



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

П Р И К А З

16 ноября 2021 г.

№ 07-01-06/187

г. Нижний Новгород

**Об утверждении изменений
в Правила землепользования и застройки
городского округа город Дзержинск**

В соответствии со статьями 8², 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 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 25 декабря 2020 г. № 07-01-06/209, решения комиссии по подготовке правил землепользования и застройки и иным вопросам землепользования и застройки Нижегородской области (протокол от 28 апреля 2021 г. № 78)

п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить следующие изменения в 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):

1.1. Изложить пункты 1-4 таблицы «Пределные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» территориальных зон Ж-2 – «Зона смешанной жилой застройки 2-6 этажей», Ж-2Т – «Зона трансформации садоводческих товариществ в смешанную жилую застройку 2-6 этажей» статьи 51 «Градостроительные регламенты. Жилые зоны» раздела III «Градостроительные регламенты» в следующей редакции:

«

| | | |
|---|--|---|
| 1 | Минимальные (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | <p>1) минимальный размер земельного участка для размещения многоквартирного дома, многоквартирного дома со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, домов квартирного типа до 3 этажей с участками - 300 кв. м;</p> <p>2) минимальная площадь земельного участка для размещения блокированного жилого дома 150 кв. м на один блок. Минимальный размер земельного участка для размещения блокированного жилого дома 400 кв. м;</p> <p>3) минимальный размер земельного участка для объектов дошкольного образования - 2000 кв. м, в условиях реконструкции - 1500 кв. м;</p> <p>4) минимальный размер земельного участка для объектов общеобразовательного назначения - 10000 кв. м, в условиях реконструкции - 8000 кв. м;</p> <p>5) минимальный размер земельного участка для поликлиники, клиники, амбулатории - 2000 кв. м;</p> <p>6) минимальный размер земельного участка для магазина - 800 кв. м;</p> <p>7) минимальный размер земельного участка для предприятий бытового обслуживания - 1000 кв. м;</p> <p>8) максимальный и минимальный размер земельного участка для иных объектов не подлежит установлению;</p> |
| 2 | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | <p>1) минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений должны составлять со стороны улиц - не менее чем 5 м, со стороны проездов - не менее чем 3 м, от других границ земельного участка - не менее 3 м при условии соблюдения норм инсоляции, освещенности и требований пожарной безопасности;</p> <p>2) в отношении земельных участков, предназначенных для размещения и эксплуатации блокированной жилой застройки, отступ от границ земельного участка до внешних стен жилого дома блокированной застройки 3 м., от границ земельного участка до общей стены (без проемов) с соседним блоком 0 м (без отступа);</p> <p>3) при осуществлении проектирования и строительства (реконструкции) в границах застроенной территории - с учетом линии регулирования застройки</p> |
| 3 | Максимальное (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений | <p>1) многоквартирные дома, многоквартирные дома со встроенными или встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения - не менее 2 этажей и не более 6 этажей;</p> <p>2) дома квартирного типа с участками - не более 3 этажей;</p> <p>3) для блокированного жилого дома не более 3 этажей*</p> <p>* - показатель по предельному количеству этажей включает все надземные этажи, в т.ч. технический, мансардный, а также цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.</p> <p>4) объекты капитального строительства, размещаемые в границах II, III охранных зон памятников градостроительства и архитектуры города Дзержинска, - в соответствии с постановлением Законодательного Собрания Нижегородской области от 20.08.1997 N 204 "Об объявлении находящихся на территории г. Дзержинска объектов, имеющих историческую, культурную и научную ценность, памятниками истории и культуры местного (областного) значения,</p> |

| | | |
|---|--|---|
| | | <p>установлении границ охранных зон г. Дзержинска, режимов их содержания и использования";</p> <p>5) объекты капитального строительства, размещаемые в границах территории исторического поселения, - в соответствии с Постановлением Правительства Нижегородской области от 17.06.2016 N 361 "О включении города Дзержинска в Перечень исторических поселений, имеющих особое значение для истории и культуры Нижегородской области, утверждении предмета охраны, границы территории данного исторического поселения, требований к градостроительным регламентам в утвержденных границах";</p> <p>6) количество этажей для гаражей боксового типа - не более 1;</p> <p>7) количество этажей для объектов дошкольного образования - не более 3 этажей, если иное не установлено техническими регламентами;</p> <p>8) количество этажей для объектов общеобразовательного назначения - не более 4 этажей, если иное не установлено техническими регламентами;</p> <p>9) количество этажей для объектов здравоохранения - не более 3 этажей, если иное не установлено техническими регламентами;</p> <p>10) количество этажей для магазинов - не более 3 этажей;</p> <p>11) количество этажей для объектов культурного и обслуживающего назначения - не более 3 этажей;</p> <p>12) для объектов спорта - не более 2 этажей;</p> <p>13) для иных объектов капитального строительства предельное количество этажей не подлежит установлению</p> |
| 4 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | <p>40% для размещения многоквартирного дома, многоквартирного дома со встроенными или встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения;</p> <p>60% в условиях реконструкции для жилищного строительства;</p> <p>80 % для размещения блокированной жилой застройки;</p> <p>30% для размещения объектов дошкольного образования;</p> <p>40% для размещения объектов общеобразовательного назначения;</p> <p>80% для иных объектов капитального строительства</p> |

».

1.2. Изложить пункты 1-4 таблицы «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» территориальных зон Ж-3 – «Зона индивидуальной усадебной жилой застройки», Ж-3П – «Зона индивидуальной усадебной жилой застройки проектная» статьи 51 «Градостроительные регламенты. Жилые зоны» раздела III «Градостроительные регламенты» в следующей редакции:

«

| | | |
|---|--|--|
| 1 | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | <p>1) минимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального жилого дома, домов квартирного типа до 3 этажей с участками - 300 кв. м;</p> <p>2) максимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального жилого дома - 2500 кв. м;</p> <p>3) минимальная площадь земельного участка для размещения блокированного жилого дома 150 кв. м на один блок. Минимальный</p> |
|---|--|--|

| | | |
|---|---|--|
| | | <p>размер земельного участка для размещения блокированного жилого дома 400 кв.м;</p> <p>4) минимальный размер земельного участка для объектов дошкольного образования - 1600 кв. м;</p> <p>5) минимальный размер земельного участка для объектов общеобразовательного назначения - 6000 кв. м;</p> <p>6) минимальный размер земельного участка для магазина - 100 кв. м;</p> <p>7) минимальный размер земельного участка для объектов спорта - 200 кв. м;</p> <p>8) минимальный размер земельного участка для больниц, амбулаторий, медицинского пункта - 2000 кв. м;</p> <p>9) максимальный и минимальный размер земельного участка для иных объектов не подлежит установлению</p> |
| 2 | <p>Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений</p> | <p>1) минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений должны составлять со стороны улиц - не менее чем 5 м, со стороны проездов - не менее чем 3 м, от других границ земельного участка - не менее 3 м при условии соблюдения норм инсоляции, освещенности и требований пожарной безопасности;</p> <p>2) в отношении земельных участков, предназначенных для размещения и эксплуатации индивидуального жилого дома, от границ земельного участка до основного строения (стены жилого дома) со стороны улиц - не менее чем 5 м, со стороны проездов - не менее чем 3 м, от других границ земельного участка - не менее 3 м при условии соблюдения норм инсоляции, освещенности и требований пожарной безопасности. До прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок - 1 м;</p> <p>3) в отношении земельных участков, предназначенных для размещения и эксплуатации блокированной жилой застройки, отступ от границ земельного участка до внешних стен жилого дома блокированной застройки 3 м., от границ земельного участка до общей стены (без проемов) с соседним блоком 0 м (без отступа);</p> <p>4) при осуществлении проектирования и строительства (реконструкции) в границах застроенной территории - с учетом линии регулирования застройки</p> |
| 3 | <p>Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей и (или) максимальная (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений</p> | <p>1) индивидуальный жилой дом с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров;</p> <p>2) для блокированного жилого дома не более 3 этажей*;</p> <p>* - показатель по предельному количеству этажей включает все надземные этажи, в т.ч. технический, мансардный, а также цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.</p> <p>3) объекты капитального строительства, размещаемые в границах II, III охранных зон памятников градостроительства и архитектуры города Дзержинска, - в соответствии с постановлением Законодательного Собрания Нижегородской области от 20.08.1997 N 204 "Об объявлении находящихся на территории г. Дзержинска объектов, имеющих историческую, культурную и научную ценность, памятниками истории и культуры местного (областного) значения, установлении границ охранных зон г. Дзержинска, режимов их содержания и использования";</p> <p>4) объекты капитального строительства, размещаемые в границах</p> |

| | | |
|---|--|---|
| | | <p>территории исторического поселения, - в соответствии с Постановлением Правительства Нижегородской области от 17.06.2016 N 361 "О включении города Дзержинска в Перечень исторических поселений, имеющих особое значение для истории и культуры Нижегородской области, утверждении предмета охраны, границы территории данного исторического поселения, требований к градостроительным регламентам в утвержденных границах";</p> <p>5) количество этажей для гаражей боксового типа - не более 1 этажа;</p> <p>6) количество этажей для объектов общеобразовательного назначения - не более 4 этажей, если иное не установлено техническими регламентами;</p> <p>7) количество этажей для объектов спорта - не более 2 этажей;</p> <p>8) количество этажей для объектов бытового обслуживания - не более 2 этажей;</p> <p>9) количество этажей для иных объектов капитального строительства - не более 3 этажей</p> |
| 4 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | <p>20% для размещения индивидуального жилого дома;</p> <p>80 % для размещения блокированной жилой застройки</p> <p>30% для размещения объектов дошкольного образования;</p> <p>40% для размещения объектов общеобразовательного назначения;</p> <p>80% для иных объектов капитального строительства</p> |

».

1.3. Изложить пункты 1-4 таблицы «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» территориальной зоны ЦО-2 – «Зона обслуживания и деловой активности местного значения» статьи 52 «Градостроительные регламенты. Общественно-деловые и коммерческие зоны» раздела III «Градостроительные регламенты» в следующей редакции:

«

| | | |
|---|--|---|
| 1 | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | <p>1) минимальный размер земельного участка для размещения многоквартирного дома, многоквартирного дома со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения - 600 кв. м;</p> <p>2) минимальная площадь земельного участка для размещения блокированного жилого дома 150 кв. м на один блок. Минимальный размер земельного участка для размещения блокированного жилого дома 400 кв.м;</p> <p>3) минимальный размер земельного участка для объектов дошкольного образования - 2000 кв. м, в условиях реконструкции - 1500 кв. м;</p> <p>4) минимальный размер земельного участка для объектов общеобразовательного назначения - 10000 кв. м, в условиях реконструкции - 8000 кв. м;</p> <p>5) минимальный размер земельного участка для поликлиники, клиники, амбулатории - 2000 кв. м;</p> <p>6) минимальный размер земельного участка для магазина - 800 кв. м;</p> <p>7) минимальный размер земельного участка для предприятий бытового обслуживания - 1000 кв. м;</p> |
|---|--|---|

| | | |
|---|--|---|
| | | <p>8) минимальный размер земельного участка для почтового отделения - 700 кв. м;</p> <p>9) минимальный размер земельного участка для отделений банков - 500 кв. м;</p> <p>10) минимальный размер земельного участка для жилищно-эксплуатационной и аварийно-диспетчерской службы микрорайона - 3000 кв. м;</p> <p>11) максимальный и минимальный размер земельного участка для иных объектов не подлежит установлению</p> |
| 2 | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | <p>1) минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений должны составлять со стороны улиц - не менее чем 5 м, со стороны проездов - не менее чем 3 м, от других границ земельного участка - не менее 3 м при условии соблюдения норм инсоляции, освещенности и требований пожарной безопасности;</p> <p>2) в отношении земельных участков, предназначенных для размещения и эксплуатации блокированной жилой застройки, отступ от границ земельного участка до внешних стен жилого дома блокированной застройки 3 м., от границ земельного участка до общей стены (без проемов) с соседним блоком 0 м (без отступа);</p> <p>3) при осуществлении проектирования и строительства (реконструкции) в границах застроенной территории - с учетом линии регулирования застройки</p> |
| 3 | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений | <p>1) многоквартирные дома - не менее 2 этажей и не более 5 этажей;</p> <p>2) дома квартирного типа, индивидуальные жилые дома с участками - не более 3 этажей;</p> <p>3) для блокированного жилого дома не более 3 этажей*</p> <p>* - показатель по предельному количеству этажей включает все надземные этажи, в т.ч. технический, мансардный, а также цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.</p> <p>4) объекты капитального строительства, размещаемые в границах II, III охранных зон памятников градостроительства и архитектуры города Дзержинска, - в соответствии с постановлением Законодательного Собрания Нижегородской области от 20.08.1997 N 204 "Об объявлении находящихся на территории г. Дзержинска объектов, имеющих историческую, культурную и научную ценность, памятниками истории и культуры местного (областного) значения, установлении границ охранных зон г. Дзержинска, режимов их содержания и использования";</p> <p>5) объекты капитального строительства, размещаемые в границах территории исторического поселения, - в соответствии с Постановлением Правительства Нижегородской области от 17.06.2016 N 361 "О включении города Дзержинска в Перечень исторических поселений, имеющих особое значение для истории и культуры Нижегородской области, утверждении предмета охраны, границы территории данного исторического поселения, требований к градостроительным регламентам в утвержденных границах";</p> <p>6) количество этажей для объектов дошкольного образования - не более 3 этажей, если иное не установлено техническими регламентами;</p> <p>7) количество этажей для объектов общеобразовательного назначения - не более 4 этажей, если иное не установлено техническими</p> |

| | | |
|---|--|---|
| | | <p>регламентами;</p> <p>8) количество этажей для объектов здравоохранения - не более 3 этажей, если иное не установлено техническими регламентами;</p> <p>9) количество этажей для магазинов, торговых комплексов - не более 3 этажей;</p> <p>10) количество этажей для отделений банков - не более 3 этажей;</p> <p>11) количество этажей для гостиниц, гостевых домов - не более 5 этажей;</p> <p>12) предприятия общественного питания - не более 2 этажей;</p> <p>13) для объектов спорта - не более 2 этажей;</p> <p>14) для иных объектов капитального строительства - не более 5 этажей</p> |
| 4 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | <p>30% для размещения объектов дошкольного образования;</p> <p>40% для размещения многоквартирного дома, многоквартирного дома со встроенными или встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и для размещения объектов общеобразовательного назначения;</p> <p>60% в условиях реконструкции для жилищного строительства;</p> <p>80 % для размещения блокированной жилой застройки;</p> <p>90% для иных объектов капитального строительства</p> |
| 5 | Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений | <p>1) 6 м при осуществлении нового строительства на территориях, где документами территориального планирования и градостроительного зонирования установлены проектные зоны, при осуществлении нового строительства в существующей застройке - с учетом сложившейся линии застройки;</p> <p>2) 25 м до зданий дошкольных образованных организаций и зданий организаций начального общего и среднего (полного) общего образования;</p> <p>3) 10 м до зданий пожарных депо;</p> <p>4) 15 м до зданий поликлиник, женских консультаций;</p> <p>5) для иных объектов капитального строительства - с учетом линии регулирования застройки</p> |
| 6 | Условия размещения и (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов | <p>1) количество совмещенных блоков в блокированных жилых домах - не более 10;</p> <p>2) торговые комплексы общей площадью не более 5000 кв. м;</p> <p>3) выставочные залы, клубы, магазины общей площадью не более 1000 кв. м;</p> <p>4) площадь жилой застройки не должна превышать 25% от общей площади наземных этажей объектов квартала;</p> <p>5) культовые здания и сооружения с проведением обрядов вместимостью не более 200 мест;</p> <p>6) открытые мини-рынки продовольственных и промышленных товаров площадью до 1000 кв. м</p> |

».

2. Министерству градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области:

2.1. Направить настоящий приказ в администрацию городского округа город Дзержинск Нижегородской области.

2.2. Направить в Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной

регистрации, кадастра и картографии» по Нижегородской области в электронной форме сведения о границах территориальных зон, содержащие графическое описание местоположения границ территориальных зон и перечень координат этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

2.3. Разместить настоящий приказ на официальном сайте министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

2.4. Обеспечить размещение информации о внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа город Дзержинск в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования в соответствии с требованиями статьи 57.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

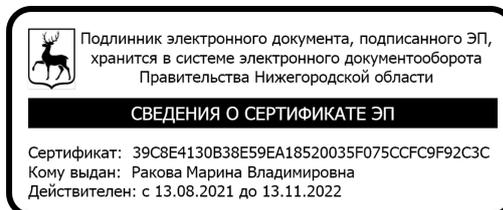
3. Рекомендовать администрации городского округа город Дзержинск Нижегородской области:

3.1. Обеспечить опубликование настоящих изменений в Правила землепользования и застройки городского округа город Дзержинск в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

3.2. Обеспечить размещение настоящих изменений в Правила землепользования и застройки городского округа город Дзержинск на официальном сайте администрации городского округа город Дзержинск Нижегородской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

Министр



М.В.Ракова