

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к приказу министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 25.11.2025 № 07-01-03/114
«Об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа город Дзержинск, утвержденные постановлением городской Думы города 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 (далее – Комиссия) поступило обращение от министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области (далее – Министерство) по вопросу внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа город Дзержинск Нижегородской области, утвержденные постановлением городской Думы города Дзержинска Нижегородской области от 23 июня 2009 г. № 481 (далее – Правила землепользования и застройки городского округа город Дзержинск) в части изменения градостроительных регламентов для проектных территориальных зон.

Градостроительные регламенты проектных территориальных зон применяются для подготовки документации по планировке территории и определяют правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельного участка и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства после утверждения в установленном законом порядке документации по планировке территории.

Изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах проектных территориальных зон, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, после утверждения документации по планировке территории в установленном законом порядке. При этом, согласно данным ЕГРН, несмотря на нахождение земельных участков в проектных зонах, Роскадастр при соответствующем обращении меняет вид разрешенного использования земельных участков без наличия утвержденной документации по планировке территории.

Таким образом, в целях ограничения несанкционированного строительства и регистрации построенных объектов капитального строительства в отсутствие утвержденной документации по планировке, предлагается в Правилах землепользования и застройки городского округа город Дзержинск в градостроительных регламентах проектных зон установить исчерпывающий перечень видов разрешенного использования «благоустройство территории, код

12.0.2», «улично-дорожная сеть, код 12.0.1», «предоставление коммунальных услуг, код 3.1.1».

При подготовке документации по планировке территории будут использоваться виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальных зон индекс которых указан перед проектным индексом (П).

При этом проведение процедуры изменения зонирования по итогу разработки документации по планировке территории не потребуется, для чего в текстовую часть Правил землепользования и застройки городского округа город Дзержинск будут внесены соответствующие изменения в рамках данного проекта.

На заседании Комиссии 20 декабря 2024 г. предложения Министерства поддержаны (протокол от 20 декабря 2024 г. № 140).

Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа город Дзержинск подготовлен на основании приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 22 января 2025 г. № 07-01-02/03 «О подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа город Дзержинск, утвержденные постановлением городской Думы города Дзержинска от 23 июня 2009 года № 481».

Проектом предусмотрено изменение градостроительных регламентов зон Ж-1П (зона многоэтажной жилой застройки проектная), Ж-3П (зона индивидуальной жилой застройки проектная), ЦО-2П (зона общественно-деловой застройки проектная), ЦО-4П (зона коммерческой застройки и объектов придорожного сервиса проектная), П-2П (зона производственных и коммунальных объектов с размером санитарно-защитной зоны, не превышающим 500 м проектная), П-3П (зона производственных и коммунальных объектов с размером санитарно-защитной зоны, не превышающим 100 м проектная), СХ-2П (зона садоводства проектная).

Общественные обсуждения по данному вопросу проведены администрацией городского округа город Дзержинск в соответствии с требованиями статей 5¹, 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации и Положение о порядке организации и проведения публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности, утвержденного решением городской Думы г. Дзержинска Нижегородской области от 28 июня 2018 г. № 523.

Срок проведения общественных обсуждений – 22 дня.

Количество участников – 0.

Согласно заключению о результатах общественных обсуждений от 18 июля 2025 г., общественные обсуждения признаны состоявшимися, замечаний и предложений в адрес организационной комиссии не поступало.

Результаты общественных обсуждений рассмотрены на заседании Комиссии 30 сентября 2025 г.

По результатам рассмотрения Комиссией рекомендовано подготовить Министерству проект правового акта об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа город Дзержинск (протокол от 30 сентября 2025 г. № 158).

Во исполнение пункта 1 поручения Губернатора Нижегородской области от 10 мая 2018 г. № Пр-001-33/18-0-0 в целях повышения эффективности взаимодействия органов исполнительной власти Нижегородской области и органов прокуратуры проект приказа направлен на согласование в Прокуратуру Нижегородской области письмом от 19 ноября 2025 г. № Исх-330-607992/25.

Министр



Д.Д.Шунаева