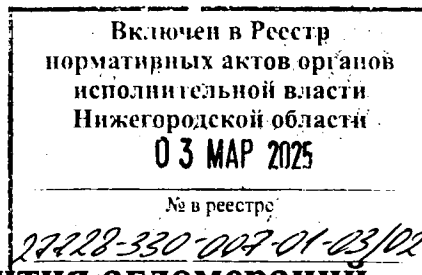




**Министерство  
градостроительной деятельности и развития агломераций  
Нижегородской области**



**П Р И К А З**

20.01.2025

№ 07-01-03/02

г. Нижний Новгород

**Об утверждении изменений в Правила  
землепользования и застройки городского  
округа город Дзержинск, утвержденные  
постановлением городской Думы города  
Дзержинска от 23 июня 2009 года № 481**

В соответствии со статьями 8<sup>2</sup>, 32, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 2<sup>1</sup> Закона Нижегородской области от 23 декабря 2014 г. № 197-З «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, постановлением Правительства Нижегородской области от 9 апреля 2022 г. № 257 «Об установлении случаев утверждения изменений в генеральные планы, правила землепользования и застройки, утверждения проектов планировки территории, проектов межевания территории, а также внесения изменения в них без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний», приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 18 ноября 2024 г. № 07-01-02/32 «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», протоколом заседания комиссии по подготовке проектов правил землепользования и

застройки Нижегородской области и иным вопросам землепользования и застройки Нижегородской области от 17 октября 2024 г. № 138

п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить прилагаемые изменения в Правила землепользования и застройки городского округа город Дзержинск, утвержденные постановлением городской Думы города Дзержинска от 23 июня 2009 года № 481 (далее – Правила землепользования и застройки), предусматривающие:

1.1. Установление на Карте градостроительного зонирования с отображением границ подзон территориальных зон городского округа города Дзержинск Нижегородской области статьи 12 части II «Карта градостроительного зонирования» подзоны ЦОИ.2 - подзона территориальной зоны исторической застройки города ЦОИ в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 52:21:0000048:48, 52:21:0000048:58, расположенных по адресу: обл. Нижегородская, г.Дзержинск, ул.Черняховского.

1.2. Изложение строки «ЦОИ. Зона исторической застройки города» таблицы статьи 15 «Перечень территориальных зон» части III «Градостроительные регламенты» в новой редакции.

1.3. Дополнение статьи 23 «Подзоны территориальных зон» части III «Градостроительные регламенты» после таблицы «Подзона ЦОИ.1 территориальной зоны исторической застройки города ЦОИ» градостроительными регламентами подзоны ЦОИ.2 - подзона территориальной зоны исторической застройки города ЦОИ.

2. Министерству градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области:

2.1. Направить настоящий приказ главе городского округа город Дзержинск в течении семи дней с даты принятия настоящего приказа.

2.2. Направить в филиал публично-правовой компании «Роскадастр» 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, в течении пяти рабочих дней с даты принятия настоящего приказа.

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 изменений в Правила землепользования и застройки, утвержденных настоящим приказом, в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования в соответствии с требованиями статьи 57<sup>1</sup> Градостроительного кодекса Российской Федерации.

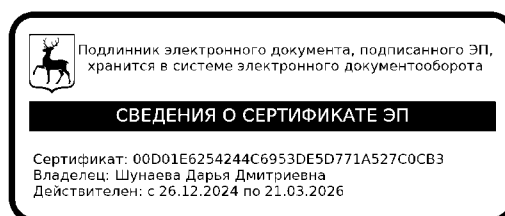
3. Рекомендовать администрации городского округа город Дзержинск:

3.1. Обеспечить опубликование изменений в Правила землепользования и застройки, утвержденных настоящим приказом, в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

3.2. Обеспечить размещение изменений в Правила землепользования и застройки, утвержденных настоящим приказом, на официальном сайте администрации городского округа город Дзержинск в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

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

Исполняющий обязанности  
министра



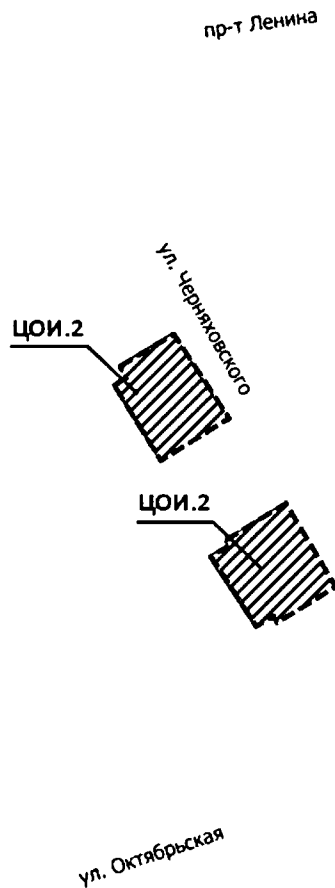
Д.Д.Шунаева

УТВЕРЖДЕНЫ  
приказом министерства  
градостроительной деятельности  
и развития агломераций  
Нижегородской области  
от 20.01.2025 № 07-01-03/02

**ИЗМЕНЕНИЯ**  
**в Правила землепользования и застройки городского округа город**  
**Дзержинск, утвержденные постановлением городской Думы города**  
**Дзержинска от 23 июня 2009 года № 481**

1. На Карте градостроительного зонирования с отображением границ подзон территориальных зон городского округа города Дзержинск Нижегородской области статьи 12 части II «Карта градостроительного зонирования» установить подзону ЦОИ.2 - подзона территориальной зоны исторической застройки города ЦОИ в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 52:21:0000048:48, 52:21:0000048:58, расположенных по адресу: обл. Нижегородская, г.Дзержинск, ул.Черняховского, в следующих границах:

«



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:



ЦОИ – зона исторической застройки города



ЦОИ.2 - подзона территориальной зоны исторической застройки города ЦОИ

».

2. Строку «ЦОИ. Зона исторической застройки города» таблицы статьи 15 «Перечень территориальных зон» части III «Градостроительные регламенты» изложить в следующей редакции:

«

ЦОИ	Зона исторической застройки города	- ЦОИ.1, ЦОИ.2
-----	------------------------------------	-------------------

».

3. Статью 23 «Подзоны территориальных зон» части III «Градостроительные регламенты» после таблицы «Подзона ЦОИ.1 территориальной зоны исторической застройки города ЦОИ» дополнить градостроительными регламентами подзоны ЦОИ.2 - подзона территориальной зоны исторической застройки города ЦОИ:

**«Подзона ЦОИ.2 территориальной зоны исторической застройки города ЦОИ**

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение ВРИ земельного участка согласно классификатору)	Вид разрешенного использования объекта капитального строительства (наименование объекта капитального строительства)	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков		Предельное количество этажей/высота		Максимальный процент застройки, %	Минимальные отступы от границ земельного участка, м	Иные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	
				$S_{\min}$ , кв. м	$S_{\max}$ , кв. м	этажность	высота, м			иные параметры	требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Среднеэтажная жилая застройка	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	2.5		3500	*	8	*	40; 60 в условиях реконструкции	3	Минимальный отступ от красных линий 5 м при осуществлении нового строительства	В границах исторического поселения: 1) сохранение местоположения, объемно-пространственной структуры, общего архитектурного облика, подлинных ценных архитектурных деталей фасадов, формы крыши, исторической системы покраски и цветового решения исторически ценных градоформирующих объектов; 2) высота объектов нового строительства не должна превышать высоту прилегающих к ним объектов более чем на 30%; 3) протяженность фасадов объектов нового строительства не должна превышать протяженности фасадов прилегающих к ним объектов более чем на 50%; 4) фасады объектов нового строительства должны выполняться в классическом стиле, традиционном для большинства объектов культурного наследия, расположенных в городе Дзержинске; возможность выполнения фасадов в других стилях допускается на основании ландшафтно-визуального анализа влияния объекта нового строительства на восприятие объектов культурного наследия; 5) сохранение традиционного для данного исторического поселения стиля отделки фасадов объектов нового строительства: оштукатуренные фасады, окраска в приглушенных тонах с более светлой окраской декоративных элементов; 6) ограничение размещения рекламных конструкций, прокладки инженерных коммуникаций надземным способом, размещения автостоянок в целях сохранения исторического облика
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 электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники,	3.1.1		*	*	*	*	*	*	*	

	сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)										города, охраняемых композиционно-видовых связей (панорам)
Оказание социальной помощи населению	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам	3.2.2		*	*	3	*	80	3	Минимальный отступ от красных линий 5 м при осуществлении нового строительства	
Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	3.2.3		*	*	3	*	80	3	Минимальный отступ от красных линий 5 м при осуществлении нового строительства	
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3		2000	*	3	*	80	3	Минимальный отступ от красных линий 5 м при осуществлении нового строительства	
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи	3.4.1		*	*	*	*	60	*	Минимальный отступ от красных линий 5 м при осуществлении нового строительства	

	(поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)									
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	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)	3.5.1		Для дошкольного образования						Минимальный отступ от красной линии магистральных улиц до зданий дошкольных образовательных организаций и зданий организаций начального общего и среднего (полного) общего образования 25 м
				*	*	3	*	*	*	
				Для начального и среднего общего образования						
				*	*	5	*	*	*	
Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению, в том числе	3.5.2		2000	*	5	*	80	3	Минимальный отступ от красных линий 5 м при осуществлении нового строительства



	зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающимися физической культурой и спортом)										
Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	3.6.1		2000	*	3	*	80	3	Минимальный отступ от красных линий 5 м при осуществлении нового строительства	
Государственное управление	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	3.8.1		2000	*	5	*	80	3	Минимальный отступ от красных линий 5 м при осуществлении нового строительства	
Проведение научных исследований	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)	3.9.2		2000	*	5	*	60	3	Минимальный отступ от красных линий 5 м при осуществлении нового строительства	
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным	4.1		2000	*	5	*	80	3	Минимальный отступ от красных линий 5 м при осуществлении нового строительства	

	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)										
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.2		4000	*	3	*	80	3	Минимальный отступ от красных линий 5 м при осуществлении нового строительства	
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4		2000	*	3	*	80	3	1. Минимальный отступ от красных линий 5 м при осуществлении нового строительства. 2. Максимальная общая площадь магазина 5000 кв. м	
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5		2000	*	3	*	80	3	Минимальный отступ от красных линий 5 м при осуществлении нового строительства	
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6		2000	*	3	*	80	3	1. Минимальный отступ от красных линий 5 м при осуществлении нового строительства.	

										2. Минимальная вместимость предприятия общественного питания 150 мест	
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в нем	4.7		3500	*	5	*	80	3	Минимальный отступ от красных линий 5 м при осуществлении нового строительства	
Развлекательные мероприятия	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок	4.8.1		2000	*	3	*	80	*	Минимальный отступ от красных линий 5 м при осуществлении нового строительства	
Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	4.10		2000	*	3	*	80	*	Минимальный отступ от красных линий 5 м при осуществлении нового строительства	
Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3		*	*	*	*	*	*	*	

Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	9.3		2000	*	*	*	*	*	*	
Условно разрешенные виды использования											
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	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	2.1.1		1500	*	4	*	40; 60 в условиях реконструкции	3	Минимальный отступ от красных линий 5 м при осуществлении нового строительства	В границах исторического поселения: 1) сохранение местоположения, объемно-пространственной структуры, общего архитектурного облика, подлинных ценных архитектурных деталей фасадов, формы крыши, исторической системы покраски и цветового решения исторически ценных градоформирующих объектов; 2) высота объектов нового строительства не должна превышать высоту прилегающих к ним объектов более чем на 30%; 3) протяженность фасадов объектов нового строительства не должна превышать протяженности фасадов прилегающих к ним объектов более чем на 50%; 4) фасады объектов нового строительства должны выполняться в классическом
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на	2.7.1	Стоянка автомобилей; плоскостная открытая стоянка автомобилей	для стоянки автомобилей 3500	*	*	*	80	3	1. Минимальный отступ от красных линий 5 м при осуществлении нового строительства.	стиле, традиционном для большинства объектов культурного наследия, расположенных в городе Дзержинске; возможность выполнения фасадов в других стилях допускается на основании ландшафтно-визуального анализа влияния объекта нового строительства на

	машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9									2. Максимальная вместимость стоянки автомобилей 500 машино-мест	восприятие объектов культурного наследия; 5) сохранение традиционного для данного исторического поселения стиля отделки фасадов объектов нового строительства: оштукатуренные фасады, окраска в приглушенных тонах с более светлой окраской декоративных элементов;
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1.2		3000	*	4	*	80	3	Минимальный отступ от красных линий 5 м при осуществлении нового строительства	6) ограничение размещения рекламных конструкций, прокладки инженерных коммуникаций надземным способом, размещения автостоянок в целях сохранения исторического облика города, охраняемых композиционно-видовых связей (панорам)
Общежития	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	3.2.4		3500	*	8	*	40; 60 в условиях реконструкции	3	Минимальный отступ от красных линий 5 м при осуществлении нового строительства	
Осуществление религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, моельные дома, синагоги)	3.7.1		2000	*	*	*	80	*	1. Минимальный отступ от красных линий 5 м при осуществлении нового строительства. 2. Минимальный процент озеленения земельного участка 15%	
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1		2000	*	2	*	80	3	Минимальный отступ от красных линий 5 м при осуществлении нового строительства	
Вспомогательные виды разрешенного использования											
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта,	4.9	стоянка автомобилей	*	*	*	*	80	*	Минимальный отступ от красных линий 5 м при	В границах исторического поселения: 1) сохранение местоположения, объемно-пространственной структуры, общего архитектурного облика, подлинных

	используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо									осуществлении нового строительства	ценных архитектурных деталей фасадов, формы крыши, исторической системы покраски и цветового решения исторически ценных градоформирующих объектов; 2) высота объектов нового строительства не должна превышать высоту прилегающих к ним объектов более чем на 30%; 3) протяженность фасадов объектов нового строительства не должна превышать протяженности фасадов прилегающих к ним объектов более чем на 50%; 4) фасады объектов нового строительства должны выполняться в классическом стиле, традиционном для большинства объектов культурного наследия, расположенных в городе Дзержинске; возможность выполнения фасадов в других стилях допускается на основании ландшафтно-визуального анализа влияния объекта нового строительства на восприятие объектов культурного наследия; 5) сохранение традиционного для данного исторического поселения стиля отделки фасадов объектов нового строительства: оштукатуренные фасады, окраска в приглушенных тонах с более светлой окраской декоративных элементов; 6) ограничение размещения рекламных конструкций, прокладки инженерных коммуникаций надземным способом, размещения автостоянок в целях сохранения исторического облика города, охраняемых композиционно-видовых связей (панорам)
Благоустройство территории	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	12.0.2		*	*	*	*	*	*	*	ценных архитектурных деталей фасадов, формы крыши, исторической системы покраски и цветового решения исторически ценных градоформирующих объектов; 2) высота объектов нового строительства не должна превышать высоту прилегающих к ним объектов более чем на 30%; 3) протяженность фасадов объектов нового строительства не должна превышать протяженности фасадов прилегающих к ним объектов более чем на 50%; 4) фасады объектов нового строительства должны выполняться в классическом стиле, традиционном для большинства объектов культурного наследия, расположенных в городе Дзержинске; возможность выполнения фасадов в других стилях допускается на основании ландшафтно-визуального анализа влияния объекта нового строительства на восприятие объектов культурного наследия; 5) сохранение традиционного для данного исторического поселения стиля отделки фасадов объектов нового строительства: оштукатуренные фасады, окраска в приглушенных тонах с более светлой окраской декоративных элементов; 6) ограничение размещения рекламных конструкций, прокладки инженерных коммуникаций надземным способом, размещения автостоянок в целях сохранения исторического облика города, охраняемых композиционно-видовых связей (панорам)

*Примечание: \* Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.».*