



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

Включен в Реестр  
нормативных актов органов  
исполнительной власти  
Нижегородской области

17 АПР 2025

№ в реестре  
24998-330-004-01-03/18

## П Р И К А З

10.02.2025

№ 07-01-03/18

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 г. № 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 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», протоколом заседания комиссии по подготовке проектов правил землепользования и

застройки Нижегородской области и иным вопросам землепользования и застройки Нижегородской области от 20 декабря 2024 г. № 140

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 г. № 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 ЦО-2.1 - подзона территориальной зоны общественно-деловой застройки ЦО-2 в отношении земельного участка с кадастровым номером 52:21:0000042:1309, расположенного по адресу: Нижегородская область, г.о.г. Дзержинск, г. Дзержинск, проспект Дзержинского.

1.2. Изложение строки «ЦО-2. Зона общественно-деловой застройки» 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 ЦО-1.1 территориальной зоны многофункциональной общественно-деловой застройки ЦО-1» градостроительными регламентами подзоны ЦО-2.1 - подзона территориальной зоны общественно-деловой застройки ЦО-2.

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.

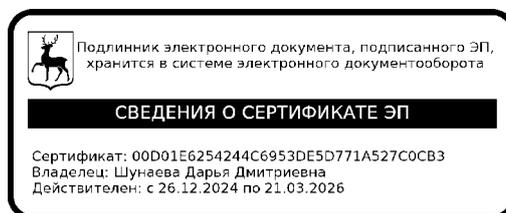
3. Рекомендовать администрации городского округа город Дзержинск:

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



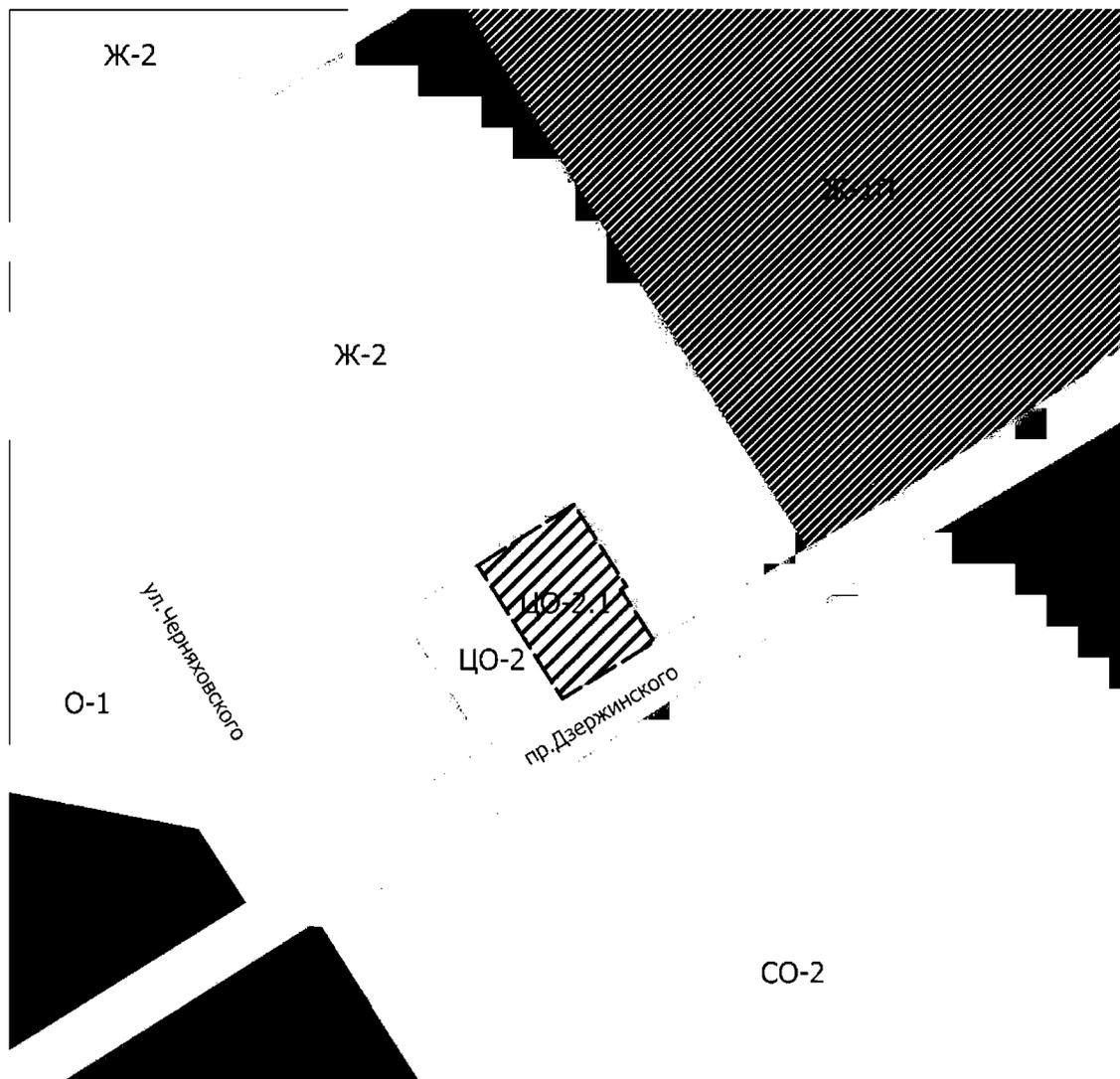
Д.Д.Шунаева

УТВЕРЖДЕНЫ  
приказом министерства  
градостроительной деятельности  
и развития агломераций  
Нижегородской области  
от 10.02.2025 № 07-01-03/18

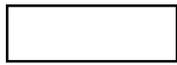
**ИЗМЕНЕНИЯ**  
**в Правила землепользования и застройки городского округа город**  
**Дзержинск, утвержденные постановлением городской Думы города**  
**Дзержинска от 23 июня 2009 г. № 481**

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 ЦО-2.1 - подзона территориальной зоны общественно-деловой застройки ЦО-2 в отношении земельного участка с кадастровым номером 52:21:0000042:1309, расположенного по адресу: Нижегородская область, г.о.г. Дзержинск, г. Дзержинск, проспект Дзержинского, в следующих границах:

«



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:



ЦО-2 - зона общественно-деловой застройки



ЦО-2.1. - подзона территориальной зоны общественно-деловой застройки ЦО-2  
».

2. Строку «ЦО-2. Зона общественно-деловой застройки» таблицы статьи 15 «Перечень территориальных зон» части III «Градостроительные регламенты» изложить в новой редакции:

«

ЦО-2	Зона общественно-деловой застройки	- ЦО-2.1
------	------------------------------------	----------

».

3. Статью 23 «Подзоны территориальных зон» части III «Градостроительные регламенты» после таблицы «Подзона ЦО-1.1 территориальной зоны многофункциональной общественно-деловой застройки ЦО-1» дополнить градостроительными регламентами подзоны ЦО-2.1 - подзона территориальной зоны общественно-деловой застройки ЦО-2:

**«Подзона ЦО-2.1 территориальной зоны общественно-деловой застройки ЦО-2**

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 <sub>min</sub> , кв.м.	S <sub>max</sub> , кв.м.	этажность	высота, м			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>Основные виды разрешенного использования</b>										
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 встроено-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.
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)	3.1.1		*	*	*	*	*	*	*
Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг	3.2.3		700	*	3	*	80	3	Минимальный отступ от красных линий 5 м при

	почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи									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		4500	*	5	*	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 (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1		*	*	*	*	60	*	Минимальный отступ от красной линии 15 м до зданий поликлиник, женских консультаций
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	*	*	*		
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		4500	*	3	*	80	3	1. Минимальный отступ от красных линий 5 м при осуществлении нового строительства. 2. Выставочные залы, клубы, общей площадью здания не более 1000 кв.м
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения	4.1		4500	*	3	*	80	3	Минимальный отступ от красных

	объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным 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)									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		4500	*	2	*	80	3	1. Минимальный отступ от красных линий 5 м при осуществлении нового строительства. 2. Максимальная общая площадь здания 2000 кв. м
Банковская страховая деятельность	и Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5		4500	*	3	*	80	3	Минимальный отступ от красной линии 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		4500	*	*	*	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 них	4.7		4500	*	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,	4.8.1		4500	*	3	*	80	*	Минимальный отступ от красных линий 5 м при осуществлении нового

	аквапарков, боулинга, аттракционов и т. п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок									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		200	*	*	*	*	*	*
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3		*	*	*	*	80	3	1. Минимальный отступ от красных линий 5 м при осуществлении нового строительства. 2. Минимальный отступ от красной линии до зданий пожарного депо 10 м
<b>Условно разрешенные виды использования</b>										
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 не составляет более 15% от общей площади дома	2.6		4000	*	10	*	40; 60 в услови ях реконс трукци и	*	*
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	2.7.1	Стоянка автомобилей; плоскостная открытая стоянка автомобилей	*	*	*	*	80	3	Минимальный отступ от красных линий 5 м при осуществлении нового строительства

Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколесок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	4.9.2	Стоянка автомобилей, открытая стоянка автомобилей	*	*	*	*	80	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, молельные дома, синагоги)	3.7.1		*	*	*	*	80	*	1. Минимальный отступ от красных линий 5 м при осуществлении нового строительства. 2. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15%.
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3		4500	*	2	*	80	3	1. Минимальный отступ от красных линий 5 м при осуществлении нового строительства. 2. Максимальная торговая площадь на одно торговое место - 200 кв. м.
Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.3		4500	*	2	*	80	3	Минимальный отступ от красных линий 5 м при осуществлении нового строительства.
Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.4		4500	*	2	*	80	3	Минимальный отступ от красных линий 5 м при осуществлении нового строительства.
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радификации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру	6.8		*	*	*	*	*	*	*

	спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3									
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>										
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, 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	4.9	стоянка автомобилей	*	*	*	*	80	*	Минимальный отступ от красных линий 5 м при осуществлении нового строительства.
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		*	*	*	*	*	*	*

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

---