадастровым номером 52:21:0000057:587 с разрешенным использованием – нефтехимическая промышленность, земельного участка с кадастровым номером 52:2160000057:658 с разрешенным использованием – нефтехимическая промышленность и территории, входящей в состав земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности.

Земельные участки ЗУ2 , ЗУ3, ЗУ4, ЗУ5, ЗУ6 образованы из территории, входящей в состав земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности.

Таблица 1

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м <sup>2</sup>	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	из земель, государственная собственность на которые не разграничена
ЗУ3	Нефтехимическая промышленность (6.5) Склады (6.9)	16075	из земель, государственная собственность на которые не разграничена
ЗУ4	Нефтехимическая	17665	из земель, государ-

	промышленность (6.5)		ственная собствен- ность на которые не разграничена
ЗУ5	Нефтехимическая промышленность (6.5) Склады (6.9)	26114	из земель, государ- ственная собствен- ность на которые не разграничена
ЗУ6	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	7187	из земель, государ- ственная собствен- ность на которые не разграничена

Земельный участок ЗУ1 площадью 113116 кв.м., образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 52:21:0000057:587 (1.2) - площадью 53141 м.кв., земельного участка с кадастровым номером 52:21:0000057:658 (1.3) - площадью 19998 м. кв. и земель, государственная собственность на которые не разграничена (1.1) - площадью 69005 м. кв.

Земельный участок ЗУ2 - площадью 53141 кв.м., земельный участок ЗУ 3 - площадью 16075 кв.м., земельный участок ЗУ 4 - площадью 17665 кв.м., земельный участок ЗУ 5 - площадью 26114 кв.м., ЗУ 6 - площадью 7187 кв.м. образованы из земель, государственная собственность на которые не разграничена (2.1, 3.1, 4.1, 5.1, 6.1).

Территории земельных участков не входят в границы особо охраняемых природных территорий и территорий объектов культурного наследия.

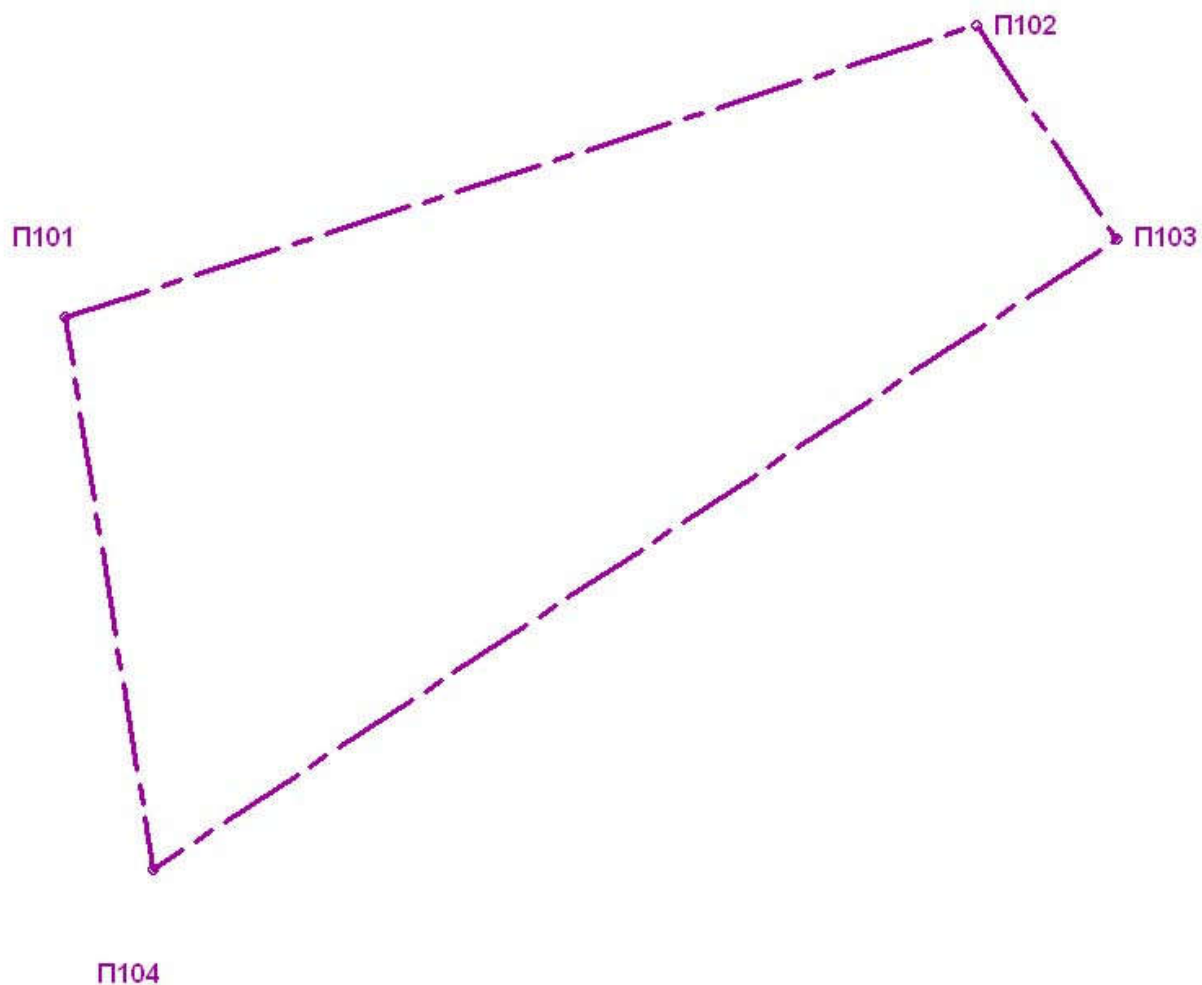
## **II. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территории общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирования и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.**

Образуемый земельный участок ЗУ 6 площадью 7187 кв.м. будет отнесен к территории общего пользования.

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

Инв. №.	Взам. инв. №	Подпись и дата							Лист
			Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата	

97/30-2025- ПП.ПЗ



Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утверждена документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (планировка территории, включая проект межевания территории) (система координат – МСК- 52)

№ поворотной точки	X, м	Y, м
П101	524853.10	2187474.87
П102	525120.62	2188311.65
П103	524925.81	2188439.67
П104	524346.10	2187556.09

Изм. №.	Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата	Взам. инв. №	Подпись и дата	Лист