

ПРАВИЛА
землепользования и застройки
городского округа город Дзержинск

Правила землепользования и застройки городского округа город Дзержинск (далее – Правила) разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Нижегородской области, регламентирующими вопросы землепользования и застройки, Уставом городского округа город Дзержинск, Генеральным планом городского округа город Дзержинск (далее - Генеральный план города), а также с учетом норм, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития городского округа город Дзержинск (далее — город Дзержинск), охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

РАЗДЕЛ I.
ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И
ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия и термины

В настоящих Правилах отдельные понятия и термины имеют следующее значение:

акт приемки – оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком

(заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора, и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы;

блокированный жилой дом - здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, разделенных между собой стенами без проемов (брандмауэрами), каждая из таких квартир имеет доступ на отдельный земельный участок с выходом на территорию общего пользования (улицу, проезд);

виды разрешенного использования объектов недвижимости - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в статьях 50 - 60 настоящих Правил при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством Российской Федерации;

водоохранная зона - территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ, и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

высота здания, строения, сооружения - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

градостроительное зонирование - зонирование территорий города Дзержинска в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

градостроительный план земельного участка - документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ земельного участка, впервые выделенного посредством планировки территории из состава государственных, муниципальных земель, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

применительно к ранее сформированным земельным участкам с определенными в установленном порядке границами градостроительные планы земельных участков подготавливаются в виде отдельного документа;

градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

государственные земли — земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена;

территориальные зоны - зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

заказчик – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;

изменение объектов капитального строительства и земельных участков - изменение вида (видов) разрешенного использования земельного участка или зданий, строений, сооружений на нем, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, перемещения или сноса существующих зданий, строений, сооружений;

инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование городского округа;

коэффициент строительного использования земельного участка - отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты);

линии градостроительного регулирования – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных и муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

линии регулирования застройки – линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;

многоквартирный дом – жилой дом, включающий 2 и более изолированные квартиры, которые имеют выход на общие лестничные клетки или общий для всего дома земельный участок;

объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

отклонения от Правил – санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства – высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;

подрядчик – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

прибрежная защитная полоса – часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

проектная документация – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные,

функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

процент застройки участка - выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

публичный сервитут - право ограниченного пользования земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Нижегородской области, муниципальным нормативным правовым актом с учетом результатов общественных слушаний в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев незначительных изменений и улучшений недвижимости, когда законодательством не предусмотрено получение разрешения на строительство;

разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства - использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом;

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации;

реконструкция - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (этажности), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков;

землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

строительные изменения объектов капитального строительства - изменения, осуществляемые путем нового строительства, реконструкции, пристройки, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами);

строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

специальные согласования - предоставление разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствующих территориальных зонах в соответствии с законодательством Российской Федерации;

территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

технические регламенты - документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации или межправительственным соглашением, заключенным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, или к связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части не противоречащей законодательству о техническом регулировании.

Статья 2. Цель разработки и назначение настоящих Правил

1. Настоящие Правила вводят на территории города систему регулирования землепользования и застройки в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам

разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, в целях защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих при землепользовании и застройке; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществлении на них строительства и реконструкции; подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящихся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; контроля соответствия градостроительным регламентам проектной документации, завершаемых строительством объектов и их последующего использования.

2. Целью введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

1) создание условий для устойчивого развития территорий города, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) обеспечение условий для реализации планов и программ развития территории города, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания;

3) создание условий для планировки территорий города;

4) установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению земельных участков и объектов капитального строительства для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства;

5) создание благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными регламентами;

6) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

7) обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития города, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний.

3. Настоящие Правила регламентируются направлениями деятельности:

1) проведение градостроительного зонирования территории города и установление градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) разделение территории города на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные

участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории города, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;

3) предоставление прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;

4) подготовка градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

5) предоставление разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;

6) контроль за использованием и строительными изменениями объектов капитального строительства в случаях и порядке, установленных законодательством;

7) обеспечение открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;

8) внесение изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

4. Настоящие Правила применяются наряду:

1) с техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

2) с иными муниципальными нормативными правовыми актами по вопросам регулирования землепользования и застройки.

5. Настоящие Правила обязательны для физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих градостроительную деятельность, а также деятельность в сфере землепользования на территории города.

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая Генеральный план города, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые распространяются в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, независимо от форм собственности, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Градостроительными регламентами определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель водного фонда, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

2. На схемах, размещенных в Разделе II настоящих Правил, выделены:

1) территориальные зоны:

а) на схеме градостроительного зонирования территории города (статья 42);

б) на схеме градостроительного зонирования территории города (центральная часть) (статья 43);

2) зоны с особыми условиями использования территорий:

а) зоны действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 44);

б) санитарно-защитные зоны, шумовые зоны и коридоры инженерных коммуникаций (статья 45);

в) зоны действия ограничений по условиям инженерной подготовки территории (статья 46);

г) водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников водоснабжения, особо охраняемые природные территории (статья 47);

3) схема градостроительного зонирования территории города (ограниченного пользования) (статья 48);

4) схема градостроительного зонирования территории города (границы территориальных зон на электронном носителе) (статья 49).

3. На схемах градостроительного зонирования территории города (статьи 42, 43) выделены территориальные зоны, на которые установлены градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (статья 50).

Границы территориальных зон устанавливаются с учетом требования принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на схеме градостроительного зонирования. В случаях, когда в пределах планировочных элементов (кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры города) не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов при соблюдении требования, согласно которому последующие действия по выделению земельных участков (совершаемые после введения в действие настоящих Правил) производятся с учетом установленных границ территориальных зон и являются основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон.

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на схеме градостроительного зонирования, за исключением случаев, когда не завершены действия, указанные в абзаце втором части 3 настоящей статьи.

Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости, а также требования о взаимном не причинении вреда рядом расположенным объектам недвижимости.

Границы территориальных зон на схеме градостроительного зонирования устанавливаются:

- 1) по центральным линиям магистралей, улиц, проездов;
- 2) по красным линиям;
- 3) по границам земельных участков;
- 4) по границам или осям полос отвода для линейных объектов;
- 5) по административным границам городского округа;
- 6) по границам населенных пунктов в пределах городского округа город Дзержинск;
- 7) по естественным границам природных объектов;
- 8) по иным границам, в соответствии с законодательством РФ.

4. На схеме зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 44) отображаются принятые в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия решения проекта зон охраны объектов культурного наследия, иных документов в части границ таких зон.

В настоящие Правила включено описание определенных проектом зон охраны объектов культурного наследия, иными документами, устанавливающими ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 59).

5. На схемах зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям (статьи 45-47) отображены установленные в соответствии с Федеральными законами зоны, в которых установлены ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения.

6. К земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на схемах в статьях 44-47 настоящих Правил, градостроительные регламенты, применительно к соответствующим территориальным зонам, определенные статьей 50 настоящих Правил, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в статьях 59 и 60 настоящих Правил.

7. Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам настоящих Правил;
- 2) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, объект капитального строительства расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- 3) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, объект капитального строительства расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- 4) иным документально зафиксированным ограничениям на использование земельных участков, объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

8. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включает:

- 1) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований), не могут быть запрещены;

- 2) условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний;

3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, отсутствующие в градостроительных регламентах настоящих Правил, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены по процедурам специальных согласований.

Для каждой территориальной зоны, выделенной на схеме градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

9. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов, обязательного соблюдения требований законодательства Российской Федерации в отношении обеспечения безопасности.

10. Градостроительные регламенты по предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, могут включать:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков, а также площадь земельных участков;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых строительство зданий, строений, сооружений запрещено;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

5) максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек - существующих и которые могут быть построены дополнительно - к площади земельных участков).

Применительно к каждой территориальной зоне, указанной в части 10 настоящей статьи, размеры, параметры и их сочетания устанавливаются индивидуально.

Количество видов предельных размеров и параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

11. Инженерно-технические объекты сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования объектов капитального строительства в пределах отдельных земельных участков, являются всегда разрешенными, при условии соответствия техническим регламентам, нормам и правилам.

Инженерно-технические объекты сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов капитального строительства в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

Настоящие Правила, включая входящие в их состав открытые картографические и иные документы, являются доступными для всех физических и юридических лиц.

Администрация города обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- 1) публикации в официальных средствах массовой информации;
- 2) размещения на официальном сайте Администрации города;
- 3) предоставления структурным подразделением Администрации города, уполномоченным в области градостроительной деятельности, физическим и юридическим лицам настоящих Правил в соответствии с положениями постановления Правительства Российской Федерации «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности».

Глава 2. Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до вступления в силу настоящих Правил

Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил муниципальные нормативные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт, выданные до вступления в силу настоящих Правил являются действительными.

3. Земельные участки и объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) имеют вид (виды) использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

2) имеют вид (виды) использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах и иных зонах с особыми условиями использования, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно статье 60 настоящих Правил;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы от границ земельных участков) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных градостроительными регламентами настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.

Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством.

4. Придание статуса несоответствия производственным и иным объектам определяется в порядке, установленном постановлением Администрации города, в случае, если санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения производственных и иных объектов, и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних земельных участков и объектов капитального строительства, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

Статья 6. Использование и строительные изменения объектов капитального строительства, не соответствующих настоящим Правилам

1. Земельные участки и объекты капитального строительства, поименованные в статье 5 настоящих Правил, а также ставшие не соответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют случаи, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства не соответствует одновременно и настоящим Правилам и обязательным требованиям безопасности, их использование опасно для жизни и здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

2. Все изменения объектов, не соответствующих настоящим Правилам, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, указанных в пунктах 1, 2 части 3 статьи 5 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности: экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемые техническими регламентами (а до их принятия – соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

Указанные в пункте 3 части 3 статьи 5 настоящих Правил объекты капитального строительства, не соответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

Несоответствующий вид использования земельных участков и объектов капитального строительства не может быть заменен на иной несоответствующий градостроительным регламентам вид использования.

Глава 3. Субъекты правоотношений при осуществлении землепользования и застройки

Статья 7. Действия лиц и уполномоченных органов, осуществляющих

землепользование и застройку

1. В соответствии с законодательством Российской Федерации настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные муниципальные нормативные правовые акты, регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

1) участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), организуемых и проводимых Администрацией города по продаже земельных участков или права на заключение договора аренды земельных участков, подготовленных и сформированных из государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции объектов капитального строительства;

2) обращаются в Администрацию города с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции объектов капитального строительства и могут осуществлять действия по градостроительной подготовке территории, посредством которой из состава государственных, муниципальных земель выделяются вновь образуемые земельные участки;

3) владея земельными участками, объектами капитального строительства, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения земельных участков и объектов капитального строительства;

4) имея в собственности жилые помещения в многоквартирных домах, могут обеспечивать действия по определению и выделению в проектах планировки и проектах межевания территорий, границ земельных участков многоквартирных домов из состава жилых кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры города;

5) осуществляют иные действия в области землепользования и застройки, к которым могут быть отнесены, в частности:

а) возведение объектов на земельных участках, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации и передаваемых в аренду физическим, юридическим лицам посредством торгов (аукционов, конкурсов);

б) переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права постоянного (бессрочного) пользования на право собственности;

в) действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных интересов по землепользованию и застройке.

2. Раздел земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, перераспределение, изменение общей границы земельных участков или выдел земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительным и земельным законодательством.

3. Лица, осуществляющие на территории города землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства, а также требования настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов, выполнения порядка осуществления землепользования и застройки.

Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки (далее - Комиссия) является постоянно действующим органом при Администрации города и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

Состав и порядок деятельности Комиссии устанавливается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами Нижегородской области, нормативными правовыми актами Администрации города.

2. Комиссия:

1) рассматривает заявления о предоставлении земельных участков для строительства объектов, требующих получения специальных согласований;

2) рассматривает заявления об изменении видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, требующих получения специальных согласований;

3) проводит публичные слушания по вопросам, требующим обязательного их проведения в соответствии с настоящими Правилами;

4) подготавливает заключения о результатах публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от настоящих Правил, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений Администрации города, касающихся вопросов землепользования и застройки;

5) обеспечивает подготовку предложений о внесении изменений в настоящие Правила, а также проектов муниципальных нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;

6) осуществляет иные действия.

3. Заседания Комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя. При отсутствии обоих заседание ведет член Комиссии, уполномоченный председателем Комиссии.

Итоги каждого заседания Комиссии оформляются протоколом, подписанным председателем и секретарем Комиссии, к которому могут прилагаться копии материалов, связанных с темой заседания.

4. Публичные слушания, проводимые Комиссией, назначаются на рабочие дни.

**Статья 9. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать
землепользование и застройку в части применения
настоящих Правил**

1. В соответствии с законодательством Российской Федерации, муниципальными нормативными правовыми актами, органом, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил, является Администрация города, если иное не установлено иными нормативно правовыми и законодательными актами Нижегородской области.

2. По вопросам применения настоящих Правил органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку:

1) по запросу Комиссии предоставляют документы и сведения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;

2) участвуют в регулировании и контроле землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами и на основании положений об этих органах.

3. По вопросам применения настоящих Правил в функции органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности - Управления архитектуры и градостроительства Администрации города (далее - УАГ), входит:

1) подготовка для Главы Администрации, Городской Думы регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении настоящих Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию настоящих Правил путем внесения в них изменений, в том числе в части дополнения состава и установления значений предельных параметров разрешенного строительства применительно к различным территориальным зонам;

2) участие в подготовке документов для предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, а также для строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с нормативно правовыми актами Администрации города;

3) согласование документации по планировке территории;

4) обеспечение подготовки градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов и подготовки проектов постановлений Администрации города об их утверждении;

5) выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

6) предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний, а также заключений по вопросам

специальных согласований, отклонений от настоящих Правил до выдачи разрешения на строительство;

7) организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

8) ведение карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;

9) предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в настоящих Правилах и утвержденной документации по планировке территории;

10) обеспечение города актуальными документами территориального планирования и документацией по планировке территорий;

11) выдача решений о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещений, переведенных из жилых в нежилые, и оформление актов о завершенных работах по переустройству и (или) перепланировке помещений на территории города;

12) участие в формировании охранной документации памятников истории и культуры, в приемке законченных работ по объектам городского дизайна, ландшафта, праздничного убранства города, рекламы;

13) обеспечение работы Градостроительного Совета, который осуществляет свою деятельность в соответствии с Положением о Градостроительном Совете УАГ, утвержденным постановлением Администрации города;

14) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством Российской Федерации и Положением об УАГ.

4. По вопросам применения настоящих Правил в функции органов, уполномоченных в области планирования развития экономики, – департамент стратегического развития города, промышленности, инвестиционной политики и экологии и департамент финансов, экономики и муниципального заказа входит:

1) подготовка и обеспечение реализации экономических проектов, в том числе инновационных, направленных на социально-экономическое развитие города и обеспечение его жизнедеятельности;

2) обеспечение развития капитального строительства и реконструкции социально-бытовых объектов, объектов инженерного назначения и иных объектов на территории города;

3) разработка и обеспечение реализации муниципальных программ строительства объектов путем размещения заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для муниципальных нужд.

5. По вопросам применения настоящих Правил в функции органа, уполномоченного в области управления муниципальным имуществом – Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации города (далее - КУМИ) входит:

1) предоставление по запросу Комиссии заключений относительно специальных согласований, иных вопросов;

2) участие в разработке и осуществлении городской земельной политики и программ земельной реформы, в том числе путем внесения предложений об изменении настоящих Правил;

3) обеспечение организации и проведения торгов (аукционов, конкурсов) по продаже физическим, юридическим лицам земельных участков или продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, предварительно подготовленных посредством планировки территории и сформированных из состава государственных, муниципальных земель;

4) подготовка решений о предоставлении земельных участков, о резервировании земельных участков для муниципальных нужд, об изъятии, земельных участков и объектов капитального строительства для муниципальных нужд;

5) осуществление муниципального земельного контроля;

6) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением о КУМИ.

6. По вопросам применения настоящих Правил в функции Правового управления Администрации города (далее – Правовое управление) входит:

1) подготовка правовых предложений по проектам федеральных законов, нормативных и иных правовых актов Нижегородской области, органов местного самоуправления города по вопросам землепользования и застройки;

2) предоставление Комиссии предложений по вопросам ее деятельности;

3) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством Российской Федерации и Положением о Правовом управлении.

7. По вопросам применения настоящих Правил уполномоченный государственный орган субъекта Российской Федерации в области охраны и использования объектов культурного наследия в соответствии с Федеральным законодательством и законодательством Нижегородской области осуществляет контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

Границы ведения государственного уполномоченного органа в области охраны и использования объектов культурного наследия в части указанного вида контроля определяются границами зон охраны объектов культурного наследия, отображенными на схеме статьи 44 настоящих Правил и установленными в соответствии с постановлением Законодательного Собрания Нижегородской области «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».

Предметы осуществляемого указанным государственным уполномоченным органом контроля и согласований устанавливаются дифференцировано применительно к:

- 1) объектам, включенным в списки объектов культурного наследия;
- 2) объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах охраны объектов культурного наследия;

Ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия разрабатываются в составе проекта зон охраны памятников истории и культуры и включаются в статью 59 настоящих Правил.

Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации по охране и использованию объектов культурного наследия в рамках своих полномочий обеспечивает контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны памятников истории, культуры и археологического слоя путем участия в согласовании градостроительных планов земельных участков, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия, инспекциях на объектах культурного наследия, где производятся реставрационные работы, комиссиях по приемке в эксплуатацию реставрированных объектов культурного наследия.

Глава 4. Порядок градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам

Статья 10. Процесс градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции

1. Градостроительная подготовка земельных участков – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

1) неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям, территориям посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания территорий), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения кадастровых работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

2) ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории) с установлением в соответствии с частями 3 и 4 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации

характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации.

2. Приобретение физическими, юридическими лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами гражданского и земельного законодательства.

3. Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется в соответствии с градостроительным, земельным и жилищным законодательством настоящими Правилами, а также муниципальными нормативными правовыми актами и включает в себя положения:

1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

4) о порядке организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

4. Действия по градостроительной подготовке и формированию из состава государственных, муниципальных земель земельных участков включают две стадии:

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством;

2) формирование земельных участков посредством кадастровых работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством.

5. Результатом первой стадии действий, связанных с выделением земельных участков посредством планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков и входящие в состав таких планов заключения о технических условиях подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случаях, когда необходимо обеспечить такое подключение).

Содержание градостроительных планов земельных участков определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, в соответствии с которым форма градостроительного плана земельного участка установлена постановлением Правительства Российской Федерации "О форме градостроительного плана земельного участка".

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации,

статьей 20 настоящих Правил, иными муниципальными нормативными правовыми актами.

6. Результатом второй стадии действий, связанных с формированием из состава государственных, муниципальных земель земельных участков посредством кадастровых работ, является постановка земельных участков на кадастровый учет.

7. Земельные участки из состава государственных и муниципальных земель подготавливаются для предоставления физическим и юридическим лицам по инициативе и за счет средств городского бюджета, в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, за счет средств физических и юридических лиц.

8. Подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства, реконструкции в соответствии с Положением о регулировании земельных отношений при строительстве объектов на территории города, утвержденным постановлением Городской Думы.

9. Предоставление земельных участков их состава государственных и муниципальных земель для строительства производится с учетом следующих требований и особенностей:

1) предоставление земельных участков производится на основании земельного и градостроительного законодательства Российской Федерации, а также в соответствии с документацией территориального планирования города;

2) земельные участки для строительства предоставляются как с предварительным согласованием, так и без предварительного согласования места размещения объекта;

3) земельные участки для строительства предоставляются в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование;

4) при предоставлении земельных участков в собственность гражданам и юридическим лицам обеспечивается равный доступ к их приобретению;

5) при предоставлении земельных участков физическим и юридическим лицам на определенном праве и условиях, предусмотренных действующим законодательством, обеспечивается подготовка соответствующей информации, ее заблаговременная публикация;

6) при предоставлении земельных участков должны отсутствовать споры по предоставленным земельным участкам между собственниками, землепользователями, арендаторами и другими правообладателями.

Статья 11. Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель

Земельные участки подготавливаются и формируются по процедурам, установленным градостроительным, земельным законодательством, муниципальными нормативными правовыми актами применительно к случаям:

1) градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заинтересованных лиц (далее - заявителей), Администрации города - в порядке, определенном статьями 12, 13 настоящих Правил;

2) градостроительной подготовки земельных участков на застроенных территориях, обремененных правами третьих лиц:

а) для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов капитального строительства, заявителей, Администрации города - в порядке, определенном статьями 14, 15 настоящих Правил;

б) для формирования земельных участков многоквартирных домов на территориях, не разделенных на земельные участки, по инициативе собственников жилых помещений, Администрации города - в порядке, определенном статьей 18 настоящих Правил;

3) градостроительной подготовки земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства по инициативе заявителей, Администрации города - в порядке, определенном статьями 16, 17 настоящих Правил.

4) градостроительной подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования для предоставления их в аренду в целях возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения - в порядке, определенном статьей 19 настоящих Правил.

Статья 12. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей

1. Лица, заинтересованные в проведении за свой счет работ по выявлению в существующей застройке и градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, и последующем предоставлении для строительства сформированных земельных участков, имеют право обратиться в Администрацию города с заявлением в произвольной форме, если форма заявления не установлена правовым актом Администрации города.

2. Порядок предоставления земельных участков регулируется земельным законодательством Российской Федерации.

3. Заявитель может обеспечить подготовку исходной информации для градостроительной подготовки земельных участков путем самостоятельных действий или заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации с организациями, которые в соответствии с

законодательством могут выполнять работы, указанные в части 4 настоящей статьи.

4. По результатам работ по подготовке исходной информации, готовятся следующие документы:

1) топографическая подоснова территории, на которой предполагается выделить земельный участок;

2) отраженная на топографической подоснове информация о субъектах прав, видах прав, границах земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на подлежащей планировке территории, полученная подрядчиком в установленном законодательством порядке от органов, организаций, осуществляющих государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними;

3) отраженная на топографической подоснове информация о наличии, характеристиках и перспективах развития сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, полученная подрядчиком от организаций, ответственных за содержание и развитие систем инженерно-технического обеспечения;

4) сведения Государственного кадастра недвижимости, необходимые в качестве исходных данных для межевания земельных участков;

5) информация, необходимая для проведения работ по выделению запрашиваемого земельного участка посредством планировки территории в соответствии с законодательством;

5. Заявитель, обеспечивший подготовку исходной информации, имеет право на основании постановления Администрации города о подготовке проекта планировки территории заключить с организацией, которая в соответствии с законодательством имеет право на проведение работ по планировке территории, договор о выполнении работ по планировке территории (подготовке градостроительного плана земельного участка в составе проекта планировки).

Градостроительный план земельного участка, подготовленный в составе проекта планировки территории или проекта межевания территории, подлежит согласованию с правообладателями смежных земельных участков, объектов капитального строительства посредством публичного слушания, проводимого в порядке, определенном статьей 27 настоящих Правил.

6. В соответствии с законодательством Российской Федерации, муниципальными нормативными правовыми актами, КУМИ обеспечивает:

1) подготовку пакета документов, необходимых для проведения торгов, включая обеспечение работ по определению начальной цены земельного участка или начального размера арендной платы;

2) проведение торгов;

3) заключение договора купли-продажи земельного участка или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

7. Заявитель, инициировавший градостроительную подготовку земельного участка, принимает участие в торгах на общих основаниях.

8. На основании протокола о результатах торгов КУМИ заключает с победителем торгов договор купли-продажи земельного участка или договор аренды земельного участка.

9. Победитель торгов, которому предоставлены права на сформированный земельный участок, в соответствии с законодательством, а также градостроительным планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.

10. В случае если торги признаны не состоявшимися по причине участия менее двух участников, единственный участник торгов не позднее чем через десять дней после проведения торгов вправе заключить договор купли-продажи или договор аренды выставленного на торги земельного участка по начальной цене торгов.

Статья 13. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе Администрации города

1. УАГ обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях строительства, если иное не предусмотрено иными законодательными и нормативно правовыми актами.

2. УАГ организует, обеспечивает и осуществляет работы по выделению земельных участков, указанные в части 1 настоящей статьи, в рамках:

1) проводимых на регулярной основе работ по формированию и ведению муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

2) осуществляемых на основе утвержденного плана работ по планировке и межеванию неразделенных на земельные участки городских территорий жилого и иного назначения.

3. Указанные в части 1 настоящей статьи работы оплачиваются из средств городского бюджета. Работы выполняются по договорам с Администрацией города физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории.

4. Неотъемлемым приложением к договору, заключаемому между Администрацией города и победителем торгов на выполнение работ по планировке территории, является:

1) заключение УАГ о способе действий по планировке территории - посредством подготовки проекта планировки территории или проекта межевания территории;

2) задание на выполнение работ по планировке соответствующей территории;

3) исходные данные в составе, определенном частью 4 статьи 12 настоящих Правил, передаваемые УАГ подрядчику.

5. Подрядчик по договору на выполнение работ по планировке территории:

1) согласовывает с УАГ подготовленный в составе документации по планировке территории градостроительный план земельного участка;

2) совместно с УАГ обеспечивает согласование документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в ее составе;

3) участвует в проводимых Комиссией публичных слушаниях по предметам обсуждения;

4) передает Администрации города градостроительный план земельного участка, документы, подтверждающие полученные согласования.

6. Администрация города (или уполномоченное им должностное лицо) в течение семи рабочих дней:

1) подписывает акт приемки работ в случае соответствия содержания, объема и качества работ условиям договора;

2) направляет Главе Администрации комплект документов - заключение о результатах проведенных работ, подготовленный градостроительный план земельного участка в составе разработанной градостроительной документации, а также документы, свидетельствующие о том, что градостроительный план земельного участка подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами, и при этом не ущемляются права третьих лиц.

7. Глава Администрации в течение семи рабочих дней после поступления указанного в части 6 настоящей статьи комплекта документов, если иной срок не определен муниципальным правовым актом, утверждает постановлением Администрации города документацию по планировке территории и градостроительный план земельного участка (градостроительные планы земельных участков) в составе такой документации, либо принимает решение об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку. Решение об утверждении документации по планировке территории должно содержать положения:

1) о проведении на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка кадастровых работ, подготовке кадастрового плана

земельного участка, обеспечении государственного кадастрового учета сформированного земельного участка с определением уполномоченного органа, ответственного за обеспечение проведения указанных работ и предельного срока на их выполнение;

2) о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством аукциона в случае предоставления земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях - с определением формы торгов - аукциона, конкурса. В таком решении указывается также:

- а) орган, уполномоченный на проведение торгов — КУМИ;
- б) сроки подготовки документов для проведения торгов;
- в) дата проведения торгов.

8. Решение об отклонении и о направлении на доработку документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка (градостроительных планов земельных участков) в составе такой документации, указанное в части 7 настоящей статьи, принимается в следующих случаях:

1) предоставления неполного комплекта документов, указанных в части 6 настоящей статьи;

2) несоответствия представленной документации требованиям законодательства Российской Федерации.

9. КУМИ в соответствии с законодательством, статьями 23, 24 настоящих Правил, нормативными правовыми актами органа местного самоуправления обеспечивает:

1) подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов;

2) проведение торгов;

3) заключение договора купли-продажи земельного участка или договора аренды земельного участка с победителем торгов;

4) заключение договора купли-продажи или договора аренды выставленного на торги земельного участка с единственным участником торгов, в случае, если торги признаны не состоявшимися по причине участия в торгах менее двух участников.

Статья 14. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов капитального строительства

1. В соответствии с законодательством Российской Федерации правом осуществлять реконструкцию обладают собственники объектов капитального

строительства – зданий, строений, сооружений, обладающие земельными участками на правах собственности, общей долевой собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, безвозмездного срочного пользования.

2. Собственники объектов капитального строительства, указанные в части 1 настоящей статьи, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

1) подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории;

2) направления в порядке, определенном частью 17 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации заявления, о подготовке градостроительного плана земельного участка.

3. Собственники объектов капитального строительства, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, осуществляют реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Собственники объектов капитального строительства, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежно-расположенных земельных участков, обладают правами осуществлять реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства:

1) на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков в соответствии с градостроительными планами земельных участков на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2) на всех земельных участках последовательно или одновременно с изменениями границ земельных участков (в том числе путем их объединения, раздела) при условии:

а) получения указанными лицами от УАГ согласования градостроительных планов земельных участков в части их соответствия требованиям градостроительного законодательства (включая требования о предельных размерах вновь образованных, измененных земельных участков; наличии подъездов, подходов к таким земельным участкам; о наличии границ зон действия публичных сервитутов – при необходимости; о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования);

- б) утверждения градостроительных планов земельных участков;
- в) осуществления реконструкции на основании проектной документации, подготовленной в соответствии с утвержденным градостроительным планом соответствующего земельного участка.

Статья 15. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе лиц, не владеющих земельными участками и объектами капитального строительства на соответствующих территориях или Администрации города

1. Лица, не владеющие земельными участками и объектами капитального строительства на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем подготовки и представления предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории.

2. Уполномоченные органы Администрации города могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

1) выполнения действий в ответ на инициативу собственников объектов капитального строительства, а также лиц, не владеющих земельными участками и объектами капитального строительства на соответствующих территориях;

2) реализации самостоятельной инициативы.

Инициатива Администрации города может проявляться в форме:

а) подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;

б) организации торгов на представление предложений к проектам планировки территорий, предлагаемых для осуществления реконструкции;

в) обеспечения подготовки проектов планировки территорий, предлагаемых для осуществления реконструкции по результатам торгов.

3. Инициатива Администрации города по развитию территорий осуществляется на основе соответствующей программы (плана), подготовленного в соответствии с Генеральным планом города, настоящими Правилами.

Статья 16. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на не застроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства по инициативе заявителей

1. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по градостроительной подготовке на не застроенных территориях земельных участков из состава государственных, муниципальных земель, их раздела на земельные участки меньшего размера, обустройстве территории путем строительства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры и в обеспечении и осуществлении строительства на обустроенной и разделенной на земельных участках территории, подают соответствующее заявление в Администрацию города.

Форма заявления и состав прилагаемых к нему документов устанавливается правовым актом Администрации города.

2. Уполномоченный орган Администрации города готовит и направляет заявителю заключение о соответствии инвестиционных намерений заявителя Генеральному плану города и настоящим Правилам.

3. Заявитель и уполномоченный орган Администрации города обеспечивает градостроительную подготовку и формирование земельного участка для проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

4. После получения от заявителя подготовленного комплекта материалов и данных, их проверки на соответствие установленным требованиям и при наличии такого соответствия УАГ направляет заключение Главе Администрации.

Глава Администрации в течение установленного законом срока со дня поступления от УАГ указанного заключения принимает постановление Администрации города:

1) об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории, намеченного для освоения, с обозначением красных линий, применительно к которому планируется проведение аукциона;

2) о проведении кадастровых работ применительно к подготовленному земельному участку, государственном кадастровом учете сформированного земельного участка;

3) о назначении уполномоченного органа Администрации города по подготовке пакета документов, необходимых для проведения аукциона.

5. Аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства проводится в порядке, определенном Земельным кодексом Российской Федерации.

6. Победитель аукциона в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляет:

1) действия по подготовке проекта планировки и проекта межевания территории с выделением из его состава земельных участков общего пользования, земельных участков для строительства соответствующих объектов, а также действия по подготовке в составе проекта межевания территории градостроительных планов земельных участков;

2) действия по подготовке на основе утвержденных градостроительных планов земельных участков проектной документации для строительства объектов в пределах определенных проектом межевания территории;

3) иные действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации в случаях комплексного освоения территории для жилищного строительства.

Статья 17. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на не застроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства по инициативе Администрации города

1. Администрация города участвует в подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на не застроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их обустройства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктурой и строительства на обустроенной территории путем организации действий, осуществляемых:

1) в ответ на инициативу заявителей, предъявленную и реализуемую в порядке, установленном статьей 16 настоящих Правил;

2) в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей УАГ.

2. УАГ в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь Планом реализации Генерального плана города, настоящих Правил:

1) обеспечивает подготовку:

а) проектов планировки территорий с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемых планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов и иных элементов

планировочной структуры города), применительно к которым планируется проведение аукционов по продаже права на заключение договора аренды для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

б) комплекта материалов и данных для заключения по результатам торгов на размещение муниципального заказа договоров с организациями, отвечающими требованиям законодательства на проведение работ по градостроительной подготовке земельных участков.

в) комплекта иных материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения указанных аукционов.

3. После подготовки комплекта материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукционов по продаже права на заключение договора аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, в соответствии с законодательством осуществляются действия, предусмотренные частями 4, 5, 6 статьи 16 настоящих Правил.

Статья 18. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, по инициативе собственников помещений, иных объектов капитального строительства, а также Администрации города

1. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов и иных целей, осуществляется в порядке, определенном градостроительным и земельным законодательством, настоящими Правилами, постановлением Администрации города "Об утверждении Методических рекомендаций по подготовке проектов межевания территорий, формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, и проведению их государственного кадастрового учета", иными муниципальными нормативными правовыми актами.

2. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава не разделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном градостроительным и земельным законодательством, а также статьей 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

3. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для последующего формирования

земельных участков многоквартирных домов и в иных целях может осуществляться по инициативе:

1) заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства в порядке, определенном в соответствии с законодательством Российской Федерации, статьей 12 настоящих Правил;

2) Администрации города, которая обеспечивает выделение посредством градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих земельных участках строительства в порядке, определенном в соответствии с законодательством Российской Федерации, статьей 13 настоящих Правил;

3) собственников помещений жилого и нежилого назначения в зданиях, расположенных на соответствующей территории, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить из неразделенной территории посредством градостроительной подготовки земельные участки для использования расположенных на них многоквартирных домов в порядке, определенном законодательством Российской Федерации;

4) Администрации города, которая обеспечивает выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков для использования расположенных на них зданий, строений, сооружений в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

Статья 19. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения

1. Правом градостроительной подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения, обладает УАГ.

2. В соответствии с градостроительным законодательством границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются постановлением Администрации города.

3. Проекты градостроительных планов земельных участков на территориях общего пользования подготавливаются УАГ посредством

обеспечения подготовки проектов межевания, которые утверждаются постановлением Администрации города.

4. Подготовленные и сформированные из состава территорий общего пользования на основании градостроительных планов земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на торгах в аренду, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Статья 20. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов

1. Порядок градостроительной подготовки земельных участков в части информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия) определяется законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами и иными муниципальными нормативными правовыми актами.

2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство, возведение объектов или реконструкция существующих объектов капитального строительства, и когда возможность эксплуатации указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются:

1) на стадии градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается УАГ, в том числе путем привлечения организаций, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации обладают правами на выполнение работ по планировке территории;

2) на стадии подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, которая обеспечивается лицами, обладающими правами на земельные участки.

3. Технические условия подготавливаются и предоставляются организациями, ответственными за эксплуатацию указанных сетей, по заявкам:

1) УАГ – в случаях подготовки по инициативе Администрации города земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;

2) физических, юридических лиц - в случаях подготовки по их инициативе земельных участков из состава государственных, муниципальных земель;

3) правообладателей земельных участков и иных объектов капитального строительства - в случаях подготовки проектной документации для осуществления строительства, реконструкции.

Технические условия по заявкам лиц, указанных в пункте 2 части 3 настоящей статьи, предоставляются, если законодательством Российской Федерации не определено иное.

4. Администрация города координирует действия организаций, ответственных за эксплуатацию внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, в части предоставления ими заключений о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

Администрация города принимает постановление о создании и определении состава, порядка деятельности комиссии по рассмотрению заключений о подключении к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

5. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), определяются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Порядок действий, связанных с определением технических условий по подключению к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, определяется уполномоченными органами Администрации города. Технические условия включаются в состав градостроительного плана земельного участка и вместе с иными документами включаются в комплект документов, выдаваемый участникам торгов по реализации прав на земельные участки, сформированные из состава государственных, муниципальных земель.

Глава 5. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления.

Статья 21. Общие положения о документации по планировке территории

1. Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- 1) проектов планировки территорий;
- 2) проектов проектами межевания территорий в их составе;

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов) в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

3. Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

- 1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;
- 2) с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

4. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством.

Статья 22. Градостроительные планы земельных участков

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается постановлением Правительства Российской Федерации.

2. В градостроительных планах земельных участков указываются:

- 1) границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;
- 2) границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования недвижимости в пользу неограниченного круга лиц;

3) минимальные отступы от границ земельных участков, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

4) информация о градостроительных регламентах, (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка, представляемая в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил или в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил;

5) информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента, или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

6) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

7) информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд;

9) определение допустимости или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера.

4. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

1) выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель;

2) принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки;

3) принятия решений об изъятии, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

4) подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;

5) выдачи разрешений на строительство;

6) выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

5. Источниками информации для подготовки градостроительного плана земельного участка являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативы градостроительного проектирования, документация по планировке территории, сведения,

содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

6. В целях получения градостроительного плана земельного участка правообладатель земельного участка обращается с заявлением в орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка. Заявление о выдаче градостроительного плана земельного участка может быть подано заявителем через многофункциональный центр.

7. Форма градостроительного плана земельного участка, порядок ее заполнения устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

8. Информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, может быть использована для подготовки проектной документации, для получения разрешения на строительство в течение трех лет со дня его выдачи. По истечении этого срока использование информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, в предусмотренных настоящей частью целях не допускается.

Глава 6. Положения о порядке предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель

Статья 23. Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, определяется земельным законодательством.

2. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, устанавливается применительно к случаям:

1) оформления прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки собственникам помещений в составе многоквартирных домов в соответствии с частью 1 статьи 24 настоящих Правил;

2) оформления прав на сформированные земельные участки собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих участках в соответствии с частью 2 статьи 24 настоящих Правил;

3) оформления прав на сформированные земельные участки победителям торгов или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися в соответствии с частью 3 статьи 24 настоящих Правил;

4) оформления прав на земельные участки после завершения подготовительного этапа их формирования, выполненного победителями аукционов на право заключения договора о развитии застроенных территорий и строительства на свободных от застройки территориях в соответствии с частью 4 статьи 24 настоящих Правил;

5) оформления прав аренды земельных участков, выделенных из состава земель общего пользования для возведения некапитальных объектов обслуживания населения, победителям торгов или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися в соответствии с частью 5 статьи 24 настоящих Правил;

6) иным случаям, установленным законодательством Российской Федерации.

Статья 24. Особенности предоставления сформированных земельных участков к различным случаям

1. Порядок оформления собственникам помещений многоквартирных домов права общей долевой собственности на сформированные в порядке, установленном статьей 18 настоящих Правил, земельные участки для использования многоквартирных домов установлен жилищным и земельным законодательством.

2. Порядок предоставления собственникам зданий, строений, сооружений прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды, прав постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного срочного пользования сформированных земельных участков для использования зданий, строений, сооружений определяется земельным законодательством.

3. Порядок предоставления сформированных в соответствии со статьями 12, 13 настоящих Правил земельных участков устанавливается земельным законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными нормативными правовыми актами. Права на сформированные (в соответствии со статьями 12, 13 настоящих Правил) из состава государственных, муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на торгах (аукционах, конкурсах).

4. Порядок предоставления сформированных земельных участков определяется земельным законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными нормативными правовыми актами.

5. Порядок предоставления прав аренды земельных участков, выделенных из состава земель общего пользования для возведения временных объектов для обслуживания населения, победителям торгов или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися, определяется земельным

законодательством и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления города.

Глава 7. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 25. Общие положения о публичных слушаниях

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом городского округа город Дзержинск, Постановлением Городской Думы «Об утверждении Положения о порядке организации и проведения публичных слушаний», настоящими Правилами, иными муниципальными нормативными правовыми актами.

Публичные слушания проводятся с целью:

1) соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

2) информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие Администрацией города решений по землепользованию и застройке.

2. Настоящая глава регламентирует порядок проведения публичных слушаний по следующим вопросам:

1) по проекту Генерального плана города, а также по проектам внесения в него изменений;

2) по проекту Правил, а также по проектам внесения в них изменений;

3) по документации по планировке территории, а также по проектам внесения в нее изменений;

4) по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;

5) по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Материалы для проведения публичных слушаний готовятся заказчиком, а также по запросу Комиссии - структурными подразделениями Администрации города.

4. Публичные слушания по вопросам, относящимся к сфере регулирования настоящих Правил, назначаются главой города Дзержинска. Публичные слушания проводятся в порядке, определенном Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом городского округа город Дзержинск,

нормативными правовыми актами городской Думы, настоящими Правилами, в сроки, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации.

5. Организация и проведение публичных слушаний по вопросам, относящимся к сфере регулирования настоящих Правил, осуществляются Комиссией.

Статья 26. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Вопросы о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежат обсуждению на публичных слушаниях.

2. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

3. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

4. Срок проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства с момента оповещения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

5. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте городского округа (при наличии) и администрации города в сети "Интернет".

6. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации, если иное не установлено законами и нормативно-правовыми актами Нижегородской области.

7. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

8. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

9. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Статья 27. Публичные слушания по обсуждению проекта Генерального плана города, а также по проектам

внесения в него изменений, по проекту Правил, а также по проектам внесения в них изменений, по документации по планировке территории, а также по проектам внесения в них изменений

1. Публичные слушания по проекту Генерального плана города проводятся в каждом населенном пункте города Дзержинска, при внесении изменений в Генеральный план города - в отношении части территории городского округа публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах территории городского округа, в отношении которой осуществлялась подготовка указанных изменений. При этом для обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для участия в публичных слушаниях, территория населенного пункта может быть разделена на части.

2. При проведении публичных слушаний по проекту Генерального плана города или проектам внесения изменений в Генеральный план города в обязательном порядке организуются выставки, экспозиции демонстрационных материалов по проектам, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов на собраниях жителей города, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

3. Срок проведения публичных слушаний по проекту Генерального плана города или проектам внесения в него изменений с момента оповещения жителей города о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

4. Внесение в Генеральный план города изменений, предусматривающих изменение границ населенных пунктов в целях жилищного строительства или определения зон рекреационного назначения, осуществляется без проведения публичных слушаний.

5. Публичные слушания по проекту Правил или по проектам внесения в них изменений проводятся Комиссией.

6. В случае подготовки Правил к части территории городского округа публичные слушания по проекту Правил проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории городского округа.

7. Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил и проекту внесения в них изменений со дня опубликования такого проекта до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний составляет не менее двух и не более четырех месяцев. В случае подготовки изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по

внесению изменений в Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

8. Публичные слушания по проекту планировки и межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

1) территории, подлежащей комплексному освоению в соответствии с договором о комплексном освоении территории;

2) территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу;

3) территории для размещения линейных объектов в границах земельного фонда.

9. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории и проектам внесения в них изменений проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

10. Срок проведения публичных слушаний по проектам планировки и межевания территории и проектам внесения в них изменений со дня оповещения жителей города о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.»

Глава 8. Положения об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов

Статья 28. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков и объектов капитального строительства для государственных, муниципальных нужд

1. Порядок изъятия земельных участков, объектов капитального строительства для государственных и муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством.

2. Порядок изъятия земельных участков, объектов капитального строительства, в том числе для муниципальных нужд на территории города, регулируется Положением о порядке прекращения прав на земельные участки на территории города, утвержденным постановлением Городской Думы.

3. Подготовку проектов постановлений Администрации города об изъятии земельных участков обеспечивает КУМИ.

4. Постановление Администрации города об изъятии земельного участка подлежит государственной регистрации в порядке, установленном гражданским законодательством и законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5. Извещение о дате государственной регистрации постановления, указанного в части 4 настоящей статьи, направляется землепользователям не позднее, чем за один год до предстоящего изъятия.

Статья 29. Условия принятия решений о резервировании земель для муниципальных нужд

1. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

2. Основанием для принятия постановления Администрации города о резервировании земель для муниципальных нужд является наличие:

а) документов территориального планирования, утвержденных в установленном порядке (при наличии документации по планировке территории решение о резервировании земель принимается в соответствии с такой документацией);

б) решений об утверждении границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

в) государственных программ геологического изучения недр, воспроизводства минерально-сырьевой базы и рационального использования недр, утвержденных в установленном порядке;

г) сведений государственного кадастра недвижимости.

3. В соответствии с градостроительным законодательством:

1) со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки территорий и проектов межевания территорий в их составе не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд;

2) собственники земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов на земельных участках, планируемых к изъятию для муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

4. Постановление Администрации города о резервировании земель должно содержать:

1) цели и сроки резервирования земель, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;

2) реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется резервирование земель;

3) ограничения прав на зарезервированные земельные участки, устанавливаемые в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, необходимые для достижения целей резервирования земель;

4) сведения о месте и времени ознакомления заинтересованных лиц со схемой резервируемых земель, а также перечнем кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель;

5. К постановлению Администрации города о резервировании земель прилагается схема резервируемых земель, а также перечень кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

Схема резервируемых земель должна отображать границы зоны резервирования в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки территории и проектом межевания территории в его составе.

6. Постановление Администрации города о резервировании земель подлежит опубликованию в официальных средствах массовой информации Администрации города.

Постановление Администрации города о резервировании земель вступает в силу не ранее его опубликования.

7. Администрация города направляет копию постановления Администрации города о резервировании земель и прилагаемую к нему схему резервируемых земель в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение государственного кадастра недвижимости в порядке, установленном статьей 15 Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости".

Статья 30. Условия установления публичных сервитутов

1. Администрация города имеет право устанавливать применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты, то есть ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения, охраны исторических и природных объектов, иных

общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета недвижимости.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами, иными муниципальными нормативными правовыми актами.

Глава 9. Строительные изменения объектов капитального строительства

Статья 31. Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основание для его реализации. Виды строительных изменений объектов капитального строительства

1. Правом производить строительные изменения объектов капитального строительства - осуществлять строительство, реконструкцию, снос объектов, иные изменения, обладают лица, владеющие земельными участками и объектами капитального строительства (на правах собственности, аренды, субаренды, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, безвозмездного срочного пользования), или их доверенные лица.

Допустимыми изменениями объектов капитального строительства являются изменения видов и параметров использования объектов капитального строительства в пределах установленных градостроительных регламентов.

Виды допустимых изменений объектов капитального строительства: новое строительство, реконструкция, расширение, ремонт, снос зданий, благоустройство земельных участков, проведение иной хозяйственной деятельности.

Право на строительные изменения объектов капитального строительства может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке, установленном статьей 33 настоящих Правил. Исключения составляют случаи, определенные градостроительным законодательством и частью 3 настоящей статьи.

2. Строительные изменения объектов капитального строительства подразделяются на изменения, для которых:

- 1) не требуется разрешения на строительство;
- 2) требуется разрешение на строительство.

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях, определенных частью 9 статьи 33 настоящих Правил.

4. Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий.

5. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации нормы настоящей главы распространяются на земельные участки и объекты капитального строительства, которые не являются недвижимыми памятниками истории и культуры.

6. Действия по подготовке проектной документации, осуществлению реставрационных и иных работ применительно к объектам капитального строительства, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации являются памятниками истории и культуры, регулируются законодательством об охране объектов культурного наследия.

7. Разрешение на строительство выдается в порядке, установленном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 32. Подготовка проектной документации

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется градостроительным законодательством.

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде схем и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

На основании проектной документации выдаются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных градостроительным законодательством.

3. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

4. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии градостроительным законодательством, постановлением Правительства Российской Федерации «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства».

5. Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются в соответствии со статьей 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации и постановлением Правительства Российской Федерации «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

6. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

1) градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;

2) техническими регламентами (до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);

3) результатами инженерных изысканий;

4) техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

7. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу.

Статья 33. Выдача разрешений на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт.

2. В границах города разрешение на строительство выдается Администрацией города, если иное не установлено законодательными и нормативными правовыми актами.

Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента или для которого не устанавливается градостроительный регламент или при размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения при размещении которых допускается изъятие земельных участков, выдается федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным органом Правительства Нижегородской области или Администрацией города в соответствии с их компетенцией.

3. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет в Администрацию города, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации в иной уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган, заявление о выдаче разрешения на строительство.

К заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) материалы, содержащиеся в проектной документации:
 - а) пояснительная записка;
 - б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;
 - в) схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;
 - г) схемы, отображающие архитектурные решения;
 - д) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
 - е) проект организации строительства объекта капитального строительства;
 - ж) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

4) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации), положительное заключение государственной экологической

экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

К заявлению может прилагаться положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

4. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального строительства застройщик направляет в Администрацию города, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, иной уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган заявление о выдаче разрешения на строительство.

К заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального строительства.

5. УАГ, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, иной уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган:

1) проводит проверку наличия и надлежащего оформления документов, прилагаемых к заявлению;

2) проводит проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) выдает разрешение на строительство, либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

6. УАГ, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, иной уполномоченный на выдачу разрешения на строительство орган по заявлению застройщика могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

7. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован застройщиком в судебном порядке.

8. Форма разрешения на строительство установлена постановлением Правительства Российской Федерации «О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию».

9. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

5) иных случаях, если в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

10. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в уполномоченный орган, выдавший разрешение на строительство, сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

11. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

12. Срок действия разрешения на строительство может быть продлен уполномоченным органом, выдавшим разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

13. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

14. Порядок выдачи разрешений на строительство на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, определяется Правительством Российской Федерации и Правительством Нижегородской области.

15. Выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства, сведения о которых составляют государственную тайну, осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о государственной тайне.

Статья 34. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт

1. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее - лица, осуществляющие строительство).

2. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

3. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган Правительства Нижегородской области (далее также - органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) копия разрешения на строительство;
- 2) проектная документация в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;

3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);

4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ.

4. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия.

Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

5. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться законодательством Российской Федерации.

Статья 35. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

2. К заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- 6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
- 8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, заключение государственного экологического контроля в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3. УАГ, иной орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 2 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод

объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа. В случае, если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится.

4. Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

- 1) отсутствие документов, указанных в части 2 настоящей статьи;
- 2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;
- 3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- 4) несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации.

5. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных оснований, является также невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации о том, что застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган, выдавший разрешение на строительство, копий материалов инженерных изысканий и проектной документации.

6. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в орган, выдавший разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

7. Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

8. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержаться сведения об объекте капитального строительства, необходимые для постановки построенного объекта капитального строительства на государственный учет или внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

9. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена постановлением Правительства Российской Федерации «О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию».

Статья 36. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

1. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяется градостроительным законодательством и настоящими Правилами.

2. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства реализуется на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами.

3. Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства обладают:

1) собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;

2) собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;

3) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

4) лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

5) собственники квартир в многоквартирных домах – в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования:

а) многоквартирные дома расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое;

б) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов);

в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие – требования строительных норм и правил, иных обязательных требований).

4. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется при условии:

1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определенном настоящими Правилами, в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является условно разрешенным;

2) выполнения технических регламентов – в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство;

3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, заключения от УАГ о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях.

Глава 10. Положение о внесении изменений в настоящие Правила

Статья 37. Действие Правил по отношению к Генеральному плану города, документации по планировке территории

1. После введения в действие настоящих Правил органы местного самоуправления города по представлению соответствующих заключений Комиссии могут принимать решения о:

1) подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденный Генеральный план города с учетом и в развитие настоящих Правил;

2) приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в

том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

3) подготовке новой документации о планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

Статья 38. Основания и право инициативы внесения изменений в Правила

1. Основаниями для рассмотрения Главой Администрации вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану города, возникшее в результате внесения в него изменений;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

2. Основанием для рассмотрения вопроса об изменении границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения:

1) не позволяют эффективно использовать земельные участки и объекты капитального строительства;

2) приводят к несоразмерному снижению стоимости земельных участков и объектов капитального строительства;

3) препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам.

3. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают органы государственной власти, органы местного самоуправления города, Комиссия, УАГ, общественные организации, органы общественного самоуправления, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства.

Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в Комиссию. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, установленном статьей 39 настоящих Правил.

Статья 39. Порядок внесения изменений в Правила

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, установленном статьями 31, 32, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется в Комиссию.

Предложения могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

3. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе Администрации.

4. Глава Администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

5. В случае принятия решения о внесении изменения в Правила, Комиссия обеспечивает подготовку соответствующего заключения и проведение публичных слушаний в порядке и сроки, определенные уполномоченными органами.

6. Правовые акты об изменениях в настоящие Правила вступают в силу в день их опубликования в средствах массовой информации.

7. Изменения в статьи 44-47 настоящих Правил могут быть внесены только при наличии положительных заключений уполномоченного государственного органа по охране и использованию объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора соответственно.

Глава 11. Контроль за использованием земельных участков

Статья 40. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства, строительный, градостроительный контроль и государственный строительный надзор

1. Контроль за использованием земельных участков регламентируется земельным законодательством, Положением о порядке осуществления

муниципального земельного контроля за использованием земель на территории города, утвержденным постановлением Городской Думы.

2. Положение о порядке осуществления муниципального земельного контроля за использованием земель на территории города устанавливает порядок осуществления муниципального земельного контроля за соблюдением земельного законодательства, требований по использованию земель организациями, их руководителями, должностными лицами и гражданами, имеющими в пользовании земельные участки или объекты капитального строительства на территории города.

3. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

4. Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком. Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

5. Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

6. Государственный строительный надзор осуществляется при:

1) строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации либо является типовой проектной документацией или ее модификацией;

2) реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, если проектная документация на осуществление реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. Предметом государственного строительного надзора является проверка:

1) соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, проектной документации;

2) наличия разрешения на строительство.

8. Государственный строительный надзор осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление

государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, объектов обороны и безопасности, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов.

9. Государственный строительный надзор осуществляется уполномоченным органом Правительства Нижегородской области, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции, капитальном ремонте предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

10. Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор, имеют право беспрепятственного доступа на все объекты капитального строительства, подпадающие под действие государственного строительного надзора.

11. По результатам проведенной проверки органом государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи лицу, осуществляющему строительство, предписания об устранении выявленных нарушений. В предписании указываются вид нарушения, ссылка на нормативный правовой акт, технический регламент, проектную документацию, требования которых нарушены, а также устанавливается срок устранения выявленных нарушений. Приостановление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства на указанный срок осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Статья 41. Ответственность за нарушения настоящих Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, муниципальными нормативными правовыми актами.

РАЗДЕЛ II.

СХЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. СХЕМЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Статья 42. Схема градостроительного зонирования территории города

Схема градостроительного зонирования территории города.

**Статья 43. Схема градостроительного зонирования территории города
(центральная часть)**

Схема градостроительного зонирования территории города (центральная часть).

**Статья 44. Схема зон действия ограничений по условиям охраны
объектов культурного наследия**

Схема зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

**Статья 45. Схема санитарно-защитных зон, шумовых зон и
коридоров
инженерных коммуникаций**

Схема санитарно-защитных зон, шумовых зон и коридоров инженерных коммуникаций.

**Статья 46. Схема зон действия ограничений по условиям инженерной
подготовки территории**

Схема зон действия ограничений по условиям инженерной подготовки территории.

**Статья 47. Схема водоохранных зон, зон санитарной охраны
источников водоснабжения, особо охраняемых
природных территорий**

Схема водоохранных зон, зон санитарной охраны источников водоснабжения, особо охраняемых природных территорий.

Статья 48. Схема градостроительного зонирования территории города (ограниченного пользования)

Схема градостроительного зонирования территории города (ограниченного пользования) является документом ограниченного доступа.

Статья 49. Схема градостроительного зонирования территории города (границы территориальных зон на электронном носителе)

Схема градостроительного зонирования территории города (границы территориальных зон на электронном носителе) в электронном виде:

- 1) открытого доступа (1CD);
- 2) ограниченного доступа (1CD).

РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 50. Перечень территориальных зон, выделенных на схеме градостроительного зонирования территории города

Перечень территориальных зон, выделенных на схеме градостроительного зонирования территории города (статья 42)	
Кодовые обозначения территориальны х зон	Наименование территориальных зон
1	2
1. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ	
Ж - 1	Зона многоэтажной жилой застройки 4 - 10 и более 10 этажей
Ж - 1П	Зона многоэтажной жилой застройки 4 - 10 и более 10 этажей проектная
Ж - 1Т	Зона трансформации садоводческих товариществ в многоэтажную жилую застройку 4 - 10 и более 10 этажей
Ж - 2	Зона смешанной жилой застройки 2-6 этажей
Ж - 2Т	Зона трансформации садоводческих товариществ в смешанную жилую застройку 2-6 этажей
Ж - 3	Зона индивидуальной усадебной жилой застройки
Ж - 3П	Зона индивидуальной усадебной жилой застройки проектная
2. ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ ЗОНЫ	
ЦО - 1	Зона обслуживания деловой и коммерческой активности центра
ЦО - 1П	Зона обслуживания деловой и коммерческой активности проектная
ЦО - Т1	Зона трансформации жилой застройки малой и средней этажности 2 - 5 этажей в зону деловой и коммерческой активности центра
ЦО - Т2	Зона трансформации производственно-коммунальных объектов V классов вредности в зону деловой и коммерческой активности центра
1	2
ЦО - 2	Зона обслуживания и деловой активности местного значения
ЦО - 3	Зона обслуживающей, деловой и коммерческой активности при транспортных узлах
ЦО - 4	Зона обслуживающей, деловой и коммерческой активности и придорожного сервиса трассы федерального значения
3. ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ И ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ С БОЛЬШИМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ	
О - 1	Зона объектов здравоохранения

О - III	Зона объектов здравоохранения проектная
О - 2	Зона объектов образования (высших, средних специальных учебных заведений)
О - 3	Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений
О - 4	Зона объектов религиозного назначения
О - 4II	Зона объектов религиозного назначения проектная

4. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

П - 1	Зона производственно-коммунальных объектов I класса вредности
П - 1П	Зона производственно-коммунальных объектов I класса вредности проектная
П - 2	Зона производственно-коммунальных объектов II класса вредности
П - 2П	Зона производственно-коммунальных объектов II класса вредности проектная (строка введена решением Городской Думы г.Дзержинска от 26.03.2014 №722);
П - 3	Зона производственно-коммунальных объектов класса III вредности
П - 3II	Зона производственно-коммунальных объектов класса III вредности
П - 4	Зона производственно-коммунальных объектов IV класса вредности
П - 5	Зона производственно-коммунальных объектов V классов вредности
П - 5П	Зона производственно-коммунальных объектов V классов вредности проектная
П-6	Зона участков подпр местного значения
П-6П	Зона участков подпр местного значения проектная
СЗ - I	Зона санитарно-защитных зеленых насаждений

1	2
---	---

СЗ - IT	Зона трансформации садоводческих товариществ в санитарно - защитные зеленые насаждения
---------	--

5. ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Т - 1	Зона магистралей автомобильного транспорта
Т - III	Зона магистралей автомобильного транспорта проектная
Т - 2	Зона железной дороги
Т - 3	Зона водозаборных сооружений

6. ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

СХ-1	Зона сельскохозяйственного использования
------	--

СХ- 2 Зона садоводческих товариществ и садово-огородных участков (строка изменена приказом Департамента градостроительного развития территории Нижегородской области от 29.12.2016 №07-09/184)

7. ПРИРОДНО - РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

Р-1 Зона зеленых насаждений общего пользования
 Р - 111 Зона зеленых насаждений общего пользования проектная
 Р - 2 Зона водных объектов
 Р - 3 Зона дендропарков и питомников
 Р - 4 Зона учреждений отдыха
 Р - 5 Зона природного ландшафта
 Р - 5Г Зона рекультивации территории
 Р - 6 Зона памятника природы, особо охраняемых природных территорий
 Р-6П Зона памятника природы, особо охраняемых природных территорий проектная (абзац введен решением городской Думы города Дзержинска от 07.09.2017 №329)

8. ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

СО - 1 Зона кладбищ
 СО - 2 Зона военных объектов, режимных объектов ограниченного доступа
 СО - 3 Зона очистных сооружений канализации, отстойников
 СО - 4 Зона свалок ТБО и промотходов
 СО - 4П Зона свалок ТБО и промотходов проектная

Статья 51. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

Ж-1. Зона многоэтажной жилой застройки 4 - 10 этажей и более 10 этажей

Зона жилой застройки Ж-1 выделена для формирования жилых районов средней плотности с размещением многоквартирных домов 4 – 10 этажей и отдельных домов более 10 этажей. Допускается ограниченный спектр услуг местного значения, некоммерческие коммунальные предприятия.

Основные виды разрешенного использования:

многоквартирные жилые дома 4 – 10 этажей;
 жилые дома повышенной этажности свыше 10 этажей;
 детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
 школы начальные и средние;
 дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха (для многоквартирных жилых домов);
 аптеки;
 поликлиники общей площадью не более 600 кв. м.;
 магазины;
 ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты обслуживания;
 почтовые отделения;
 телефонные и телеграфные станции;
 спортзалы, спортклубы, залы рекреации (с бассейном или без);
 спортивные площадки, теннисные корты;
 объекты культурного и обслуживающего назначения;
 клиники, амбулатории.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

гаражи, встроенные в жилые дома;
 объекты инженерной инфраструктуры (ТП, РП, ГРП, тепловые пункты, котельные и пр. объекты);
 жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
 объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водосмы);
 площадки для сбора мусора;
 автостоянки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

Условно разрешенные виды использования:

отделения, участковые пункты милиции;

киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи и автостоянки на отдельном земельном участке;

площадки для выгула собак;

антенны сотовой связи;

объекты, связанные с отиранием культа.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
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 встроено-пристроенными помещениями общественного назначения 1000 кв.м;</p> <p>2) минимальный размер земельного участка для объектов дошкольного образования 2000 кв.м, в условиях реконструкции 1500 кв.м;</p> <p>3) минимальный размер земельного участка для объектов общеобразовательного назначения 10000 кв.м., в условиях реконструкции 8000 кв.м;</p> <p>4) минимальный размер земельного участка для поликлиники, клиники, амбулатории 2000 кв.м;</p> <p>5) минимальный размер земельного участка для магазина 800 кв.м;</p> <p>6) минимальный размер земельного участка для предприятий бытового обслуживания 1000 кв.м;</p> <p>7) минимальный размер земельного участка для почтового отделения 700 кв.м;</p> <p>8) минимальный размер земельного участка для жилищно-эксплуатационной и аварийно-диспетчерской службы микрорайона 3000 кв.м;</p> <p>9) максимальный и минимальный размер земельного участка для иных объектов не подлежит установлению</p>
2.	Минимальный отступ от границ земельных	1) минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений должны составлять со стороны улиц - не менее чем

	участков до зданий, строений, сооружений	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;
3.	Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений	<p>2) при осуществлении проектирования и строительства (реконструкции) в границах застроенной территории, с учетом линии регулирования застройки</p> <p>1) минимальное количество этажей для многоквартирного дома, многоквартирного дома со встроенными или встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения не менее 4 этажей;</p> <p>2) максимальное количество этажей:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для многоквартирного дома, многоквартирного дома со встроенными или встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения не более 24 этажей; - для гаражей боксового типа не более 1 этажа; - для объектов дошкольного образования не более 3 этажей, если иное не установлено техническими регламентами; - для объектов общеобразовательного назначения не более 4 этажей, если иное не установлено техническими регламентами; - для объектов здравоохранения не более 5 этажей, если иное не установлено техническими регламентами; - для объектов обеспечения внутреннего правопорядка не более 3 этажей; - для магазинов не более 3 этажей; - для объектов бытового обслуживания не более 3 этажей; - для объектов спорта не более 2 этажей; <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 года №204 «Об объявлении находящихся на территории г. Дзержинска объектов, имеющих историческую,</p>

		<p>культурную и научную ценность, памятниками истории и культуры местного (областного) значения, установления границ охранных зон г. Дзержинска, режимов их содержания и использования»;</p> <p>4) объекты капитального строительства, размещаемые в границах территории исторического поселения - в соответствии с Постановлением Правительства Нижегородской области от 17.06.2016 года №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) для иных объектов капитального строительства предельное количество этажей не подлежит установлению</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 пристроенными помещениями общественного назначения и для размещения объектов общеобразовательного назначения;</p> <p>60% в условиях реконструкции для жилищного строительства;</p> <p>80% 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 образовательных организаций и зданий организаций начального общего и среднего (полного) общего образования;</p> <p>3) 10 м до зданий пожарного депо;</p> <p>4) 15 м до зданий поликлиник, женских консультаций;</p> <p>5) для иных объектов капитального строительства</p>

		устанавливается с учетом линии регулирования застройки
6	Условия размещения и (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов	<p>1) магазины общей площадью не более 2000 кв. м;</p> <p>2) предприятия общественного питания не более 100 мест;</p> <p>3) амбулатории, поликлиники общей площадью не более 600 кв.м;</p> <p>4) клиники общей площадью не более 400 кв. м;</p> <p>5) запрещается использовать земельные участки для автостоянки грузовых автомобилей с разрешенной максимальной массой более 3,5 т и автомобилей, предназначенных для перевозки пассажиров и имеющих более 8 сидячих мест помимо сиденья водителя;</p> <p>6) площадь озелененной территории без учета участков объектов дошкольного образования, объектов начального и среднего (полного) общего образования должна быть не менее 25% от площади квартала;</p> <p>7) объекты обслуживания жилой застройки не должны превышать 20% от общей площади наземных этажей объектов квартала;</p> <p>8) площадь встроенных, встроено-пристроенных, пристроенных помещений общественного назначения не более 20% общей площади помещений многоквартирного дома;</p> <p>9) вместимость гаражей-стоянок и автостоянок не более 100 машино-мест;</p> <p>10) общая площадь территории, занимаемой площадками для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой, должна быть не менее 10% общей площади квартала</p>
7	Иные показатели	Иные показатели по параметрам застройки данной: радиусы обслуживания учреждениями и предприятиями обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормами градостроительного проектирования

Ж-III. Зона многоквартирной жилой застройки 4-10 этажей и более 10 этажей проектная

Зона жилой застройки Ж-III выделена для формирования жилых районов средней плотности с размещением многоквартирных домов 4–10 этажей и отдельных домов более 10 этажей. Допускается ограниченный спектр услуг местного значения, некоммерческие коммунальные предприятия в соответствии с градостроительной документацией по мере принятия решений по размещению нового строительства данного типа застройки.

Градостроительные регламенты территориальной зоны Ж-III 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 территориальной зоны Ж-III, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами после утверждения документации по планировке территории в установленном законом порядке.

Основные виды разрешенного использования:

многоквартирные жилые дома 4 – 10 этажей;
 жилые дома повышенной этажности свыше 10 этажей;
 детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
 школы начальные и средние;
 дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха (для многоквартирных жилых домов);
 аптеки;
 поликлиники общей площадью не более 600 кв. м;
 магазины;
 ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты обслуживания;
 почтовые отделения;
 телефонные и телеграфные станции;
 спортзалы, спортклубы, залы рекреации (с бассейном или без);
 спортивные площадки, теннисные корты;
 объекты культурного и обслуживающего назначения;
 клиники, амбулатории;
 жилые дома со встроенными помещениями общественного назначения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

гаражи, встроенные в жилые дома;
 объекты инженерной инфраструктуры (ТП, РП, ГРП, тепловые пункты, котельные и пр. объекты);
 жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
 объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
 площадки для сбора мусора;
 открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
 автостоянки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

Условно разрешенные виды использования:

отделения, участковые пункты милиции;
 киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
 гаражи боксового типа, многоквартирные, подземные и наземные гаражи и автостоянки на отдельном земельном участке;
 площадки для выгула собак;
 антенны сотовой связи;
 объекты, связанные с отправлением культа.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1.	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	1) минимальный размер земельного участка для размещения многоквартирного дома, многоквартирного дома со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения 1000 кв.м; 2) минимальный размер земельного участка для объектов дошкольного образования 2000 кв.м, в условиях реконструкции 1500 кв.м; 3) минимальный размер земельного участка для объектов общеобразовательного назначения 10000 кв.м., в условиях реконструкции 8000 кв.м; 4) минимальный размер земельного участка для поликлиники, клиники, амбулатории 2000 кв.м; 5) минимальный размер земельного участка для магазина 800 кв.м;

		<p>6) минимальный размер земельного участка для предприятий бытового обслуживания 1000 кв.м;</p> <p>7) минимальный размер земельного участка для почтового отделения 700 кв.м;</p> <p>8) минимальный размер земельного участка для жилищно-эксплуатационной и аварийно-диспетчерской службы микрорайона 3000 кв.м;</p> <p>9) 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) при осуществлении проектирования и строительства (реконструкции) в границах застроенной территории, с учетом линии регулирования застройки</p>
3.	Максимальное и (или) минимальное количество подземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений	<p>1) минимальное количество этажей для многоквартирного дома, многоквартирного дома со встроенными или встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения не менее 4 этажей;</p> <p>2) максимальное количество этажей:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для многоквартирного дома, многоквартирного дома со встроенными или встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения не более 24 этажей; - для гаражей боксового типа не более 1 этажа; - для объектов дошкольного образования не более 3 этажей, если иное не установлено техническими регламентами; - для объектов общеобразовательного назначения не более 4 этажей, если иное не установлено техническими регламентами; - для объектов здравоохранения не более 5 этажей, если иное не установлено техническими регламентами; - для объектов обеспечения внутреннего

		<p>правонорядка не более 3 этажей;</p> <ul style="list-style-type: none"> - для магазинов не более 3 этажей; - для объектов бытового обслуживания не более 3 этажей; - для объектов спорта не более 2 этажей; <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 года №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 территории исторического поселения - в соответствии с Постановлением Правительства Нижегородской области от 17.06.2016 года №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) для иных объектов капитального строительства предельное количество этажей не подлежит установлению</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 встроено-пристроенными помещениями общественного назначения и для размещения объектов общеобразовательного назначения;</p> <p>60% в условиях реконструкции для жилищного строительства;</p> <p>80% 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 пожарного депо;</p> <p>4) 15 м до зданий поликлиник, женских консультаций;</p> <p>5) для иных объектов капитального строительства устанавливается с учетом линии регулирования застройки</p>
6.	Условия размещения и (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов	<p>1) магазины общей площадью не более 2000 кв. м;</p> <p>2) предприятия общественного питания не более 100 мест;</p> <p>3) амбулатории, поликлиники общей площадью не более 600 кв.м;</p> <p>4) клиники общей площадью не более 400 кв. м;</p> <p>5) запрещается использовать земельные участки для автостоянки грузовых автомобилей с разрешенной максимальной массой более 3,5 т и автомобилей, предназначенных для перевозки пассажиров и имеющих более 8 сидячих мест помимо сиденья водителя;</p> <p>6) площадь озелененной территории без учета участков объектов дошкольного образования, объектов начального и среднего (полного) общего образования должна быть не менее 25% от площади квартала;</p> <p>7) объекты обслуживания жилой застройки не должны превышать 20% от общей площади наземных этажей объектов квартала;</p> <p>8) площадь встроенных, встроено-пристроенных, пристроенных помещений общественного назначения не более 20% общей площади помещений многоквартирного дома;</p> <p>9) вместимость гаражей-стоянок и автостоянок не более 100 машино-мест;</p> <p>10) общая площадь территорий, занимаемой площадками для игр детей, отдыха взрослого</p>

		поселения и занятий физкультурой, должна быть не менее 10% общей площади квартала
7	Иные показатели	Иные показатели по параметрам застройки данной: радиуса обслуживания учреждениями и предприятиями обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормами градостроительного проектирования

Ж-1Т. Зона трансформации садоводческих товариществ в многоэтажную жилую застройку 4 - 10 и более 10 этажей

Зона жилой застройки Ж-1Т выделена для формирования жилых районов средней плотности с размещением многоквартирных домов 4-10 этажей и отдельных домов более 10 этажей на территории садоводческих товариществ. Допускается ограниченный спектр услуг местного значения, некоммерческие коммунальные предприятия в соответствии с градостроительной документацией по мере принятия решений по размещению нового строительства данного типа застройки.

Градостроительный регламент территориальной зоны Ж-1Т 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 территориальной зоны Ж-1Т, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами после утверждения документации по планировке территории в установленном законом порядке.

Основные виды разрешенного использования:

многоквартирные жилые дома 4 - 10 этажей;
 жилые дома повышенной этажности свыше 10 этажей;
 жилые дома со встроенными помещениями общественного назначения; детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
 школы начальные и средние;

дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха (для многоквартирных жилых домов);
 аптеки;
 поликлиники общей площадью не более 600 кв. м;
 магазины;
 ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты обслуживания;
 почтовые отделения;
 телефонные и телеграфные станции;
 спортзалы, спортклубы, зоны рекреации (с бассейном или без);
 спортивные площадки, теннисные корты;
 объекты культурного и обслуживающего назначения;
 клиники, амбулатории.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

гаражи, встроенные в жилые дома;
 объекты инженерной инфраструктуры (ТН, РП, ГРП, тепловые пункты, котельные и пр. объекты);
 жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
 объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
 площадки для сбора мусора;
 открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
 автостоянки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

Условно разрешенные виды использования:

отделения, участковые пункты милиции;
 киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
 гаражи боксового типа, многоярусные, подземные и наземные гаражи и автостоянки на отдельном земельном участке;
 площадки для выгула собак;
 антенны сотовой связи;
 объекты, связанные с отправлением культа.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
----------	---------------------------------------	--

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 встроено-пристроенными помещениями общественного назначения 1000 кв.м;</p> <p>2) минимальный размер земельного участка для объектов дошкольного образования 2000 кв.м, в условиях реконструкции 1500 кв.м;</p> <p>3) минимальный размер земельного участка для объектов общеобразовательного назначения 10000 кв.м., в условиях реконструкции 8000 кв.м;</p> <p>4) минимальный размер земельного участка для поликлиники, клиники, амбулатории 2000 кв.м;</p> <p>5) минимальный размер земельного участка для магазина 800 кв.м;</p> <p>6) минимальный размер земельного участка для предприятий бытового обслуживания 1000 кв.м;</p> <p>7) минимальный размер земельного участка для почтового отделения 700 кв.м;</p> <p>8) минимальный размер земельного участка для жилищно-эксплуатационной и аварийно-диспетчерской службы микрорайона 3000 кв.м;</p> <p>9) 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) при осуществлении проецирования и строительства в границах реконструируемой застройки, с учетом линии регулирования застройки</p>
3.	Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или)	<p>1) минимальное количество этажей для многоквартирного дома, многоквартирного дома со встроенными или встроено-пристроенными помещениями общественного назначения не менее 4 этажей;</p> <p>2) максимальное количество этажей:</p> <p>- для многоквартирного дома, многоквартирного</p>

минимальная
высота зданий,
строений,
сооружений

дома со встроенными или встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения не более 24 этажей;

- для гаражей боксового типа не более 1 этажа;

- для объектов дошкольного образования не более 3 этажей, если иное не установлено техническими регламентами;

- для объектов общеобразовательного назначения не более 4 этажей, если иное не установлено техническими регламентами;

- для объектов здравоохранения не более 5 этажей, если иное не установлено техническими регламентами;

- для объектов обеспечения внутреннего правопорядка не более 3 этажей;

- для магазинов не более 3 этажей;

- для объектов бытового обслуживания не более 3 этажей;

- для объектов спорта не более 2 этажей;

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 года №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»;

4) объекты капитального строительства, размещаемые в границах территории исторического поселения - в соответствии с Постановлением Правительства Нижегородской области от 17.06.2016 года №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

4.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	<p>границах»</p> <p>5) для иных объектов капитального строительства предельное количество этажей не подлежит установлению</p> <p>30% для размещения объектов дошкольного образования;</p> <p>40% для размещения многоквартирного дома, многоквартирного дома со встроенными или встроено-пристроенными помещениями общественного назначения и для размещения объектов общеобразовательного назначения;</p> <p>60% в условиях реконструкции для жилищного строительства;</p> <p>80% 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 образовательных организаций и зданий организаций начального общего и среднего (полного) общего образования;</p> <p>3) 10 м до зданий пожарного депо;</p> <p>4) 15 м до зданий поликлиник, женских консультаций;</p> <p>5) для иных объектов капитального строительства устанавливается с учетом линии регулирования застройки</p>
6.	Условия размещения и (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов	<p>1) магазины общей площадью не более 2000 кв. м;</p> <p>2) предприятия общественного питания не более 100 мест;</p> <p>3) амбулатории, поликлиники общей площадью не более 600 кв.м;</p> <p>4) клиники общей площадью не более 400 кв. м;</p> <p>5) запрещается использовать земельные участки для автостоянки грузовых автомобилей с разрешенной максимальной массой более 3,5 т и автомобилей, предназначенных для перевозки пассажиров и имеющих более 8 сидячих мест помимо сиденья водителя;</p> <p>6) площадь озелененной территории без учета участков объектов дошкольного образования.</p>

		<p>объектов начального и среднего (полного) общего образования должна быть не менее 25% от площади квартала;</p> <p>7) объекты обслуживания жилой застройки не должны превышать 20% от общей площади наземных этажей объектов квартала;</p> <p>8) площадь встроенных, встроено-пристроенных, пристроенных помещений общественного назначения не более 20% общей площади помещений многоквартирного дома;</p> <p>9) вместимость гаражей-стоянок и автостоянок не более 100 машино-мест;</p> <p>10) общая площадь территории, занимаемой площадками для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой, должна быть не менее 10% общей площади квартала.</p>
7	Иные показатели	<p>Иные показатели по параметрам застройки данной:</p> <p>радиусы обслуживания учреждениями и предприятиями обслуживания населения;</p> <p>требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормами градостроительного проектирования</p>

Ж-2. Зона смешанной жилой застройки 2-6 этажей

Зона смешанной жилой застройки Ж-2 выделена для формирования жилых районов с размещением блокированных односемейных домов с участками, многоквартирных домов этажностью не выше 6 этажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов обслуживания низового уровня и (ограниченно) других видов деятельности, скверов.

Основные виды разрешенного использования:

блокированные односемейные и многосемейные дома с участками;

дома квартирного типа до 3 этажей с участками;

многоквартирные дома не выше 6 этажей;

детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

школы начальные и средние;

поликлиники общей площадью не более 600 кв. м;

аптеки;
 пункты оказания первой медицинской помощи;
 спортивные площадки, теннисные корты;
 залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
 объекты культурного и обслуживающего назначения.
 клиники, амбулатории;
 магазины.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

хозяйственные постройки;
 сады, огороды, палисадники;
 объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
 объекты инженерной инфраструктуры (ТН, РН, ГРП, тепловые пункты, котельные и пр. объекты);
 площадки для сбора мусора;
 детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
 спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);
 гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные);
 открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
 автостоянки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

Условно разрешенные виды использования:

отделения, участковые пункты милиции;
 киоски, лоточная торговля, временные навешные розничной торговли и обслуживания населения;
 многоэтажные, подземные и наземные гаражи и автостоянки на отдельном земельном участке;
 общественные резервуары для хранения воды;
 жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
 объекты, связанные с отправление культа.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
-------	---------------------------------	---

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 встроено-пристроенными помещениями общественного назначения, блокированные односемейные и многосемейные дома с участками, дома квартирного типа до 3 этажей с участками 300 кв.м;</p> <p>2) минимальный размер земельного участка для объектов дошкольного образования 2000 кв.м, в условиях реконструкции 1500 кв.м;</p> <p>3) минимальный размер земельного участка для объектов общобразовательного назначения 10000 кв.м., в условиях реконструкции 8000 кв.м;</p> <p>4) минимальный размер земельного участка для поликлиники, клиники, амбулатории 2000 кв.м;</p> <p>5) минимальный размер земельного участка для магазина 800 кв.м;</p> <p>6) минимальный размер земельного участка для предприятий бытового обслуживания 1000 кв.м;</p> <p>7) 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 блокированных жилых домов, от границ земельного участка до основного строения (стены жилого дома) - 3 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок - 1 м;</p> <p>3) 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 и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений</p>	<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) блокированные односемейные и многосемейные дома с участками, дома квартирного типа с участками и блокированные жилые дома - не более 3 этажей;</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 года № 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 территории исторического поселения - в соответствии с Постановлением Правительства Нижегородской области от 17.06.2016 года №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;</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 регламентами;</p> <p>8) количество этажей для объектов здравоохранения</p>
----	---	--

		<p>не более 3 этажей, если иное не установлено техническими регламентами;</p> <p>9) количество этажей для магазинов не более 3 этажей;</p> <p>10) количество этажей для объектов культурного и обслуживающего назначения не более 3 этажей;</p> <p>11) для объектов спорта не более 2 этажей;</p> <p>11) для иных объектов капитального строительства предельное количество этажей не подлежит установлению</p>
4.	Максимальный процент застройки границ земельного участка	<p>40% для размещения многоквартирного дома, многоквартирного дома со встроенными или встроено-пристроенными помещениями общественного назначения;</p> <p>60% в условиях реконструкции для жилищного строительства;</p> <p>30% для размещения блокированного жилого дома и для размещения объектов дошкольного образования;</p> <p>40% для размещения объектов общеобразовательного назначения;</p> <p>80% 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 здания дошкольных образовательных организаций и здания начального общего и среднего (полного) общего образования;</p> <p>3) 15 м до зданий поликлиник;</p> <p>4) для иных объектов капитального строительства с учетом линии регулирования застройки</p>
6	Условия размещения (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов	<p>1) количество спальных блоков в блокированных жилых домах не более 10;</p> <p>2) магазин общей площадью не более 400 кв. м;</p> <p>3) предприятие общественного питания не более 50 мест;</p> <p>4) культовые здания и сооружения с совершением обрядов вместимостью до 100 мест;</p> <p>5) амбулатории, поликлиники общей площадью не более 600 кв. м;</p>

		<p>6) клиника общей площадью не более 300 кв. м;</p> <p>7) автостоянки для хранения легковых автомобилей размещаются в пределах земельного участка блокированного дома, в пристройке к нему или в отдельной постройке - помещении, предназначенном для хранения или парковки автомобилей, не оборудованном для их ремонта или технического обслуживания;</p> <p>8) запрещается использовать земельные участки для автостоянки грузовых автомобилей с разрешенной максимальной массой более 3,5 т и автомобилей, предназначенных для перевозки пассажиров и имеющих более 8 сидячих мест помимо сиденья водителя;</p> <p>9) площадь озелененной территории без учета участков объектов дошкольного образования, объектов начального и среднего (полного) общего образования должна быть не менее 25% от площади квартала;</p> <p>10) объекты обслуживания жилой застройки не должны превышать 20% от общей площади наземных этажей объектов квартала;</p> <p>11) общая площадь территории, занимаемой площадками для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой, должна быть не менее 10% общей площади квартала</p>
7	Иные показатели	<p>Иные показатели по параметрам застройки данной: радиусы обслуживания учреждениями и предприятиями обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормами градостроительного проектирования</p>

Ж-2Т. Зона трансформации садоводческих товариществ в смешанную жилую застройку 2-6 этажей

Зона жилой застройки Ж-2Т выделена для формирования жилых районов средней плотности с размещением блокированных одноквартирных домов с участками, многоквартирных домов этажностью не выше 6 этажей на территории садоводческих товариществ. Разрешено размещение объектов обслуживания низового уровня и (ограниченно) других видов деятельности, скверов. Допускается ограниченный спектр услуг местного значения, некоммерческие коммунальные предприятия в соответствии с градостроительной документацией по мере принятия решений по размещению нового строительства данного типа застройки.

Градостроительный регламент территориальной зоны Ж-2Т применяется 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 территориальной зоны Ж-2Т, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами после утверждения документации по планировке территории в установленном законом порядке.

Основные виды разрешенного использования:

блокированные одноквартирные и многоквартирные дома с участками;
дома квартирного типа до 3 этажей с участками;
многоквартирные дома не выше 6 этажей;
детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
школы начальные и средние;
поликлиники общей площадью не более 600 кв. м;
аптеки;
пункты оказания первой медицинской помощи;
спортивные площадки, теннисные корты;
зашы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
объекты культурного и обслуживающего назначения;
клиники, амбулатории;
магазины.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

хозяйственные постройки;
сады, огороды, палисадники;
объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

объекты инженерной инфраструктуры (ТП, РП, ГРП, тепловые пункты, котельные и пр. объекты);
 площадки для сбора мусора;
 детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
 спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);
 гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные);
 открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
 автостоянки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

Условно разрешенные виды использования:

отделения, участковые пункты милиции;
 киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
 многоэтажные, подземные и наземные гаражи и автостоянки на отдельном земельном участке;
 общественные резервуары для хранения воды;
 жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
 объекты, связанные с отиранием кудыта.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1.	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	1) минимальный размер земельного участка для размещения многоквартирного дома, многоквартирного дома со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, блокированные односемейные и многосемейные дома с участками, дома квартирного типа до 3 этажей с участками 300 кв.м; 2) минимальный размер земельного участка для объектов дошкольного образования 2000 кв.м, в условиях реконструкции 1500 кв.м; 3) минимальный размер земельного участка для объектов общеобразовательного назначения 10000 кв.м, в условиях реконструкции 8000 кв.м;

		<p>4) минимальный размер земельного участка для поликлиники, клиники, амбулатории 2000 кв.м;</p> <p>5) минимальный размер земельного участка для магазина 800 кв.м;</p> <p>6) минимальный размер земельного участка для предприятий бытового обслуживания 1000 кв.м;</p> <p>7) 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 блокированных жилых домов, от границ земельного участка до основного строения (стены жилого дома) - 3 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок - 1 м;</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 надземных этажей или максимальная и (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) блокированные односемейные и многосемейные дома с участками, дома квартирного типа с участками и блокированные жилые дома - не более 3 этажей;</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</p>

		<p>Нижегородской области от 20.08.1997 года № 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 территории исторического поселения - в соответствии с Постановлением Правительства Нижегородской области от 17.06.2016 года №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;</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 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 не более 3 этажей;</p> <p>10) количество этажей для объектов культурного и обслуживающего назначения не более 3 этажей;</p> <p>11) для объектов спорта не более 2 этажей;</p> <p>11) для иных объектов капитального строительства предельное количество этажей не подлежит установлению</p>
4.	Максимальный процент застройки	<p>40% для размещения многоквартирного дома, многоквартирного дома со встроенными или встроено-пристроенными помещениями</p>

	границах земельного участка	общественного назначения; 60% в условиях реконструкции для жилищного строительства; 30% для размещения блокированного жилого дома и для размещения объектов дошкольного образования; 40% для размещения объектов общеобразовательного назначения; 80% для иных объектов капитального строительства
5.	Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений	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; 2) 25 м до здания дошкольных образовательных организаций и здания начального общего и среднего (полного) общего образования; 3) 15 м до зданий поликлиник; 4) для иных объектов капитального строительства с учетом линии регулирования застройки
6	Условия размещения (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов	1) количество совмещенных блоков в блокированных жилых домах не более 10; 2) магазин общей площадью не более 400 кв. м; 3) предприятие общественного питания не более 50 мест; 4) культовые здания и сооружения с совершением обрядов вместимостью до 100 мест; 5) амбулатории, поликлиники общей площадью не более 600 кв.м; 6) клиника общей площадью не более 300 кв. м; 7) автостоянки для хранения легковых автомобилей размещаются в пределах земельного участка блокированного дома, в пристройке к нему или в отдельной постройке - помещении, предназначенном для хранения или парковки автомобилей, не оборудованном для их ремонта или технического обслуживания; 8) запрещается использовать земельные участки для автостоянки грузовых автомобилей с разрешенной максимальной массой более 3,5 т и автомобилей, предназначенных для перевозки пассажиров и имеющих более 8 сидячих мест помимо сиденья

		водителя;
		9) площадь озелененной территории без учета участков объектов дошкольного образования, объектов начального и среднего (полного) общего образования должна быть не менее 25% от площади квартала;
		10) объекты обслуживания жилой застройки не должны превышать 20% от общей площади наземных этажей объектов квартала;
		11) общая площадь территории, занимаемой площадками для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой, должна быть не менее 10% общей площади квартала
7	Иные показатели	Иные показатели по параметрам застройки данной: радиусы обслуживания учреждениями и предприятиями обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормами градостроительного проектирования

Ж-3. Зона индивидуальной усадебной жилой застройки

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования:

индивидуальные жилые дома на земельных участках площадью 300-2500 кв.м;
 блокированные жилые дома на земельных участках площадью 300-2500 кв.м;
 детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
 школы общеобразовательные;
 дома квартирного типа до 3 этажей с участками;
 больницы, амбулатории, медицинские пункты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки по 2 машиноместа на индивидуальный участок;
 хозяйственные постройки;

патисадники;
теплоты, обогреватели;
индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды,
индивидуальные колодцы;
индивидуальные бани, надворные туалеты;
оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);
площадки для сбора мусора;
объекты инженерной инфраструктуры (ГП, РП, ГРП и пр. объекты).

Условно разрешенные виды использования:

магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м;
приемные пункты прачечных и химчисток;
временные объекты торговли;
аптеки;
строения для содержания домашнего скота и птицы;
ветлечебницы без постоянного содержания животных;
спортплощадки, теннисные корты;
спортзалы, залы рекреации;
клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по
времени работы;
отделения, участковые пункты милиции;
жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
автостоянки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов
использования;
антенны сотовой связи;
объекты, связанные с управлением культа.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных
участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции
объектов капитального строительства.

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1.	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	1) минимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального жилого дома, блокированного жилого дома, домов квартирного типа до 3 этажей с участками - 300 кв. м; 2) максимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального жилого дома и блокированного жилого дома - 2500 кв. м; 3) минимальный размер земельного участка для объектов дошкольного образования 1600 кв.м;

		<p>4) минимальный размер земельного участка для объектов общесоборовательного назначения 6000 кв.м;</p> <p>5) минимальный размер земельного участка для магазина 100 кв.м;</p> <p>6) минимальный размер земельного участка для объектов спорта 200 кв.м;</p> <p>7) минимальный размер земельного участка для больниц, амбулаторий, медицинского пункта 2000 кв.м;</p> <p>8) 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 индивидуальных жилых домов, блокированных жилых домов от границ земельного участка до основного строения (стены жилого дома) - 3 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок - 1 м;</p> <p>3) при осуществлении проектирования и строительства (реконструкции) в границах застроенной территории, с учетом линии регулирования застройки</p>
3.	<p>Максимальное и (или) минимальное количество этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений,</p>	<p>1) индивидуальные жилые дома, блокированные жилые дома, дома квартирного типа с участками не более 3 этажей;</p> <p>2) 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 года № 204 «Об объявлении находящихся на территории г. Дзержинска объектов, имеющих историческую,</p>

	сооружений	<p>культурную и научную ценность, памятниками истории и культуры местного (областного) значения, установлении границ охранных зон г. Дзержинска, режимов их содержания и использования»;</p> <p>3) объекты капитального строительства, размещаемые в границах территории исторического поселения - в соответствии с Постановлением Правительства Нижегородской области от 17.06.2016 года №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>4) количество этажей для гаражей боксового типа не более 1 этажа;</p> <p>5) количество этажей для объектов общеобразовательного назначения не более 4 этажей, если иное не установлено техническими регламентами;</p> <p>6) количество этажей для объектов спорта не более 2 этажей;</p> <p>7) количество этажей для объектов бытового обслуживания не более 2 этажей;</p> <p>8) 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>30% для строительства блокированного жилого дома и для размещения объектов дошкольного образования;</p> <p>40% для размещения объектов общеобразовательного назначения;</p> <p>80% для иных объектов капитального строительства.</p>
5	Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений	<p>1) 5 м при осуществлении нового строительства;</p> <p>2) 25 м до зданий дошкольных образовательных организаций и зданий организаций начального общего и среднего (полного) общего образования;</p> <p>3) 15 м до зданий больниц, амбулаторий, медицинских пунктов;</p> <p>4) для иных объектов капитального строительства и в существующей застройке с учетом линии регулирования застройки;</p>

		<p>5) при осуществлении проектирования и строительства (реконструкции) в границах застроенной территории, с учетом линии регулирования застройки».</p> <p>Примечания: Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.</p>
6.	Условия размещения (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов	<p>1) количество совмещенных блоков в блокированных жилых домах не более 10;</p> <p>2) магазины общей площадью не более 150 кв. м;</p> <p>3) культовые здания и сооружения для совершения обрядов вместимостью не более 100 мест;</p> <p>4) амбулатории, медицинские пункты общей площадью не более 100 кв.м;</p> <p>5) больницы общей площадью не более 200 кв. м;</p> <p>6) максимальная высота сплошного ограждения земельных участков индивидуальных жилых домов вдоль улиц (проездов) - 2 м, при этом высота ограждения, а также вид ограждения (строительный материал, цвет, строительная конструкция) должны быть единообразными, как минимум, на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы (по согласованию с Администрацией г. Дзержинска);</p> <p>7) автостоянки для хранения легковых автомобилей размещаются в пределах земельного участка индивидуального жилого дома, в пристройке к нему или в отдельной постройке - помещении, предназначенном для хранения или парковки автомобилей, не оборудованном для их ремонта или технического обслуживания;</p> <p>8) запрещается использовать земельные участки для автостоянки грузовых автомобилей с разрешенной максимальной массой более 3,5 т и автомобилей, предназначенных для перевозки пассажиров и имеющих более 8 сидячих мест помимо сиденья водителя;</p> <p>9) объекты обслуживания жилой застройки не должны превышать 20% от общей площади наземных этажей объектов квартала;</p> <p>10) не допускается размещение хозяйственных и бытовых построек за линией регулирования застройки или линией главного фасада индивидуального жилого дома;</p>



Ж-3П. Зона индивидуальной усадебной жилой застройки проектная

Зона индивидуальной жилой застройки проектная Ж-3П выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения в соответствии с градостроительной документацией по мере принятия решений по размещению нового строительства данного типа застройки.

Градостроительный регламент территориальной зоны Ж-3П применяется 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 территориальной зоны Ж-3П, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами после утверждения документации по планировке территории в установленном законом порядке.

Основные виды разрешенного использования:

индивидуальные жилые дома на земельных участках площадью 300-2500 кв.м;
блокированные жилые дома на земельных участках площадью 300-2500 кв.м;
детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
школы общеобразовательные;
дома квартирного типа до 3 этажей с участками.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок;
хозяйственные постройки;
палисадники.

теплицы, оранжереи;
 индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды,
 индивидуальные колодцы;
 индивидуальные бани, надворные туалеты;
 оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);
 площадки для сбора мусора;
 объекты инженерной инфраструктуры (ТП, РП, ГРП и пр. объекты).

Условно разрешенные виды использования:

магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м;
 приемные пункты прачечных и химчисток;
 временные объекты торговли;
 аптеки;
 строения для содержания домашнего скота и птицы;
 вольеры без постоянного содержания животных;
 спортплощадки, теннисные корты;
 спортзалы, залы рекреации;
 клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по
 времени работы;
 отделения, участковые пункты милиции;
 жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
 парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов
 использования;
 объекты, связанные с отправление культа.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных
 участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции
 объектов капитального строительства.

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1.	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	1) минимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального жилого дома, блокированного жилого дома, домов квартирного типа до 3 этажей с участками - 300 кв. м; 2) максимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального жилого дома и блокированного жилого дома - 2500 кв. м; 3) минимальный размер земельного участка для объектов дошкольного образования 1600 кв.м; 4) минимальный размер земельного участка для объектов общеобразовательного назначения 6000

		<p>кв.м;</p> <p>5) минимальный размер земельного участка для магазина 100 кв.м.;</p> <p>6) минимальный размер земельного участка для объектов спорта 200 кв.м;</p> <p>7) минимальный размер земельного участка для больниц, амбулаторий, медицинского пункта 2000 кв.м;</p> <p>8) 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 индивидуальных жилых домов, блокированных жилых домов от границ земельного участка до основного строения (стены жилого дома) - 3 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок - 1 м;</p> <p>3) 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 или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений</p>	<p>1) индивидуальные жилые дома, блокированные жилые дома, дома квартирного типа с участками не более 3 этажей;</p> <p>2) 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 года № 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>3) объекты капитального строительства, размещаемые в границах территории исторического поселения - в соответствии с Постановлением Правительства Нижегородской области от 17.06.2016 года №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>4) количество этажей для гаражей боксового типа не более 1 этажа;</p> <p>5) количество этажей для объектов общеобразовательного назначения не более 4 этажей, если иное не установлено техническими регламентами;</p> <p>6) количество этажей для объектов спорта не более 2 этажей;</p> <p>7) количество этажей для объектов бытового обслуживания не более 2 этажей;</p> <p>8) количество этажей для иных объектов капитального строительства не более 3 этажей;</p> <p>20% для размещения индивидуального жилого дома;</p> <p>30% для строительства блокированного жилого дома и для размещения объектов дошкольного образования;</p> <p>40% для размещения объектов общеобразовательного назначения;</p> <p>80% для иных объектов капитального строительства</p>
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	
5	Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений	<p>1) 5 м при осуществлении нового строительства;</p> <p>2) 25 м до зданий дошкольных образованных организаций и зданий организаций начального общего и среднего (полного) общего образования;</p> <p>3) 15 м до зданий больниц, амбулаторий, медицинских пунктов;</p> <p>4) для иных объектов капитального строительства и в существующей застройке с учетом линии регулирования застройки</p> <p>5) при осуществлении проектирования и строительства (реконструкции) в границах</p>

		<p>застроенной территории, с учетом линии регулирования застройки».</p> <p>Примечания: Расстояния измеряются до наружных границ стен строений.</p>
6.	<p>Условия размещения и (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов</p>	<p>1) количество совмещенных блоков в блокированных жилых домах не более 10;</p> <p>2) магазин общей площадью не более 150 кв. м;</p> <p>3) культовые здания и сооружения для совершения обрядов вместимостью не более 100 мест;</p> <p>4) амбулатории, медицинские пункты общей площадью не более 100 кв.м;</p> <p>5) больницы общей площадью не более 200 кв. м;</p> <p>6) максимальная высота сплошного ограждения земельных участков индивидуальных жилых домов вдоль улиц (проездов) - 2 м, при этом высота ограждения, а также вид ограждения (строительный материал, цвет, строительная конструкция) должны быть единообразными, как минимум, на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы (по согласованию с Администрацией г. Дзержинска);</p> <p>7) автостоянки для хранения легковых автомобилей размещаются в пределах земельного участка индивидуального жилого дома, пристройке к нему или в отдельной постройке - помещении, предназначенном для хранения или парковки автомобилей, не оборудованном для их ремонта или технического обслуживания;</p> <p>8) запрещается использовать земельные участки для автостоянки грузовых автомобилей с разрешенной максимальной массой более 3,5 т и автомобилей, предназначенных для перевозки пассажиров и имеющих более 8 сидячих мест помимо сиденья водителя;</p> <p>9) объекты обслуживания жилой застройки не должны превышать 20% от общей площади наземных этажей объектов квартала;</p> <p>10) не допускается размещение хозяйственных и бытовых построек за линией регулирования застройки или линией главного фасада индивидуального жилого дома;</p>

Статья 52. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые и коммерческие зоны

ЦО-1. Зона обслуживания деловой и коммерческой активности центра

Зона центральных функций (обслуживания и деловой активности) ЦО-1 выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения. Разрешается размещение административных объектов регионального, общегородского и местного значения.

К застройке в данной зоне предъявляются дополнительные требования и ограничения по условиям охраны памятников истории и культуры. Виды использования памятников истории и культуры, а также параметры и характеристики их изменений определяются в индивидуальном порядке уполномоченными органами в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

Основные виды разрешенного использования:

здания многофункционального использования с размещением офисов, объектов культурного и обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;

многоквартирные жилые дома;

общеобразовательные и специализированные школы;

учебные центры;

административные здания и конторы, офисные здания и помещения;

гостиницы, гостевые дома, центры обслуживания туристов;

музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны;

театры, концертные залы;

зрелищно - спортивные комплексы многоцелевого назначения;

кинотеатры;

библиотеки;

дворец бракосочетаний;

культурно-развлекательные центры многоцелевого и специализированного назначения;

здания, сооружения спортивного назначения, включая бассейны, спортклубы;

магазины, торговые комплексы, торговые центры;

предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);

рекламные агентства;

фирмы по предоставлению услуг сотовой связи;

транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения; кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.;
 телевизионные и радиостудии;
 отделения, участковые пункты милиции;
 выставки товаров;
 суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
 туристические агентства;
 отделения связи; почтовые отделения, междугородные переговорные пункты;
 аптеки, поликлиники, пункты оказания первой медицинской помощи;
 центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.);
 дома быта, приёмные пункты прачечных и химчисток, фотосалоны, прачечные самообслуживания, пошивочные ателье, ремонтные мастерские парикмахерские и другие объекты обслуживания.

Условно разрешенные виды использования:

объекты, связанные с отправлением культа;
 детские дошкольные учреждения;
 рынки открытые и закрытые;
 жилищно-эксплуатационные организации и аварийно-диспетчерские службы;
 бани, сауны;
 общественные туалеты;
 ветеринарные лечебницы;
 объекты пожарной охраны;
 автостоянки на отдельных земельных участках подземные, надземные многоуровневые;
 антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
 общежития;
 объекты мелкорозничной сети;
 объекты пожарной охраны, пожарные депо.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;
 автостоянки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
 объекты инженерной инфраструктуры (ГП, РП, ГРП и пр. объекты);
 закрытого типа дебаркадеры и погрузочно-разгрузочные комплексы.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

№	Наименование	Значение, единица измерения, дополнительные
---	--------------	---

п/п	размера, параметра	условия
1.	<p>Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь</p>	<p>1) минимальный размер земельного участка для размещения многоквартирного дома, многоквартирного дома со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения 1000 кв.м;</p> <p>2) минимальный размер земельного участка для объектов дошкольного образования 2000 кв.м, в условиях реконструкции 1500 кв.м;</p> <p>3) минимальный размер земельного участка для объектов общеобразовательного назначения 10000 кв.м., в условиях реконструкции 8000 кв.м;</p> <p>4) минимальный размер земельного участка для поликлиники, клиники, амбулатории 2000 кв.м;</p> <p>5) минимальный размер земельного участка для торговых комплексов, торговых центров 4000 кв.м;</p> <p>6) минимальный размер земельного участка для предприятий бытового обслуживания 1000 кв.м;</p> <p>7) минимальный размер земельного участка для почтового отделения 700 кв.м;</p> <p>8) минимальный размер земельного участка для жилищно-эксплуатационной и аварийно-диспетчерской службы микрорайона 3000 кв.м;</p> <p>9) минимальный размер земельного участка для предприятий общественного питания 560 кв.м;</p> <p>10) минимальный размер земельного участка для магазина 800 кв.м;</p> <p>11) 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) 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 или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений</p>	<p>1) минимальное количество этажей для многоквартирных домов, многоквартирных домов со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения не менее 2 этажей;</p> <p>2) максимальное количество этажей:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для многоквартирных домов, многоквартирных домов со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения не более 24 этажей; - для объектов дошкольного образования не более 3 этажей, если иное не установлено техническими регламентами; - для объектов общеобразовательного назначения не более 4 этажей, если иное не установлено техническими регламентами; - для объектов здравоохранения не более 5 этажей, если иное не установлено техническими регламентами; - для объектов делового управления не более 5 этажей; - для магазинов, торговых комплексов, торговых центров не более 3 этажей; - для объектов гостиничного обслуживания не более 12 этажей; - для предприятий общественного питания не более 2 этажей; - для объектов обеспечения внутреннего правопорядка не более 3 этажей; - для транспортных агентств по сервисному обслуживанию населения не более 2 этажей; - для объектов бытового обслуживания не более 3 этажей; - для объектов спорта не более 2 этажей; - для иных объектов капитального строительства предельное количество этажей не подлежит установлению; <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 года № 204</p>
----	---	---

		<p>«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 территории исторического поселения - в соответствии с Постановлением Правительства Нижегородской области от 17.06.2016 года №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>
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 пристроенными помещениями общественного назначения и для размещения объектов общеобразовательного назначения;</p> <p>60% в условиях реконструкции жилищного строительства;</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 образовательных 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	1) торговые центры, торговые комплексы, культурно-развлекательные центры, торгово-выставочные комплексы общей площадью не более 10 000 кв.м; 2) магазины общей площадью не более 5000 кв.м; 3) площадь жилой застройки не должна превышать 25% от общей площади наземных этажей объектов квартала; 5) культовые здания и сооружения с проведением обрядов вместимостью не более 200 мест
7.	Иные показатели	Иные показатели по параметрам застройки данной: радиусы обслуживания учреждениями и предприятиями обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормами градостроительного проектирования

ЦО-1П. Зона обслуживания деловой и коммерческой активности проектная

Зона обслуживания деловой и коммерческой активности проектная ЦО-1П выделена на территориях, где документами территориального планирования предусматриваются изменения сложившегося использования для обеспечения правовых условий развития центральных функций и формирования центров многофункционального назначения с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение потребностей населения.

Градостроительный регламент территориальной зоны ЦО-1П 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 территориальной зоны ЦО-1П, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими

Правилами после утверждения документации по планировке территории в установленном законом порядке.

Основные виды разрешенного использования:

здания многофункционального использования с размещением офисов, объектов культурного и обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;

многоквартирные жилые дома;

общеобразовательные и специализированные школы;

учебные центры;

административные здания и конторы, офисные здания и помещения;

гостиницы, гостевые дома, центры обслуживания туристов;

музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны;

театры, концертные залы;

зрелищно - спортивные комплексы многоцелевого назначения;

кинотеатры;

библиотеки;

дворец бракосочетаний;

культурно-развлекательные центры многоцелевого и специализированного назначения;

здания, сооружения спортивного назначения, включая бассейны; спортклубы;

магазины, торговые комплексы, торговые центры;

предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);

рекламные агентства;

фирмы по предоставлению услуг сотовой связи;

транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.;

телевизионные и радиостудии;

отделения, участковые пункты милиции;

выставки товаров;

суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;

туристические агентства;

отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;

аптеки, поликлиники, пункты оказания первой медицинской помощи;

центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.);

дома быта, приёмные пункты прачечных и химчисток, фотосалоны, прачечные самообслуживания, пошивочные ателье, ремонтные мастерские парикмахерские и другие объекты обслуживания.

Условно разрешенные виды использования:

объекты, связанные с отправление культа;
 детские дошкольные учреждения;
 рынки открытые и закрытые;
 жилищно-эксплуатационные организации и аварийно-диспетчерские службы;
 бани, сауны;
 общественные туалеты;
 ветеринарные лечебницы;
 объекты пожарной охраны;
 автостоянки на отдельных земельных участках подземные, надземные
 многоуровневые;
 антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
 общежития;
 объекты мелкорозничной сети;
 объекты пожарной охраны, пожарные депо.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;
 автостоянки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и
 коммерческих видов использования;
 объекты инженерной инфраструктуры (ТП, РП, ГРП и пр. объекты);
 закрытого типа дебаркадеры и погрузочно-разгрузочные комплексы.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных
 участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции
 объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1.	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	1) минимальный размер земельного участка для размещения многоквартирного дома, многоквартирного дома со встроенными, пристроенными и встроено-пристроенными помещениями общественного назначения 1000 кв.м; 2) минимальный размер земельного участка для объектов дошкольного образования 2000 кв.м, в условиях реконструкции 1500 кв.м; 3) минимальный размер земельного участка для объектов общеобразовательного назначения 10000 кв.м., в условиях реконструкции 8000 кв.м; 4) минимальный размер земельного участка для

	<p>поликлиники, клиники, амбулатории 2000 кв.м;</p> <p>5) минимальный размер земельного участка для торговых комплексов, торговых центров 4000 кв.м;</p> <p>6) минимальный размер земельного участка для предприятий бытового обслуживания 1000 кв.м;</p> <p>7) минимальный размер земельного участка для почтового отделения 700 кв.м;</p> <p>8) минимальный размер земельного участка для жилищно-эксплуатационной и аварийно-диспетчерской службы микрорайона 3000 кв.м;</p> <p>9) минимальный размер земельного участка для предприятий общественного питания 560 кв.м;</p> <p>10) минимальный размер земельного участка для магазина 800 кв.м;</p> <p>11) 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) при осуществлении проектирования и строительства (реконструкции) в границах застроенной территории, с учетом линии регулирования застройки</p>
3.	<p>Максимальное и (или) минимальное количество подземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений</p> <p>1) минимальное количество этажей для многоквартирных домов, многоквартирных домов со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения не менее 2 этажей;</p> <p>2) максимальное количество этажей:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для многоквартирных домов, многоквартирных домов со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения не более 24 этажей; - для объектов дошкольного образования не более 3 этажей, если иное не установлено техническими регламентами; - для объектов общеобразовательного назначения не

	<p>более 4 этажей, если иное не установлено техническими регламентами;</p> <ul style="list-style-type: none"> - для объектов здравоохранения не более 5 этажей, если иное не установлено техническими регламентами; - для объектов делового управления не более 5 этажей; - для магазинов, торговых комплексов, торговых центров не более 3 этажей; - для объектов гостиничного обслуживания не более 12 этажей; - для предприятий общественного питания не более 2 этажей; - для объектов обеспечения внутреннего правопорядка не более 3 этажей; - для транзитных агентств по сервисному обслуживанию населения не более 2 этажей; - для объектов бытового обслуживания не более 3 этажей; - для объектов спорта не более 2 этажей; - для иных объектов капитального строительства предельное количество этажей не подлежит установлению; <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 года № 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 территории исторического поселения - в соответствии с Постановлением Правительства Нижегородской области от 17.06.2016 года №361 «О включении города Дзержинска в Перечень исторических поселений, имеющих особое значение для истории и культуры</p>
--	--

		Нижегородской области, утверждению предмета охраны, границы территории данного исторического поселения, требований к градостроительным регламентам в утвержденных границах»
4.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	30% для размещения объектов дошкольного образования; 40% для размещения многоквартирного дома, многоквартирного дома со встроенными или встроено-пристроенными помещениями общественного назначения и для размещения объектов общеобразовательного назначения; 60% в условиях реконструкции жилищного строительства; 90% для иных объектов капитального строительства
5.	Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений	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; 2) 25 м до зданий дошкольных образовательных организаций и зданий организаций начального общего и среднего (полного) общего образования; 3) 10 м до зданий пожарных депо; 4) 15 м до зданий поликлиник, женских консультаций; 5) для иных объектов капитального строительства с учетом линии регулирования застройки
6.	Условия размещения и (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов	1) торговые центры, торговые комплексы, культурно-развлекательные центры, торгово-выставочные комплексы общей площадью не более 10 000 кв.м; 2) магазины общей площадью не более 5000 кв.м; 3) площадь жилой застройки не должна превышать 25% от общей площади наземных этажей объектов квартала; 5) культовые здания и сооружения с проведением обрядов вместимостью не более 200 мест
7.	Иные показатели	Иные показатели по параметрам застройки данной: радиусы обслуживания учреждениями и предприятиями обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению

	индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормами градостроительного проектирования
--	---

ЦО-Т1. Зона трансформации смешанной жилой застройки 2-6 этажей в зону деловой и коммерческой активности центра

Зона обслуживания деловой и коммерческой активности проектная ЦО-Т1 выделена на территориях, где документами территориального планирования предусматриваются трансформация использования сложившейся жилой застройки для обеспечения правовых условий развития центральных функций и формирования центров многофункционального назначения с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение потребностей населения.

Градостроительные регламенты территориальной зоны ЦО-Т1 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 территориальной зоны ЦО-Т1, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами после утверждения документации по планировке территории в установленном законом порядке.

Основные виды разрешенного использования:

здания многофункционального использования с размещением офисов, объектов культурного и обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;
 многоквартирные жилые дома;
 общеобразовательные и специализированные школы;
 учебные центры;
 административные здания и конторы, офисные здания и помещения;
 гостиницы, гостевые дома, центры обслуживания туристов;
 музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны;
 театры, концертные залы;

зрелищно - спортивные комплексы многоцелевого назначения;
 кинотеатры;
 библиотеки;
 дворец бракосочетаний;
 культурно-развлекательные центры многоцелевого и специализированного назначения;
 здания, сооружения спортивного назначения, включая бассейны; спортклубы;
 магазины, торговые комплексы, торговые центры;
 предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
 рекламные агентства;
 фирмы по предоставлению услуг сотовой связи;
 транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.;
 телевизионные и радиостудии;
 отделения, участковые пункты милиции;
 выставки товаров;
 суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
 туристические агентства;
 отделения связи; почтовые отделения, междугородные переговорные пункты;
 аптеки, поликлиники, пункты оказания первой медицинской помощи;
 центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.);
 дома быта, приёмные пункты прачечных и химчисток, фотосалоны, прачечные самообслуживания, пошивочные ателье, ремонтные мастерские парикмахерские и другие объекты обслуживания.

Условно разрешенные виды использования:

объекты, связанные с отправление культа;
 детские дошкольные учреждения;
 рынки открытые и закрытые;
 жилищно-эксплуатационные организации и аварийно-диспетчерские службы;
 бани, сауны;
 общественные туалеты;
 ветеринарные лечебницы;
 объекты пожарной охраны;
 автостоянки на отдельных земельных участках подземные, надземные многоуровневые;
 антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
 общежития;
 объекты мелкорозничной сети;
 объекты пожарной охраны, пожарные депо.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;

автостоянки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

объекты инженерной инфраструктуры (ТП, РП, ГРП и пр. объекты);

закрытого типа дебаркадеры и погрузочно-разгрузочные комплексы.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
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 встроено-пристроенными помещениями общественного назначения 1000 кв.м;</p> <p>2) минимальный размер земельного участка для объектов дошкольного образования 2000 кв.м, в условиях реконструкции 1500 кв.м;</p> <p>3) минимальный размер земельного участка для объектов общеобразовательного назначения 10000 кв.м., в условиях реконструкции 8000 кв.м;</p> <p>4) минимальный размер земельного участка для поликлиник, клиники, амбулатории 2000 кв.м;</p> <p>5) минимальный размер земельного участка для торговых комплексов, торговых центров 4000 кв.м;</p> <p>6) минимальный размер земельного участка для предприятий бытового обслуживания 1000 кв.м;</p> <p>7) минимальный размер земельного участка для почтового отделения 700 кв.м;</p> <p>8) минимальный размер земельного участка для жилищно-эксплуатационной и аварийно-диспетчерской службы микрорайона 3000 кв.м;</p> <p>9) минимальный размер земельного участка для предприятий общественного питания 560 кв.м;</p> <p>10) минимальный размер земельного участка для магазина 800 кв.м;</p> <p>11) максимальный и минимальный размер</p>

		земельного участка для иных объектов не подлежит установлению
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) при осуществлении проектирования и строительства в границах реконструируемой застройки, 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) минимальное количество этажей для многоквартирных домов, многоквартирных домов со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения не менее 2 этажей;</p> <p>2) максимальное количество этажей:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для многоквартирных домов, многоквартирных домов со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения не более 24 этажей; - для объектов дошкольного образования не более 3 этажей, если иное не установлено техническими регламентами; - для объектов общеобразовательного назначения не более 4 этажей, если иное не установлено техническими регламентами; - для объектов здравоохранения не более 5 этажей, если иное не установлено техническими регламентами; - для объектов делового управления не более 5 этажей; - для магазинов, торговых комплексов, торговых центров не более 3 этажей; - для объектов гостиничного обслуживания не более 12 этажей; - для предприятий общественного питания не более 2 этажей; - для объектов обеспечения внутреннего правопорядка не более 3 этажей. - для транспортных агентств по сервисному

		<p>обслуживанию населения не более 2 этажей;</p> <ul style="list-style-type: none"> - для объектов бытового обслуживания не более 3 этажей; - для объектов спорта не более 2 этажей; - для иных объектов капитального строительства предельное количество этажей не подлежит установлению; <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 года № 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 территории исторического поселения - в соответствии с Постановлением Правительства Нижегородской области от 17.06.2016 года №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>
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 жилищного строительства;</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) торговые центры, торговые комплексы, культурно-развлекательные центры, торгово-выставочные комплексы общей площадью не более 10 000 кв.м;</p> <p>2) магазины общей площадью не более 5000 кв.м;</p> <p>3) площадь жилой застройки не должна превышать 25% от общей площади наемных этажей объектов квартала;</p> <p>5) культовые здания и сооружения с проведением обрядов вместимостью не более 200 мест</p>
7	Иные показатели	Иные показатели по параметрам застройки данной: радиусы обслуживания учреждениями и предприятиями обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормами градостроительного проектирования

ЦО-Т2. Зона трансформации производственно-коммунальных объектов V класса вредности в зону деловой и коммерческой активности центра

Зона обслуживания деловой и коммерческой активности проектная ЦО-Т2 выделена на территориях, где документами территориального планирования предусматриваются трансформация сложившейся использования застройки производственно-коммунальных объектов для обеспечения правовых

условий развития центральных функций и формирования центров многофункционального назначения с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение потребностей населения.

Градостроительный регламент территориальной зоны ЦО-Т2 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 территориальной зоны ЦО-Т2, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами после утверждения документации по планировке территории в установленном законом порядке.

Основные виды разрешенного использования:

здания многофункционального использования с размещением офисов, объектов культурного и обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;

административные здания и конторы, офисные здания и помещения;

гостиницы, гостевые дома, центры обслуживания туристов;

аренацию - спортивные комплексы многоцелевого назначения;

культурно-зрелищные и культурно-развлекательные центры многоцелевого и специализированного назначения;

здания, сооружения спортивного назначения, включая бассейны; спортклубы;

магазины, торговые комплексы, торговые центры;

предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);

фирмы по предоставлению услуг различного назначения;

транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.;

отделения, участковые пункты милиции;

выставки товаров;

суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;

туристические агентства;

отделения связи, почтовые отделения, междугородные переговорные пункты;

аптеки, поликлиники, пункты оказания первой медицинской помощи;

центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.);

дома быта, приёмные пункты прачечных и химчисток, фотосалоны, прачечные самообслуживания, пошивочные ателье, ремонтные мастерские, парикмахерские и другие объекты обслуживания.

Условно разрешенные виды использования:

объекты, связанные с отправлением культа;

рынки открытые и закрытые;

жилищно-эксплуатационные организации и аварийно-диспетчерские службы;

бани, сауны;

общественные туалеты;

ветеринарные лечебницы;

объекты пожарной охраны;

автостоянки на отдельных земельных участках: подземные, надземные многоуровневые;

антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

общежития;

элитжи.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;

автостоянки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

объекты инженерной инфраструктуры (ТП, РП, ГРП, и пр. объекты).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1.	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	1) минимальный размер земельного участка для размещения многоквартирного дома, многоквартирного дома со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения 1000 кв.м; 2) минимальный размер земельного участка для объектов дошкольного образования 2000 кв.м, в условиях реконструкции 1500 кв.м; 3) минимальный размер земельного участка для

		<p>объектов общеобразовательного назначения 10000 кв.м., в условиях реконструкции 8000 кв.м;</p> <p>4) минимальный размер земельного участка для поликлиники, клиники, амбулатории 2000 кв.м;</p> <p>5) минимальный размер земельного участка для торговых комплексов, торговых центров 4000 кв.м;</p> <p>6) минимальный размер земельного участка для предприятий бытового обслуживания 1000 кв.м;</p> <p>7) минимальный размер земельного участка для почтового отделения 700 кв.м;</p> <p>8) минимальный размер земельного участка для жилищно-эксплуатационной и аварийно-диспетчерской службы микрорайона 3000 кв.м;</p> <p>9) минимальный размер земельного участка для предприятий общественного питания 560 кв.м;</p> <p>10) минимальный размер земельного участка для магазина 800 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) 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) минимальное количество этажей для многоквартирных домов, многоквартирных домов со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения не менее 2 этажей;</p> <p>2) максимальное количество этажей:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для многоквартирных домов, многоквартирных домов со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения не более 24 этажей; - для объектов дошкольного образования не более 3

этажей, если иное не установлено техническими регламентами;

- для объектов общеобразовательного назначения не более 4 этажей, если иное не установлено техническими регламентами;

- для объектов здравоохранения не более 5 этажей, если иное не установлено техническими регламентами;

- для объектов делового управления не более 5 этажей;

- для магазинов, торговых комплексов, торговых центров не более 3 этажей;

- для объектов гостиничного обслуживания не более 12 этажей;

- для предприятий общественного питания не более 2 этажей;

- для объектов обеспечения внутреннего правопорядка не более 3 этажей;

- для транспортных агентств по сервисному обслуживанию населения не более 2 этажей;

- для объектов бытового обслуживания не более 3 этажей;

- для объектов спорта не более 2 этажей;

- для иных объектов капитального строительства предельное количество этажей не подлежит установлению;

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 года № 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»;

4) объекты капитального строительства, размещаемые в границах территории исторического поселения - в соответствии с Постановлением Правительства Нижегородской области от

		17.06.2016 года №361 «О включении города Дзержинска в Перечень исторических поселений, имеющих особое значение для истории и культуры Нижегородской области, утверждению предмета охраны, границы территории данного исторического поселения, требований к градостроительным регламентам и утвержденным границам»
4.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	30% для размещения объектов дошкольного образования; 40% для размещения многоквартирного дома, многоквартирного дома со встроенными или встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и для размещения объектов общеобразовательного назначения; 60% в условиях реконструкции жилищного строительства;
5.	Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений	90% для иных объектов капитального строительства 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; 2) 25 м до зданий дошкольных образовательных организаций и зданий организаций начального общего и среднего (полного) общего образования; 3) 10 м до зданий пожарных депо; 4) 15 м до зданий поликлиник, женских консультаций; 5) для иных объектов капитального строительства с учетом линии регулирования застройки
6.	Условия размещения и (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов	1) торговые центры, торговые комплексы, культурно-развлекательные центры, торгово-выставочные комплексы общей площадью не более 10 000 кв.м; 2) магазины общей площадью не более 5000 кв.м; 3) площадь жилой застройки не должна превышать 25% от общей площади наземных этажей объектов квартала; 5) культовые здания и сооружения с проведением обрядов вместимостью не более 200 мест

7	Иные показатели	Иные показатели по параметрам застройки данной: радиусы обслуживания учреждениями и предприятиями обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормами градостроительного проектирования
---	-----------------	---

ЦО-2. Зона обслуживания и деловой активности местного значения

Зона обслуживания и деловой активности местного значения ЦО-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров городских районов и поселковых центров вдоль улиц с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Основные виды разрешенного использования:

здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения;

многоквартирные жилые дома;

общеобразовательные и специализированные школы;

офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;

гостиницы, гостевые дома;

рекламные агентства;

отделения банков;

танцзалы, дискотеки, бильярдные, залы аттракционов и игровых автоматов;

компьютерные центры, интернет-кафе;

клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения;

спортивные клубы, спортивные залы и площадки, спортивные комплексы;

магазины, торговые комплексы, открытые мини-рынки.

выставочные залы;

предприятия общественного питания (рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары);

фирмы по предоставлению услуг сотовой связи;
 отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, междугородные переговорные пункты;
 отделения, участковые пункты милиции;
 поликлиники, консультативные поликлиники;
 аптеки;
 пункты оказания первой медицинской помощи;
 центры медицинской консультации населения;
 юридические учреждения: нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации;
 транспортные агентства по продаже авиа- и железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг;
 центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, размножение, ламинирование, брошюровка и пр.);
 фотосалоны;
 приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
 обувочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, косметические салоны и другие объекты обслуживания.

Условно разрешенные виды использования:

жилые дома разных типов (квартирные, блокированные с машинами участками);
 индивидуальные жилые дома с участками;
 детские дошкольные учреждения;
 объекты, связанные с отправлением купца;
 киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
 молочные кухни;
 рынки открытые и закрытые;
 бани, сауны;
 площадки для выгула собак;
 общественные туалеты;
 объекты пожарной охраны;
 автостоянки на отдельных земельных участках: подземные, надземные многоуровневые на отдельных участках;
 антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

автостоянки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
 жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

объекты инженерной инфраструктуры (ТП, РП, ГРП и пр. объекты).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	1) минимальный размер земельного участка для размещения многоквартирного дома, многоквартирного дома со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения 600 кв.м; 2) минимальный размер земельного участка для объектов дошкольного образования 2000 кв.м, в условиях реконструкции 1500 кв.м; 3) минимальный размер земельного участка для объектов общеобразовательного назначения 10000 кв.м., в условиях реконструкции 8000 кв.м; 4) минимальный размер земельного участка для поликлиники, клиники, амбулатории 2000 кв.м; 5) минимальный размер земельного участка для магазина 800 кв.м; 6) минимальный размер земельного участка для предприятий бытового обслуживания 1000 кв.м; 7) минимальный размер земельного участка для почтового отделения 700 кв.м; 8) минимальный размер земельного участка для отделений банков 500 кв.м; 9) минимальный размер земельного участка для жилищно-эксплуатационной и аварийно-диспетчерской службы микрорайона 3000 кв.м; 10) максимальный и минимальный размер земельного участка для иных объектов не подлежит установлению
2	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	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;

		2) при осуществлении проектирования и строительства (реконструкции) в границах застроенной территории, с учетом линии регулирования застройки
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) жилые дома разных типов (квартирные, блокированные с машинами участками), индивидуальные жилые дома с участками не более 3 этажей;</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 года № 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 территории исторического поселения - в соответствии с Постановлением Правительства Нижегородской области от 17.06.2016 года №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 объектов дошкольного образования не более 3 этажей, если иное не установлено техническими регламентами;</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 здравоохранения</p>

		не более 3 этажей, если иное не установлено техническими регламентами; 8) количество этажей для магазинов, торговых комплексов не более 3 этажей; 9) количество этажей для отделений банков не более 3 этажей; 10) количество этажей для гостиниц, гостевых домов не более 5 этажей; 11) предприятия общественного питания не более 2 этажей; 12) для объектов спорта не более 2 этажей; 13) для иных объектов капитального строительства не более 5 этажей;
4	Максимальный процент застройки границах земельного участка	30% для размещения объектов дошкольного образования; 40% для размещения многоквартирного дома, многоквартирного дома со встроенными или встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и для размещения объектов общеобразовательного назначения; 60% в условиях реконструкции для жилищного строительства; 90% для иных объектов капитального строительства
5	Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений	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; 2) 25 м до зданий дошкольных образовательных организаций и зданий организаций начального общего и среднего (полного) общего образования; 3) 10 м до зданий пожарных депо; 4) 15 м до зданий поликлиник, женских консультаций; 5) для иных объектов капитального строительства с учетом линии регулирования застройки
6	Условия размещения (или) максимальные размеры	и 1) торговые комплексы общей площадью не более 5 000 кв.м; 2) выставочные залы, клубы, магазины общей площадью не более 1000 кв.м; 3) площадь жилой застройки не должна превышать

	(площадь) отдельных объектов	25% от общей площади наземных этажей объектов квартала; 4) культовые здания и сооружения с проведением обрядов вместимостью не более 200 мест; 5) открытые мини рынки продовольственных и промышленных товаров площадью до 1000 кв.м;
7	Иные показатели	Иные показатели по параметрам застройки данной: радиусы обслуживания учреждениями и предприятиями обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормами градостроительного проектирования

ЦО-3. Зона деловой активности, обслуживания и производственной активности при транспортных узлах

Зона деловой активности, обслуживания и производственной активности при транспортных узлах ЦО-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования и развития общественных центров при сооружениях внешнего транспорта: автовокзала и аэровокзала с широким спектром деловых и обслуживающих функций, связанных с обслуживанием технологических процессов транспортного узла, ориентированных на обеспечение высокого уровня комфорта перевозки пассажиров.

Основные виды разрешенного использования:

автобусный вокзал, автостанции, железнодорожный вокзал, речной вокзал;

объекты технологического назначения транспортного узла: информационные центры, справочные бюро, кассы, залы ожидания, таможня, службы регистрации, службы оформления заказов;

объекты складского назначения различного профиля, камеры хранения;

офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;

гостиница, дома приёма гостей, центры обслуживания туристов;

таможня;

предприятия общественного питания (рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары);

магазины, торговые комплексы;

рекламные агентства;

туристические агентства;

транспортные агентства по продаже авиа- и железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг;

отделения банков, пункты обмена валюты;

нотариальные, адвокатские конторы, юридические консультации;

издательства и редакционные офисы;

фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;

центры по предоставлению полиграфических услуг;

отделения связи, почтовые отделения, междугородний переговорный пункт;

отделения, участковые пункты милиции;

аптеки;

пункты оказания первой медицинской помощи;

приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;

пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и другие объекты обслуживания;

некоммерческие коммунальные предприятия жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

Условно разрешенные виды использования:

автозаправочные станции, авторемонтные и сервисные мастерские;

коммерческие мастерские, мелкое производство экологически чистое или V класса предпости;

объекты, связанные с отправлением культа;

многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

киоски, лоточная торговля, временные навильоны розничной торговли и обслуживания населения;

общественные туалеты;

антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

кемпинги, мотели;

бани, сауны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

парковки, автостоянки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

встроенные в здания гаражи, в том числе многоэтажные, и автостоянки;

объекты инженерной инфраструктуры (ТН, РН, ГРН и другие объекты).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	1) минимальный размер земельного участка для магазина 800 кв.м; 2) минимальный размер земельного участка для торгового комплекса 4000 кв.м; 6) минимальный размер земельного участка для предприятий бытового обслуживания 1000 кв.м; 3) минимальный размер земельного участка для почтового отделения 700 кв.м; 4) минимальный размер земельного участка для жилищно-эксплуатационной и аварийно-диспетчерской службы микрорайона 3000 кв.м; 5) минимальный размер земельного участка для предприятий общественного питания 560 кв.м; 6) минимальный размер земельного участка для отделений банков 500 кв.м; 7) максимальный и минимальный размер земельного участка для иных объектов не подлежит установлению
2	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	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; 2) при осуществлении проектирования и строительства (реконструкции) в границах застроенной территории, с учетом линии регулирования застройки
3	Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий.	1) максимальное количество этажей: - для магазинов, торговых комплексов не более 3 этажей; - для отделений банков не более 3 этажей; - для гостиниц, гостевых домов не более 5 этажей; - для предприятий общественного питания не более 2 этажей; - для объектов складского назначения различного профиля, коммерческих, авторемонтных и

	строений, сооружений	<p>сервисных мастерских не более 2 этажей;</p> <ul style="list-style-type: none"> - для гаражей боксового типа - не более 1 этажа; - для иных объектов капитального строительства не более 3 этажей; <p>2) 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 года № 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>3) объекты капитального строительства, размещаемые в границах территории исторического поселения - в соответствии с Постановлением Правительства Нижегородской области от 17.06.2016 года №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>
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	80%
5	Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений	<p>1) 6 м при осуществлении нового строительства;</p> <p>2) 10 м до зданий пожарных депо;</p> <p>3) для иных объектов капитального строительства с учетом линии регулирования застройки</p>

6	Условия размещения (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов	и	1) торговые комплексы общей площадью не более 10 000 кв.м; 2) магазины общей площадью не более 3000 кв.м; 3) культовые здания и сооружения с проведением обрядов вместимостью не более 200 мест;
7	Иные показатели		Иные показатели по параметрам застройки данной: радиусы обслуживания учреждениями и предприятиями обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормами градостроительного проектирования

ЦО-4. Зона обслуживающей, деловой и коммерческой активности и придорожного сервиса трассы федерального значения

Зона обслуживающей, деловой и коммерческой активности и придорожного сервиса трассы федерального значения ЦО-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования и развития центров и объектов обслуживания на территориях, примыкающих к трассе федерального значения, с широким спектром деловых и обслуживающих функций, связанных с обслуживанием транспортного потока.

Основные виды использования:

объекты, предназначенные для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения.

Условно разрешенные виды использования:

автозаправочные станции;

центры по ремонту и обслуживанию грузовых автомобилей;

стоянки грузовых автомобилей;

объекты автосервиса и автотехобслуживания;

автомойки;

сервисно-туристические комплексы;

торговые центры, торгово-развлекательные комплексы;

центры оптовой торговли;
 коммерческие мастерские, мелкое производство экологически чистое или
 V класса вредности;
 логистические комплексы;
 объекты, связанные с отправлением культа;
 многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном
 земельном участке;
 киоски, лоточная торговля, временные навесы розничной торговли и
 обслуживания населения;
 общественные туалеты;
 антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
 кемпинги, мотели, гостиницы;
 бани, сауны;
 предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары,
 рестораны);
 пожарные части; объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

автостоянки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и
 коммерческих видов использования;
 встроенные в здания гаражи, в том числе многоэтажные, и автостоянки;
 объекты инженерной инфраструктуры (ТП, РП, ГРП и пр. объекты).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	1) минимальный размер земельного участка для торгового центра 4000 кв.м; 2) минимальный размер земельного участка для предприятий бытового обслуживания 1000 кв.м; 3) минимальный размер земельного участка для предприятий общественного питания 560 кв.м; 4) максимальный и минимальный размер земельного участка для иных объектов не подлежит установлению
2	Минимальный отступ от границ земельных участков до	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

	зданий, строений, сооружений	других границ земельного участка – не менее 3 м при условии соблюдения норм инсоляции, освещенности и требований пожарной безопасности; 2) при осуществлении проектирования и строительства (реконструкции) в границах застроенной территории, с учетом линии регулирования застройки
3	Максимальное и (или) минимальное количество этажей, или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений	максимальное количество этажей: - для торговых центров, торгово-развлекательных комплексов, центров оптовой торговли не более 3 этажей; - для сервисно-туристических комплексов, кемпингов, moteлей, гостиниц не выше 3 этажей; - для предприятий общественного питания не более 2 этажей; - для логистических комплексов не более 3 этажей; - для объектов придорожного сервиса не более 2 этажей; - для гаражей боксового типа - не более 1 этажа; - для иных объектов капитального строительства не более 3 этажей;
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	90%
5	Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений	1) 6 м при осуществлении нового строительства; 2) 10 м до зданий пожарных депо; 3) для иных объектов капитального строительства с учетом линии регулирования застройки
6	Условия размещения и (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов	1) торговые центры, торгово-развлекательные комплексы общей площадью не более 10 000 кв.м; 2) культовые здания и сооружения с проведением обрядов вместимостью не более 200 мест
7	Иные показатели	Иные показатели по параметрам застройки данной: радиусы обслуживания учреждениями и

	предприятиями обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормами градостроительного проектирования
--	---

Статья 53. Градостроительные регламенты. Обслуживающие и деловые зоны для объектов с большими участками

Обслуживающие и деловые зоны выделены для обеспечения правовых условий осуществления различных видов деятельности, объединенных общим требованием: собственники земельных участков, расположенных в этих зонах, могут использовать недвижимость в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований.

О - 1. Зона объектов здравоохранения

Основные виды разрешенного использования:

больницы, роддома, специализированные больницы и их корпуса различного назначения;

госпитали всех наименований;

амбулатории;

поликлиники;

консультативные поликлиники

Условно разрешенные виды использования:

диспансеры, хосписы;

научно-исследовательские, лабораторные корпуса;

детские дома;

пункты оказания первой медицинской помощи;

профилактории;

аптеки;

станции скорой помощи;

интернаты для престарелых и инвалидов;

дома ребенка, детские дома;

приюты, ночлежные дома;

спортплощадки, теннисные корты;

спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;

реабилитационные восстановительные центры;

отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м;

киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;

объекты пожарной охраны;

объекты, связанные с отправлением культа;

жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;

специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

автостоянки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи;

открытые автостоянки;

антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

зеленые насаждения;

объекты инженерной инфраструктуры (ТЦ, РЦ, ГРП и другие объекты);

объекты гражданской обороны.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	1) минимальный размер земельного участка для поликлиники, клиники, диспансера без стационара 2000 кв.м; 2) минимальный размер земельного участка для станции скорой помощи 1000 кв.м; 3) минимальный размер земельного участка для магазина 800 кв.м; 4) минимальный размер земельного участка для почтового отделения 700 кв.м; 5) минимальный размер земельного участка для жилого дома 600 кв.м; 6) максимальный и минимальный размер земельного участка для иных объектов не подлежит установлению
2	Минимальный	1) минимальные отступы от границ земельных

	отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	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; 2) при осуществлении проектирования и строительства (реконструкции) в границах застроенной территории, с учетом линии регулирования застройки
3	Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений	1) максимальное количество этажей: - для магазинов не более 3 этажей; - для объектов спорта не более 2 этажей; - для гаражей боксового типа не более 1 этажа; - для иных объектов капитального строительства не более 9 этажей; 2) 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 года № 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»; 3) объекты капитального строительства, размещаемые в границах территории исторического поселения - в соответствии с Постановлением Правительства Нижегородской области от 17.06.2016 года №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»;

4	Максимальный процент застройки границах земельного участка	80%
5	Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений	1) для нового строительства: - 30 м до зданий больниц с палатными отделениями, родильных домов, диспансеров со стационарами; - 15 м до зданий лечебно-диагностических корпусов, поликлиник, женских консультаций и диспансеров без стационара; 2) для размещения объектов капитального строительства в существующей застройке устанавливается с учетом линии регулирования
6	Условия размещения (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов	1) высота ограждения участков лечебно-профилактических учреждений со стационарами и санитарно-эпидемиологических учреждений - 1,6 м, психиатрических больниц - 2,5 м; 2) площадь зеленых насаждений и газонов должна составлять не менее 60% общей площади участка для объектов со стационарами; 3) магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м;
7	Иные показатели	Иные показатели по параметрам застройки данной: радиусы обслуживания учреждениями и предприятиями обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок; требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормами градостроительного проектирования

О-1П. Зона объектов здравоохранения проектная

Зона объектов здравоохранения проектная О-1П выделена на территориях, где документами территориального планирования предусматриваются изменения сложившегося использования, для размещения территорий объектов здравоохранения.

Градостроительный регламент территориальной зоны О-1П 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 территориальной зоны О-1П, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами после утверждения документации по планировке территории в установленном законом порядке.

Основные виды разрешенного использования:

больницы, роддома, специализированные больницы и их корпуса различного назначения;

госпитали всех наименований;

амбулатории;

поликлиники;

консультативные поликлиники

Условно разрешенные виды использования:

диспансеры, хоспис;

научно-исследовательские, лабораторные корпуса;

детские дома;

пункты оказания первой медицинской помощи;

профилактории;

аптеки;

станции скорой помощи;

интернаты для престарелых и инвалидов;

дома ребенка, детские дома;

приюты, ночлежные дома;

спортивные площадки, теннисные корты;

спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;

реабилитационные восстановительные центры;

отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м;

киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;

объекты пожарной охраны;

объекты, связанные с отправлением культа;

жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;
 специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в
 постоянном медицинском наблюдении.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

автостоянки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и
 коммерческих видов использования;
 отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи;
 открытые автостоянки;
 антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
 зеленые насаждения;
 объекты инженерной инфраструктуры (ТП, РП, ГРП и другие объекты);
 объекты гражданской обороны.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных
 участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции
 объектов капитального строительства

п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	1) минимальный размер земельного участка для поликлиники, клиники, диспансера без стационара 2000 кв.м; 2) минимальный размер земельного участка для станции скорой помощи 1000 кв.м; 3) минимальный размер земельного участка для магазина 800 кв.м; 4) минимальный размер земельного участка для почтового отделения 700 кв.м; 5) минимальный размер земельного участка для жилого дома 600 кв.м; 6) максимальный и минимальный размер земельного участка для иных объектов не подлежит установлению
2	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	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;

		2) при осуществлении проектирования и строительства (реконструкции) в границах застроенной территории, с учетом линии регулирования застройки
3	Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений	<p>1) максимальное количество этажей:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для магазинов не более 3 этажей; - для объектов спорта не более 2 этажей; - для гаражей боксового типа не более 1 этажа; - для иных объектов капитального строительства не более 9 этажей; <p>2) 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 года № 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>3) объекты капитального строительства, размещаемые в границах территории исторического поселения - в соответствии с Постановлением Правительства Нижегородской области от 17.06.2016 года №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>
4	Максимальный процент застройки границах земельного участка	80%

5	Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений	<p>1) для нового строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 30 м до зданий больниц с палатными отделениями, родильных домов, диспансеров со стационарами; - 15 м до зданий лечебно-диагностических корпусов, поликлиник, женских консультаций и диспансеров без стационара; <p>2) для размещения объектов капитального строительства в существующей застройке устанавливается с учетом линии регулирования</p>
6	Условия размещения и (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов	<p>1) высота отражения участков лечебно-профилактических учреждений со стационарами и санитарно-эпидемиологических учреждений - 1,6 м, психиатрических больниц - 2,5 м;</p> <p>2) площадь зеленых насаждений и газонов должна составлять не менее 60% общей площади участка для объектов со стационарами;</p> <p>3) магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м;</p>
7	Иные показатели	Иные показатели по параметрам застройки данной: радиусы обслуживания учреждениями и предприятиями обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормами градостроительного проектирования

О-2. Зона объектов образования (высших, средних специальных учебных заведений и научных комплексов)

Основные виды разрешенного использования:

высшие учебные заведения;

учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские;

мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др.);

объекты среднего специального и профессионального образования;

объекты дополнительного профессионального образования, послевузовского профессионального образования;

здания организаций по переподготовке и повышению квалификации специалистов;

здания художественных, музыкальных училищ.

Условно разрешенные виды использования:

общедоступные;

гостиницы, дома приема гостей;

библиотеки, архивы;

информационные, компьютерные центры;

спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;

спортивные площадки, стадионы, теннисные корты;

клубы;

музеи, выставочные залы;

танцевальные, дискотеки;

объекты, связанные с отправлением культа;

предприятия общественного питания (столовые, кафе, экспресс-кафе, буфеты);

приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;

отделения связи;

почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

аптеки;

пункты оказания первой медицинской помощи;

консультативные поликлиники;

отделения, участковые пункты милиции;

магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м;

общественные туалеты;

объекты пожарной охраны;

киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

парковки;

открытые автостоянки;

антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

объекты инженерной инфраструктуры (ТП, РП, ГРП и другие объекты).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	1) минимальный размер земельного участка для объектов образовательного назначения 10000 кв.м., в условиях реконструкции 8000 кв.м; 2) минимальный размер земельного участка для магазинов 800 кв.м; 3) минимальный размер земельного участка для предприятий бытового обслуживания 1000 кв.м; 4) минимальный размер земельного участка для отделения связи, почтовые отделения 700 кв.м; 5) минимальный размер земельного участка для объектов спорта 200 кв.м; 6) минимальный размер земельного участка для предприятий общественного питания 560 кв.м.; 7) максимальный и минимальный размер земельного участка для иных объектов не подлежит установлению
2	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	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; 2) при осуществлении проектирования и строительства (реконструкции) в границах застроенной территории, с учетом линии регулирования застройки
3	Максимальное и (или) минимальное количество надземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений	1) максимальное количество этажей: - для объектов образовательного назначения не более 4 этажей, если иное не установлено техническими регламентами; - для объектов здравоохранения не более 5 этажей, если иное не установлено техническими регламентами; - для магазинов не более 3 этажей; - для общежитий, гостиниц, домов приема гостей не более 9 этажей; - для предприятий общественного питания не более 2 этажей;

		<ul style="list-style-type: none"> - для объектов обеспечения внутреннего правопорядка не более 3 этажей; - для объектов бытового обслуживания не более 3 этажей; - для объектов спорта не более 2 этажей; - для магазинов не более 3 этажей; - для гаражей боксового типа не более 1 этажа; - для иных объектов капитального строительства не более 9 этажей; <p>2) 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 года № 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>3) объекты капитального строительства, размещаемые в границах территории исторического поселения - в соответствии с Постановлением Правительства Нижегородской области от 17.06.2016 года №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>
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	80%
5	Минимальный отступ от красной линии до зданий,	5 м при осуществлении полного строительства, при осуществлении проектирования и строительства в границах реконструируемой застройки, с учетом

	строений, сооружений	линии регулирования застройки
6	Условия размещения и (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов	предприятия общественного питания не более 100 мест;
7	Иные показатели	Иные показатели по параметрам застройки данной: радиусы обслуживания учреждениями и предприятиями обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормами градостроительного проектирования

О-3. Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений

Основные виды разрешенного использования:

тренировочные центры;

Условно разрешенные виды использования:

универсальные спортивные и зрелищные залы или комплексы (с трибунами);

спортивные арены (с трибунами);

аквапарки;

велотреки;

мотодромы, картинги;

яхтклубы, лодочные станции;

спортивные школы;

спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;

клубы многоцелевого и специализированного назначения;

спортклубы;

спортплощадки, теннисные корты;

выставочные залы;

танцзалы, дискотеки;

кинотеатры, видеосалоны;

предприятия общественного питания (кафе, закусочные, рестораны, бары);
 телевизионные и радиостудии;
 отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
 отделения, участковые пункты милиции;
 аптеки;
 пункты оказания первой медицинской помощи;
 консультативные поликлиники;
 магазины;
 киоски, лоточная торговля, временные лавочки розничной торговли;
 гостиницы, дома приема гостей;
 банн. сауны;
 общественные туалеты;
 парковки перед объектами спортивно-зрелищных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
 отдельно стоящие или встроенные в здания многоуровневые стоянки, гаражи;
 открытые автостоянки;
 антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
 объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

объекты инженерной инфраструктуры (ТН, РН, ГРН и другие объекты).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

№/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	1) минимальный размер земельного участка для магазинов 800 кв.м; 2) минимальный размер земельного участка для предприятий бытового обслуживания 1000 кв.м; 3) минимальный размер земельного участка для отделения связи, почтовые отделения 700 кв.м; 4) минимальный размер земельного участка для объектов спорта 200 кв.м; 5) минимальный размер земельного участка для предприятий общественного питания 560 кв.м.; 6) максимальный и минимальный размер

		земельного участка для иных объектов не подлежит установлению
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) 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) максимальное количество этажей:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для объектов здравоохранения не более 3 этажей, если иное не установлено техническими регламентами; - для магазинов не более 3 этажей; - для гостиниц, домов приема гостей не более 5 этажей; - для предприятий общественного питания не более 2 этажей; - для объектов обеспечения внутреннего правопорядка не более 3 этажей; - для объектов бытового обслуживания не более 3 этажей; - для объектов спорта не более 2 этажей; - для гаражей боксового типа не более 1; - для иных объектов капитального строительства не более 5 этажей; <p>2) 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 года № 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</p>

		использования»; 3) объекты капитального строительства, размещаемые в границах территории исторического поселения - в соответствии с Постановлением Правительства Нижегородской области от 17.06.2016 года №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»;
4	Максимальный процент застройки границ земельного участка	80%
5	Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений	устанавливается с учетом линии регулирования застройки
6	Условия размещения (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов	предприятия общественного питания не более 100 мест
7	Иные показатели	Иные показатели по параметрам застройки данной: радиусы обслуживания учреждениями и предприятиями обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормами градостроительного проектирования

О-4. Зона объектов религиозного назначения**Основные виды разрешенного использования:**

объекты, связанные с отправлением культа

Условно разрешенные виды использования:

объекты, сопутствующие отправлению культа;

гостиницы, дома приезжих;

жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала;

аптеки;

киоски, временные павильоны розничной торговли;

хозяйственные корпуса;

общественные туалеты;

парковки.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

объекты инженерной инфраструктуры (ГН, РН, ГРН и другие объекты).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства .

п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению
2	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	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; 2) при осуществлении проектирования и

3	<p>Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений</p>	<p>строительства (реконструкции) в границах застроенной территории, с учетом линии регулирования застройки</p> <p>1) высота объектов культового назначения определяется проектной документацией, объекты культа вспомогательного и обслуживающего назначения не более 3 этажей, для иных объектов капитального строительства предельное количество этажей не подлежит установлению;</p> <p>2) 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 года № 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>3) объекты капитального строительства, размещаемые в границах территории исторического поселения - в соответствии с Постановлением Правительства Нижегородской области от 17.06.2016 года №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>
4	<p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка</p>	<p>80%</p>

5	Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений	с учетом линии регулирования застройки
6	Условия размещения (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов	1) ограждение территории должно быть выполнено из декоративных металлических решеток высотой 1,5- 2,0 метра; 2) площадь зеленых насаждений не менее 15% от площади участка;
7	Иные показатели	Иные показатели по параметрам застройки данной: радиусы обслуживания учреждениями и предприятиями обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормами градостроительного проектирования

О-4П. Зона объектов религиозного назначения проектная

Зона объектов религиозного назначения проектная О-4П выделена на территориях, где документами территориального планирования предусматриваются изменения сложившегося использования для размещения территорий объектов религиозного назначения.

Основные виды разрешенного использования: объекты, связанные с отправлением культа

Условно разрешенные виды использования:

объекты, сопутствующие отправлению культа;
гостиницы, дома приезжих;
жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала;
аптеки;
киоски, временные павильоны розничной торговли;
хозяйственные корпуса;
общественные туалеты;
парковки.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

объекты инженерной инфраструктуры (ТП, РП, ТРП и другие объекты).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению
2	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	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; 2) при осуществлении проектирования и строительства (реконструкции) в границах застроенной территории, с учетом линии регулирования застройки
3	Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений	1) высота объектов культурного назначения определяется проектной документацией, объекты культурного вспомогательного и обслуживающего назначения не более 3 этажей, для иных объектов капитального строительства предельное количество этажей не подлежит установлению; 2) 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 года № 204

		<p>«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>3) объекты капитального строительства, размещаемые в границах территории исторического поселения - в соответствии с Постановлением Правительства Нижегородской области от 17.06.2016 года №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>
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	80%
5	Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений	с учетом линии регулирования застройки
6	Условия размещения (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов	<p>1) ограждение территории должно быть выполнено из декоративных металлических решеток высотой 1,5- 2,0 метра;</p> <p>2) площадь зеленых насаждений не менее 15% от площади участка;</p>

7	Иные показатели	Иные показатели по параметрам застройки данной: радиусы обслуживания учреждениями и предприятиями обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле оцепененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормами градостроительного проектирования
---	-----------------	---

Статья 54. Градостроительные регламенты, Производственные зоны

П-1. Зона производственно-коммунальных объектов I класса вредности

Зона П-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных и производственно-коммунальных предприятий I класса вредности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования:

промышленные и коммунально-складские предприятия I класса вредности, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;
 объекты складского назначения различного профиля;
 объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
 производственно-лабораторные корпуса;
 офисы, конторы;
 гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
 гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
 станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
 объекты складского назначения различного профиля;
 объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
 отделения, участковые пункты милиции;
 объекты пожарной охраны.

Условно разрешенные виды использования:

проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий;
 гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
 гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
 автозаправочные станции;
 санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;
 объекты, связанные с отправлением культа.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
 автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению
2	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	0 - для гаражей боксового типа; 3,5 м для иных объектов капитального строительства при условии соблюдения норм инсоляции, освещенности и требований пожарной безопасности;
3	Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная	1) максимальное количество этажей: - для предприятий общественного питания не более 2 этажей; - для магазинов не более 3 этажей; - для объектов обеспечения внутреннего правопорядка не более 3 этажей;

	и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений	- для объектов бытового обслуживания не более 2 этажей; - для объектов складского назначения не более 3 этажей; - для объектов придорожного сервиса не более 2 этажей; - для гаражей боксового типа - не более 1 этажа; - для иных объектов капитального строительства предельное количество этажей не подлежит установлению
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	80% 100% для гаражей боксового типа
5	Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений и сооружений	0 - для гаражей боксового типа; 15 м при осуществлении нового строительства для иных объектов;

П-1П. Зона производственно-коммунальных объектов I класса вредности проектная

Зона производственно-коммунальных объектов I класса вредности проектная П-1П выделена на территориях, где документами территориального планирования предусматриваются изменения сложившегося использования для размещения предприятия I класса вредности.

Градостроительный регламент территориальной зоны П-1П применяется 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 территориальной зоны П-1П, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами после утверждения документации по планировке территории в установленном законом порядке.

Основные виды разрешенного использования:

промышленные и коммунально-складские предприятия I класса вредности, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;
 объекты складского назначения различного профиля;
 объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
 производственно-лабораторные корпуса;
 офисы, конторы;
 гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
 гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
 станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
 объекты складского назначения различного профиля;
 объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
 отделения, участковые пункты милиции;
 объекты пожарной охраны.

Условно разрешенные виды использования:

проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий;
 гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
 гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
 автозаправочные станции;
 санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;
 объекты, связанные с отправлением культа.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
 автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
I	Минимальные и	Минимальные и (или) максимальные размеры

	(или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	земельного участка не подлежат установлению
2	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	0 - для гаражей боксового типа; 3,5 м для иных объектов капитального строительства при условии соблюдения норм инсоляции, освещенности и требований пожарной безопасности;
3	Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений	1) максимальное количество этажей: - для предприятий общественного питания не более 2 этажей; - для магазинов не более 3 этажей; - для объектов обеспечения внутреннего правопорядка не более 3 этажей; - для объектов бытового обслуживания не более 2 этажей; - для объектов складского назначения не более 3 этажей; - для объектов придорожного сервиса не более 2 этажей; - для гаражей боксового типа - не более 1 этажа; - для иных объектов капитального строительства предельное количество этажей не подлежит установлению ...
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	80% 100% для гаражей боксового типа
5	Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений и сооружений	0 - для гаражей боксового типа; 15 м при осуществлении нового строительства для иных объектов;

П-2. Зона производственно-коммунальных объектов II класса вредности

Зона П-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных и производственно-коммунальных предприятий II класса вредности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта.

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования:

промышленные и коммунально-складские предприятия II класса вредности, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;
 нефтехимическая промышленность;
 объекты складского назначения различного профиля;
 объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
 производственно-лабораторные корпуса;
 офисы, конторы;
 гаражи боксового типа, многоярусные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
 гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
 станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
 объекты складского назначения различного профиля;
 объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
 отделения, участковые пункты милиции;
 объекты пожарной охраны.

Условно разрешенные виды использования:

проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий;
 гаражи боксового типа, многоярусные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
 гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
 автозаправочные станции;
 санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;
 предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
 объекты, связанные с отправлением культа.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению
2	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	0 - для гаражей боксового типа; 3,5 м для иных объектов капитального строительства при условии соблюдения норм инсоляции, освещенности и требований пожарной безопасности;
3	Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений	1) максимальное количество этажей: - для предприятий общественного питания не более 2 этажей; - для магазинов не более 3 этажей; - для объектов обеспечения внутреннего правопорядка не более 3 этажей; - для объектов бытового обслуживания не более 2 этажей; - для объектов складского назначения не более 3 этажей; - для объектов придорожного сервиса не более 2 этажей; - для гаражей боксового типа - не более 1 этажа; - для иных объектов капитального строительства предельное количество этажей не подлежит

		установлено
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	80% 100% для гаражей боксового типа
5	Минимальный отступ от красной линии до зданий, сооружений и сооружений	0 - для гаражей боксового типа; 15 м при осуществлении нового строительства для иных объектов;

II-2II. Зона производственно-коммунальных объектов II класса вредности проектная

Зона производственно-коммунальных объектов II класса вредности проектная II-2II выделена на территориях инвестиционных зон, где документами территориального планирования предусматриваются изменения сложившегося использования территории, для размещения предприятия II класса вредности.

Градостроительный регламент территориальной зоны II-2II применяется 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 территориальной зоны II-2II, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами после утверждения документации по планировке территории в установленном законом порядке.

Основные виды разрешенного использования:

промышленные и коммунально-складские предприятия II класса вредности, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;

объекты складского назначения различного профиля;
 объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
 производственно-лабораторные корпуса;
 офисы, конторы;
 гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи,
 автостоянки на отдельном земельном участке;
 гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
 станций технического обслуживания автомобилей, авторемонтные
 предприятия;
 объекты складского назначения различного профиля;
 объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
 отделения, участковые пункты милиции;
 объекты пожарной охраны.

Условно разрешенные виды использования:

проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские
 организации, связанные с обслуживанием предприятий;
 гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи,
 автостоянки на отдельном земельном участке;
 гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
 автозаправочные станции;
 санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения,
 склады временного хранения утильсырья;
 предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с
 непосредственным обслуживанием производственных и промышленных
 предприятий;
 объекты, связанные с отправление культа.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки
 транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых
 автомобилей;
 автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных
 участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции
 объектов капитального строительства.

п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1	Минимальные и (или)	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению

	максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	
2	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	0 - для гаражей боксового типа; 3,5 м для иных объектов капитального строительства при условии соблюдения норм инсоляции, освещенности и требований пожарной безопасности;
3	Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений	1) максимальное количество этажей: - для предприятий общественного питания не более 2 этажей; - для магазинов не более 3 этажей; - для объектов обеспечения внутреннего правопорядка не более 3 этажей; - для объектов бытового обслуживания не более 2 этажей; - для объектов складского назначения не более 3 этажей; - для объектов придорожного сервиса не более 2 этажей; - для гаражей боксового типа - не более 1 этажа; - для иных объектов капитального строительства предельное количество этажей не подлежит установлению
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	80% 100% для гаражей боксового типа
5	Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений и сооружений	0 - для гаражей боксового типа; 15 м при осуществлении нового строительства для иных объектов;

П-3. Зона производственно-коммунальных объектов III класса вредности

Зона II-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий не выше III класса вредности. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования:

промышленные предприятия и коммунально-складские объекты III класса вредности;
 производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большетрудового или железнодорожного транспорта;
 автотранспортные предприятия;
 объекты железнодорожного транспорта;
 автобусные парки;
 троллейбусные парки;
 трамвайные парки;
 гаражи боксового типа, многотажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
 гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
 станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
 объекты складского назначения различного профиля;
 объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
 офисы, конторы, административные службы;
 проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
 отделения, участковые пункты милиции;
 пожарные части;
 объекты пожарной охраны.

Условно разрешенные виды использования:

автозаправочные станции;
 санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;
 профессионально-технические учебные заведения;
 поликлиники;
 отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
 киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
 предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

аптеки;
 ветеринарные лечебницы с содержанием животных;
 ветеринарные приемные пункты;
 вышки сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
 объекты, связанные с отправлением культа.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
 автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению
2	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	0 - для гаражей боксового типа; 3,5 м для иных объектов капитального строительства при условии соблюдения норм инсоляции, освещенности и требований пожарной безопасности;
3	Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений	1) максимальное количество этажей: - для предприятий общественного питания не более 2 этажей; - для магазинов не более 3 этажей; - для объектов обеспечения внутреннего правопорядка не более 3 этажей; - для объектов бытового обслуживания не более 2 этажей; - для объектов складского назначения не более 3 этажей; - для объектов придорожного сервиса не более 2

		этажей; - для гаражей боксового типа - не более I этажа; - для иных объектов капитального строительства предельное количество этажей не подлежит установлению
4	Максимальный процент застройки границах земельного участка	80% 100% для гаражей боксового типа
5	Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений и сооружений	0 - для гаражей боксового типа; 15 м при осуществлении нового строительства для иных объектов;

П-3П. Зона производственно-коммунальных объектов III класса вредности проектная

Зона производственно-коммунальных объектов III класса вредности проектная П-3П выделена на территориях инвестиционных зон, где документами территориального планирования предусматриваются изменения сложившегося использования территории, для размещения предприятия III класса вредности.

Градостроительный регламент территориальной зоны П-3П 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 территориальной зоны П-3П, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами после утверждения документации по планировке территории в установленном законом порядке.

Основные виды разрешенного использования:

промышленные предприятия и коммунально-складские объекты III класса вредности;

производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большого грузного или железнодорожного транспорта;
 автотранспортные предприятия;
 объекты железнодорожного транспорта;
 автобусные парки;
 троллейбусные парки;
 трамвайные парки;
 гаражи боксового типа, многостажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
 гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
 станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
 объекты складского назначения различного профиля;
 объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
 офисы, конторы, административные службы;
 проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
 отделения, участковые пункты милиции;
 пожарные части;
 объекты пожарной охраны.

Условно разрешенные виды использования:

автозаправочные станции;
 санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;
 профессионально-технические учебные заведения;
 поликлиники;
 отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
 киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
 предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
 аптеки;
 ветеринарные лечебницы с содержанием животных;
 ветеринарные приемные пункты;
 вышки сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
 объекты, связанные с отправлением культа.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению
2	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	0 - для гаражей боксового типа; 3,5 м для иных объектов капитального строительства при условии соблюдения норм инсоляции, освещенности и требований пожарной безопасности;
3	Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений	1) максимальное количество этажей: - для предприятий общественного питания не более 2 этажей; - для магазинов не более 3 этажей; - для объектов обеспечения внутреннего правопорядка не более 3 этажей; - для объектов бытового обслуживания не более 2 этажей; - для объектов складского назначения не более 3 этажей; - для объектов придорожного сервиса не более 2 этажей; - для гаражей боксового типа - не более 1 этажа; - для иных объектов капитального строительства предельное количество этажей не подлежит установлению
4	Максимальный процент застройки в границах земельного	80% 100% для гаражей боксового типа

	участка	
5	Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений и сооружений	0 - для гаражей боксового типа; 15 м при осуществлении нового строительства для иных объектов;

П-4. Зона производственно-коммунальных объектов IV класса вредности

Зона П-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз IV класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования:

коммунально-складские и производственные предприятия IV класса вредности различного профиля;
логистические комплексы;
теплицы;
гаражи боксового типа, многоярусные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
объекты складского назначения различного профиля;
объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
офисы, конторы, административные службы;
проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;

отделения, участковые пункты милиции;
 пожарные части;
 объекты пожарной охраны;
 автоинколы, автодромы;
 объекты инженерной инфраструктуры (объекты электросетевого хозяйства, ГРП и пр. объекты).

Условно разрешенные виды использования:

автозаправочные станции;
 киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
 спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
 предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
 аптеки;
 отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
 питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
 ветеринарные приемные пункты;
 антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
 озеленение;
 вышки сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
 объекты, связанные с отправлением культа.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
 автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению

	участка, в том числе его площадь	
2	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	0 - для гаражей боксового типа; 3,5 м для иных объектов капитального строительства при условии соблюдения норм инсоляции, освещенности и требований пожарной безопасности;
3	Максимальное и (или) минимальное количество надземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений	1) максимальное количество этажей: - для предприятий общественного питания не более 2 этажей; - для магазинов не более 3 этажей; - для объектов обеспечения внутреннего правопорядка не более 3 этажей; - для объектов бытового обслуживания не более 2 этажей; - для объектов складского назначения не более 3 этажей; - для объектов придорожного сервиса не более 2 этажей; - для гаражей боксового типа - не более 1 этажа; - для иных объектов капитального строительства предельное количество этажей не подлежит установлению
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	80% 100% для гаражей боксового типа
5	Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений и сооружений	0 - для гаражей боксового типа; 15 м при осуществлении нового строительства для иных объектов;

П-4П. Зона производственно-коммунальных объектов IV класса вредности проектная

Зона производственно-коммунальных объектов IV класса вредности проектная П-4П выделена на территориях инвестиционных зон, где

документами территориального планирования предусматриваются изменения сложившегося использования территории для размещения предприятия IV класса вредности.

Градостроительный регламент территориальной зоны П-4П 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 территориальной зоны П-4П, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами после утверждения документации по планировке территории в установленном законом порядке.

Основные виды разрешенного использования:

коммунально-бытовые и производственные предприятия IV класса вредности различного профиля;
логистические комплексы;
теплоты;
гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
станций технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
объекты складского назначения различного профиля;
объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
офисы, конторы, административные службы;
проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
отделения, участковые пункты милиции;
пожарные части;
объекты пожарной охраны;
автошколы, автодромы;

объекты инженерной инфраструктуры (объекты электросетевого хозяйства, ГРП и пр. объекты).

Условно разрешенные виды использования:

автозаправочные станции;
 киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
 спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
 предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
 аптеки;
 отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
 питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
 ветеринарные приемные пункты;
 антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
 озеленение;
 вышки сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
 объекты, связанные с отправлением культа.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
 автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению
2	Минимальный	0 - для гаражей боксового типа;

	отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	3,5 м для иных объектов капитального строительства при условии соблюдения норм инсоляции, освещенности и требований пожарной безопасности;
3	Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений	1) максимальное количество этажей: - для предприятий общественного питания не более 2 этажей; - для магазинов не более 3 этажей; - для объектов обеспечения внутреннего правопорядка не более 3 этажей; - для объектов бытового обслуживания не более 2 этажей; - для объектов складского назначения не более 3 этажей; - для объектов придорожного сервиса не более 2 этажей; - для гаражей боксового типа - не более 1 этажа; - для иных объектов капитального строительства предельное количество этажей не подлежит установлению
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	80% 100% для гаражей боксового типа
5	Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений и сооружений	0 - для гаражей боксового типа; 15 м при осуществлении нового строительства для иных объектов;

П-5. Зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности

Зона П-5 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз V класса вредности с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования:

коммунально-складские и производственные предприятия V класса вредности различного профиля;
 логистические комплексы;
 теплицы;
 гаражи боксового типа, многоярусные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
 гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
 станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
 открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
 объекты складского назначения различного профиля;
 объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
 санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
 офисы, конторы, административные службы;
 проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
 предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
 отделения, участковые пункты милиции;
 пожарные части;
 объекты пожарной охраны;
 автошколы, автодромы.

Условно разрешенные виды использования:

автозаправочные станции;
 отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты: районные и городские;
 киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
 спортивные площадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
 предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
 аптеки;
 отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
 питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
 ветеринарные приемные пункты;
 вышки сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
 объекты, связанные с отпавлением кулья.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению
2	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	0 - для гаражей боксового типа; 3,5 м для иных объектов капитального строительства при условии соблюдения норм инсоляции, освещенности и требований пожарной безопасности;
3	Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений	1) максимальное количество этажей: - для предприятий общественного питания не более 2 этажей; - для магазинов не более 3 этажей; - для объектов обеспечения внутреннего правопорядка не более 3 этажей; - для объектов бытового обслуживания не более 2 этажей; - для объектов складского назначения не более 3 этажей; - для объектов придорожного сервиса не более 2 этажей; - для гаражей боксового типа - не более 1 этажа; - для иных объектов капитального строительства

		предельное количество этажей не подлежит установлению
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	80% 100% для гаражей боксового типа
5	Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений и сооружений	0 - для гаражей боксового типа; 15 м при осуществлении нового строительства для иных объектов;

П-5П. Зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности проектная

Зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности проектная П-5П выделена на территориях инвестиционных зон, где документами территориального планирования предусматриваются изменения сложившегося использования территории, для размещения предприятия V класса вредности. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность.

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Градостроительный регламент территориальной зоны П-5П применяется 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 территориальной зоны П-5П, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами после утверждения документации по планировке территории в установленном законом порядке.

Основные виды разрешенного использования:

коммунально-складские и производственные предприятия V класса предности различного профиля;
 логистические комплексы;
 теплицы;
 гаражи боксового типа, многэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
 гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
 станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
 открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
 объекты складского назначения различного профиля;
 объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
 санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
 офисы, конторы, административные службы;
 проектные, научно-исследовательские, конструкторские и поисковые организации и лаборатории;
 предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
 отделения, участковые пункты милиции;
 пожарные части;
 объекты пожарной охраны;
 автошколы, автодромы.

Условно разрешенные виды использования:

автозаправочные станции;
 отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты;
 районные и городские;
 киоски, лоточная торговля, временные навильоны розничной торговли и обслуживания населения;
 спортивно-отдых, площадки отдыха для персонала предприятий;
 предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
 аптеки;
 отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
 питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
 ветеринарные приемные пункты;
 вышки сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
 объекты, связанные с отправлением культа.

Вспомогательные виды разрешенного использования;

открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению
2	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	0 - для гаражей боксового типа; 3,5 м для иных объектов капитального строительства при условии соблюдения норм инсоляции, освещенности и требований пожарной безопасности;
3	Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений	1) максимальное количество этажей; - для предприятий общественного питания не более 2 этажей; - для магазинов не более 3 этажей; - для объектов обеспечения внутреннего правопорядка не более 3 этажей; - для объектов бытового обслуживания не более 2 этажей; - для объектов складского назначения не более 3 этажей; - для объектов придорожного сервиса не более 2 этажей; - для гаражей боксового типа - не более 1 этажа; - для иных объектов капитального строительства предельное количество этажей не подлежит

		установлению
4	Максимальный процент застройки границах земельного участка	80% 100% для гаражей боксового типа
5	Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений и сооружений	0 - для гаражей боксового типа; 15 м при осуществлении нового строительства для иных объектов;

П-6 - зона участков недр местного значения

Зона участков недр местного значения П-6 выделена на территориях, где в соответствии с документами территориального планирования определены месторождения полезных ископаемых в соответствии с Перечнем участков недр местного значения Нижегородской области, утвержденным приказом Министерства экологии и природных ресурсов Нижегородской области от 07.11.2012 года №1106. На данной территории разрешается размещение зданий и сооружений, имеющих временный характер, рассчитанный на период разработки месторождения.

Согласно пункту 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предоставленные для добычи полезных ископаемых. Использование таких земельных участков может осуществляться только в соответствии с Законом Российской Федерации от 21.02.1992 №2395-1 «О недрах». Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами (часть 5 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с Законом Российской Федерации от 21.02.1992 №2395-1 «О недрах» предварительные границы горного отвода устанавливаются при предоставлении лицензии на пользование недрами. Лицензия на пользование недрами закрепляет условия по рекультивации земель в целях обеспечения

правовых условий восстановления природного ландшафта, формирования озелененных участков и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения.

В соответствии с Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 №74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» карьеры, предприятия по добыче песка относятся к IV классу опасности с установлением размера санитарно-защитной зоны 100 м.

Основные виды разрешенного использования:

геологическое изучение, изыскания;

разведка и добыча;

временные объекты, в целях добычи недр;

временные объекты, необходимые для подготовки сырья к транспортировке;

временные объекты, предназначенные для нахождения в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования;

рекультивация.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

объекты инженерной инфраструктуры (ТП, РП, ГРП и пр. объекты)

Условно разрешенные виды использования не установлены

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в пределах зоны П-6:

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	Минимальный и максимальный размер земельного участка не подлежит установлению
2	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	Не подлежит установлению
3	Предельное количество этажей	Не подлежит установлению
4	Максимальный процент	Не подлежит установлению

№ Наименование размера, п/п параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
застройки в границах земельного участка	

П-6П - зона участков недр местного значения проектная

Зона участков недр местного значения проектная П-6П выделена на территориях, где документами территориального планирования предусматриваются перспективные территории освоения месторождений полезных ископаемых (на I очередь и расчетный срок) для включения их в Перечень участков недр местного значения Нижегородской области. На данной территории разрешается размещение зданий и сооружений, имеющих временный характер, рассчитанный на период разработки месторождения.

Согласно пункту 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предоставленные для добычи полезных ископаемых. Использование таких земельных участков может осуществляться только в соответствии с Законом Российской Федерации от 21.02.1992 №2395-1 «О недрах». Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами (часть 5 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с Законом Российской Федерации от 21.02.1992 №2395-1 «О недрах» предварительные границы горного отвода устанавливаются при предоставлении лицензии на пользование недрами. Лицензия на пользование недрами закрепляет условия по рекультивации земель в целях обеспечения правовых условий восстановления природного ландшафта, формирования озелененных участков и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения.

В соответствии с Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 №74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» карьеры, предприятия по добыче песка относятся к IV классу опасности с установлением размера санитарно-защитной зоны 100 м.

Основные виды разрешенного использования:

геологическое изучение, изыскания;

разведка и добыча;
 временные объекты, в целях добычи недр;
 временные объекты, необходимые для подготовки сырья к транспортировке;
 временные объекты, предназначенные для нахождения в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования;
 рекультивация.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

объекты инженерной инфраструктуры (ТП, РП, ГРП и пр. объекты)

Условно разрешенные виды использования не установлены

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в пределах зоны П-6П:

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	Минимальный и максимальный размер земельного участка не подлежит установлению
2	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	Не подлежит установлению
3	Предельное количество этажей	Не подлежит установлению
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Не подлежит установлению

СЗ – 1. Зона санитарно-защитных зеленых насаждений

Зона санитарно-защитных зеленых насаждений СЗ – 1 выделена на территориях, где в соответствии с санитарным законодательством предусматривается организация санитарно-защитной зоны, выделенной из рекреационных территорий.

Виды использования территории, за исключением городских лесов, возможны только при условии соблюдения нормативных санитарных требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и статьи 60 настоящих Правил.

вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в

границах санитарно-защитных зон: объекты инженерной инфраструктуры (ТП, РП), ГРП и пр. объекты)

основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах санитарно-защитных зон;

размещение полосы древесно-кустарниковых насаждений.

Условно разрешенные виды использования указаны в статье 60 настоящих Правил и могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно - эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25, 26 настоящих Правил.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению
2	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	3,5 м при условии соблюдения норм инсоляции, освещенности и требований пожарной безопасности;
3	Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная	максимальное количество этажей: - для предприятий общественного питания не более 2 этажей; - для объектов торговли не более 3 этажей; - для объектов бытового обслуживания не более 2 этажей; - для объектов придорожного сервиса не более 2 этажей; ДРГ Т НО

	высота зданий, строений, сооружений	- для moteлей не более 3 этажей; - для гаражей боксового типа - не более 1 этажа; - для иных объектов капитального строительства не более 2 этажей;
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	50%
5	Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений и сооружений	0 - для гаражей боксового типа; 15 м при осуществлении нового строительства для иных объектов;
6	Условия размещения (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов	1) минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины зоны: до 300 м - 60%; св. 300 до 1000м - 50%; 2) в санитарно-защитных зонах со стороны жилых и общественно-деловых зон необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м - не менее 20 м.; 3) в санитарно-защитных зонах, вне полосы отвода железной дороги, допускается размещать автомобильные дороги, гаражи, стоянки автомобилей, склады, учреждения коммунально-бытового назначения. Не менее 50% площади санитарно-защитной зоны должно быть озеленено

СЗ-1Т. Зона трансформации садоводческих товариществ в санитарно-защитные зеленые насаждения

Зона трансформации садоводческих товариществ в санитарно-защитные зеленые насаждения СЗ-1Т выделена на территориях, где в соответствии с санитарным законодательством предусматриваются изменения сложившегося

использования территории для организации санитарно защитной зоны от предприятия.

Виды использования территории, за исключением городских лесов, возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и статьи 60 настоящих Правил.

вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах санитарно-защитных зон: объекты инженерной инфраструктуры (ТН, РН, ГРП и пр. объекты)

основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

размещение полосы древесно-кустарниковых посадений,

Условно разрешенные виды использования указаны в статье 60 настоящих Правил и могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно - эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25, 26 настоящих Правил.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению
2	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	3,5 м при условии соблюдения норм инсоляции, освещенности и требований пожарной безопасности;

3	Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений	<p>максимальное количество этажей:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для предприятий общественного питания не более 2 этажей; - для объектов торговли не более 3 этажей; - для объектов бытового обслуживания не более 2 этажей; - для объектов придорожного сервиса не более 2 этажей; ДРГ ТПО - для мотелей не более 3 этажей; - для гаражей боксового типа - не более 1 этажа; - для иных объектов капитального строительства не более 2 этажей;
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	50%
5	Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений и сооружений	<p>0 - для гаражей боксового типа;</p> <p>15 м при осуществлении нового строительства для иных объектов;</p>
6	Условия размещения и (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов	<p>1) минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины зоны: до 300 м - 60%; св. 300 до 1000м - 50%;</p> <p>2) в санитарно-защитных зонах со стороны жилых и общественно-деловых зон необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м - не менее 20 м.;</p> <p>3) в санитарно-защитных зонах, вне полосы отвода железной дороги, допускается размещать автомобильные дороги, гаражи, стоянки автомобилей, склады, учреждения коммунально-бытового назначения. Не менее 50% площади санитарно-защитной зоны должно быть озеленено</p>

Статья 55. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

Т-1. Зона магистралей автомобильного транспорта

Зона Т-1 выделена для обеспечения правовых условий использования и формирования коридоров автомобильного транспорта в границах красных линий магистральных улиц. Разрешается размещение сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией автомобильного транспорта.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами в соответствии с пунктом 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Основные виды разрешенного использования:

автомобильные дороги;
трогуары;
газоны;
бульвары;
остановки общественного транспорта;
пешеходные переходы;
инженерные коммуникации;
объекты, связанные с эксплуатацией и обслуживанием дорог.

Условно разрешенные виды использования:

виды использования, нарушающие требования эксплуатации автодорог;

земельные участки для размещения различных защитных инженерных сооружений и насаждений;

объекты мелкорозничной сети

Вспомогательные виды разрешенного использования:

инженерные сооружения;
транспортные развязки;
площадки для сбора мусора;
открытые автомобильные стоянки.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в пределах зоны Т-1:

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значения, единица измерения, дополнительные условия
1	Минимальные и (или) максимальные размеры	Минимальный и максимальный размер земельного участка не подлежит

	земельного участка, в том числе его площадь	установлению
2	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	Не подлежит установлению
3	Предельное количество этажей	Не подлежит установлению
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Не подлежит установлению

T-III. Зона магистралей автомобильного транспорта проектная

Зона T-III выделена для обеспечения правовых условий использования и формирования коридоров автомобильного транспорта в границах красных линий магистральных улиц на территориях, где документами территориального планирования предусматриваются изменения сложившегося использования. Разрешается размещение сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией автомобильного транспорта.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами в соответствии с пунктом 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Основные виды разрешенного использования:

автомобильные дороги;

тротуары;

газоны;

бульвары;

остановки общественного транспорта;

пешеходные переходы;

инженерные коммуникации;

объекты, связанные с эксплуатацией и обслуживанием дорог.

Условно разрешенные виды использования:

виды использования, нарушающие требования эксплуатации автодорог;

земельные участки для размещения различных загражденных инженерных сооружений и насаждений;

объекты мелкорозничной сети.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

инженерные сооружения;
 транспортные развязки;
 площадки для сбора мусора;
 открытые автомобильные стоянки.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в пределах зоны Т-1П:

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	Минимальный и максимальный размер земельного участка не подлежит установлению
2	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	Не подлежит установлению
3	Предельное количество этажей	Не подлежит установлению
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Не подлежит установлению

Т-2. Зона железной дороги

Зона Т-2 выделена для обеспечения правовых условий использования территории железной дороги. Зона включает полосу отвода железной дороги.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами в соответствии с пунктом 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Основные виды разрешенного использования:

предприятия, учреждения и организации железнодорожного транспорта, расположенные на предоставленных им земельных участках, для осуществления возложенных на них специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству, реконструкции объектов железнодорожного транспорта.

Условно разрешенные виды использования:

виды использования, нарушающие требования к застройке земельных участков, предоставляемых предприятиями железнодорожного транспорта; земельные участки для размещения различных защитных инженерных сооружений и лесонасаждений.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;

предприятия по обслуживанию транспортных средств;

инженерные сооружения;

площадки для сбора мусора;

открытые автомобильные стоянки.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в пределах зоны Т-2:

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	Минимальный и максимальный размер земельного участка не подлежит установлению
2	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	Не подлежит установлению
3	Предельное количество этажей	Не подлежит установлению
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Не подлежит установлению

Т-3. Зона водозаборных сооружений

Зона Т-3 выделена для обеспечения правовых условий использования участков источника водоснабжения, площадок водозаборных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения по согласованию с Центром «Роспотребнадзор» по Нижегородской области.

Указанное согласование проводится с учетом запрещенных видов использования.

Виды запрещенного использования:

- проведение аналитико-химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;
- размещение стоянок транспортных средств;
- проведение рубок лесных насаждений.

Основные виды разрешенного использования:

- водозаборные сооружения;
- подопроводные очистные сооружения;
- аэрологические станции;
- метеостанции;
- насосные станции.

Условно разрешенные виды использования:

- строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов;
- землеройные и другие работы.

Вспомогательные виды разрешенного использования: объекты инженерной инфраструктуры (ТП, РП, ГРП и пр. объекты)

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1	Минимальные и (или) максимальные размеры	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению

	земельного участка, в том числе его площадь	
2	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	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; 2) при осуществлении проектирования и строительства (реконструкции) в границах застроенной территории, с учетом линии регулирования застройки
3	Максимальное и (или) минимальное количество надземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений	не более 2 этажей;
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	100% для берегоукрепительных сооружений; 80% для иных объектов капитального строительства
5	Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений	6 м при осуществлении нового строительства
6	Иные показатели	Иные показатели по параметрам застройки данной: радиусы обслуживания учреждениями и предприятиями обслуживания населения;

		требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормами градостроительного проектирования
--	--	---

Статья 56. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного назначения

СХ-1. Зона сельскохозяйственного использования

Зона сельскохозяйственного использования СХ-1 предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их запытаия другими видами деятельности.

Основные виды разрешенного использования:

здания и сооружения для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции;

размещение зданий и сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции;

здания и сооружения для осуществления научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира;

питомники;

цветочно-оранжерейные хозяйства

Условно разрешенные виды использования:

размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров

Вспомогательные виды разрешенного использования: объекты инженерной инфраструктуры (ТН, РН, ТРП и пр. объекты);

водонапорные башни, трансформаторные станции и иное техническое оборудование, используемого для ведения сельского хозяйства

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Наименование	Значение, единица измерения, дополнительные
--------------	---

п/п	размера, параметра	условия
1	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению
2	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	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; 2) при осуществлении проектирования и строительства в границах реконструируемой застройки, с учетом линии регулирования застройки
3	Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений	не более 2 этажей;
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	80%
5	Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений	0

СХ-2. Зона садоводческих товариществ и садово-огородных участков

Зона коллективных садов и садово-огородных участков СХ-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости

Основные виды разрешенного использования:

садовые дома, летние сооружения;
сады, огороды

Условно разрешенные виды использования:

коллективные овощехранилища;
открытые гостевые автостоянки;
магазины, киоски, лоточная торговля, временные (сезонные) объекты обслуживания населения;
детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
физкультурно-оздоровительные сооружения;
пункты оказания первой медицинской помощи;
постройки для содержания мелких домашних животных;
лечебницы без содержания животных,

Вспомогательные виды разрешенного использования:

дворовые постройки (мастерские, сарай, теплицы, бани и пр.);
строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства);
индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковки;
емкости для хранения воды на индивидуальном участке;
водозаборы;
общественные резервуары для хранения воды;
помещения для охраны коллективных садов;
площадки для мусоросборников;
противопожарные водоемы;
лесозащитные полосы.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, дополнительные условия	единица измерения,
----------	---------------------------------------	-------------------------------------	-----------------------

1	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	<p>1) минимальный размер земельного участка для ведения садоводства, огородничества - 200 кв. м;</p> <p>2) максимальный размер земельного участка для ведения садоводства, огородничества - 1500 кв. м;</p> <p>3) максимальный размер земельного участка хозяйственного строения, сооружения (гаража) не более 40 кв.м</p> <p>4) для иных объектов капитального строительства минимальный и (или) максимальный размер земельного участка не подлежит установлению</p>
2	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	<p>до садового дома - 3 м;</p> <p>до других построек - 1 м;</p> <p>до стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых - 2 м;</p>
3	Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка	<p>не более 2 этажей,</p> <p>количество наземных этажей для гаражей боксового типа - не более 1</p>
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	30%
5	Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений	<p>На вновь отведенных земельных участках:</p> <p>1) до садового или дачного домика не менее 5 м от красной линии улиц, не менее чем на 3 м от красной линии проездов;</p> <p>2) до хозяйственных построек не менее 5 м от красных линий улиц и проездов.</p> <p>В существующих садоводческих товариществах отступ от красной линии установить по существующей застройке</p>
6	Условия размещения и (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов	1) ограждения должны быть сетчатые или решетчатые высотой 1,5 м. Устройство глухих ограждений допускается со стороны улиц и проездов.

	2) магазины общей площадью не более 100 кв.м.;
	3) плоскостные автостоянки не более 10 машино-мест

Статья 57. Градостроительные регламенты. Природно-рекреационные зоны

Р-1. Зона зеленых насаждений общего пользования

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территориальной зоны Р-1, регламентируется законодательством Российской Федерации об охране озелененных территорий, законодательными и иными нормативными правовыми актами Нижегородской области в отношении озелененных территориях общего пользования.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-1 только в случае, когда части территорий общего пользования - парков, набережных переданы в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р-1, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется, и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением. Зона Р-1 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земельных участков озеленения, предназначенных для отдыха населения в центральных и жилых районах города.

Основные виды разрешенного использования:

парки;
скверы, аллеи, бульвары;
мемориальные комплексы;
вспомогательные строения, бассейны, фонтаны и инфраструктура для отдыха;
зеленые насаждения;
набережные;
малые архитектурные формы.

Условно разрешенные виды использования:

вспомогательные сооружения набережных; причалы, иные сооружения;
 игровые площадки;
 спортивно-игровые площадки, тир;
 прокат игрового и спортивного инвентаря;
 комплексы аттракционов, игровые залы, бильярдные;
 танцплощадки, дискотеки;
 летние театры и острады;
 рекреационные помещения для отдыха, читальные залы;
 предприятия общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны);
 пункты оказания первой медицинской помощи;
 оранжереи;
 хозяйственные корпуса;
 участковые пункты милиции;
 общественные туалеты;
 киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
 резервуары для хранения воды;
 объекты пожарной охраны;
 парковки;
 площадки для выгула собак.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

объекты инженерной инфраструктуры (ЛП, РП, ГРП и пр. объекты)

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	Площадь территории парков, садов и скверов следует принимать не менее: городских парков - 15 га; парков планировочных районов - 10 га; садов жилых районов - 3 га; скверов - 0,5 га
2	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	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

	сооружений	при условии соблюдения норм инсоляции, освещенности и требований пожарной безопасности; 2) при осуществлении проектирования и строительства (реконструкции) в границах застроенной территории, с учетом линии регулирования застройки
3	Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений	не более 1 этажа
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	10%
5	Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений	6 м при осуществлении нового строительства
6	Условия размещения и (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов	1) площадь, занятая дорожками, проездами и площадками с твердым покрытием, не должна превышать 10-20% от площади земельного участка; 2) предприятия общественного питания не более 25 мест

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, в границах общего пользования в соответствии с пунктом 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Р-III. Зона зеленых насаждений общего пользования проектная

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территориальной зоны Р-1, регламентируется законодательством Российской Федерации об охране озелененных территорий, законодательствами и иными нормативными правовыми актами Нижегородской области в отношении озелененных территориях общего пользования.

Данная зона Р-III выделена на территориях, где документами территориального планирования предусматриваются изменения сложившегося использования для формирования и обеспечения правовых условий сохранения и использования земельных участков озеленения, предназначенных для отдыха населения в центральных и жилых районах города.

Основные виды разрешенного использования:

- парки;
- скверы, аллеи, бульвары;
- мемориальные комплексы;
- вспомогательные строения, бассейны, фонтаны и инфраструктура для отдыха;
- зеленые насаждения;
- набережные;
- малые архитектурные формы.

Условно разрешенные виды использования:

- вспомогательные сооружения набережных: причалы, иные сооружения;
- игровые площадки;
- спортивные;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- комплексы аттракционов, игровые залы, бильярдные;
- танцплощадки, дискотеки;
- летние театры и эстрады;
- рекреационные помещения для отдыха, читальные залы;
- предприятия общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны);
- тир;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- оранжереи;
- хозяйственные корпуса;
- участковые пункты милиции;
- общественные туалеты;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- резервуары для хранения воды;
- объекты пожарной охраны;

парковки;
площадки для выгула собак.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

объекты инженерной инфраструктуры (ТН, РН, ГРП и пр. объекты)

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	Площадь территории парков, садов и скверов следует принимать не менее: городских парков - 15 га; парков планировочных районов - 10 га; садов жилых районов - 3 га; скверов - 0,5 га
2	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	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; 2) при осуществлении проектирования и строительства (реконструкции) в границах застроенной территории, с учетом линии регулирования застройки
3	Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений,	не более 1 этажа

	сооружений	
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	10%
5	Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений	6 м при осуществлении нового строительства
6	Условия размещения и (или) максимальные размеры (площади) отдельных объектов	1) площадь, занятая дорожками, проездами и площадками с твердым покрытием, не должна превышать 10-20% от площади земельного участка; 2) предприятия общественного питания не более 25 мест

Р-2. Зона водных объектов

Зона Р-2 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования водных объектов и их прибрежной полосы, обеспечение их рационального использования при условии сохранения экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения.

Согласно части 6 Статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель водного фонда. Использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными органами в соответствии с федеральными законами.

Р-3. Зона дендропарка, питомников

Зона Р-3 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и формирования участков территорий, предназначенных для сохранения и воспроизводства зеленых насаждений, обеспечения их рационального использования.

Основные виды разрешенного использования:

дендропарк;

питомники, дендрарии для выращивания декоративных растений для городского озеленения;

аллеи, бульвары;

зеленые насаждения.

Условно разрешенные виды использования:

вспомогательные строения, малые архитектурные формы,

общественные туалеты;

автостоянки обслуживающего транспорта.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

объекты инженерной инфраструктуры (ТП, РП, ГРП и пр. объекты)

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	минимальная площадь земельного участка для вновь проектируемых объектов 10 га
2	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	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; 2) при осуществлении проектирования и строительства (реконструкции) в границах застроенной территории, с учетом линии регулирования застройки
3	Максимальное	не более 1 этажа

	(или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений	
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	10%
5	Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений	6 м при осуществлении нового строительства
6	Условия размещения и (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов	площадь, занятая дорожками, проездами и площадками с твердым покрытием, не должна превышать 10-20% от площади земельного участка;

Р-4. Зона учреждений отдыха

Зона Р-4 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования участков территорий в интересах здоровья и отдыха населения.

Основные виды разрешенного использования:

санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха;
детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;
интернаты для престарелых;
дома ребенка;
малые архитектурные формы;
игровые площадки;

зеленые насаждения.

Условно разрешенные виды использования:

тренировочные базы, конноспортивные базы, велотреки;
 спортклубы, яхтклубы, лодочные станции;
 прокат игрового и спортивного инвентаря;
 гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов,
 кемпинги, мотели;
 спортзалы, залы рекреации (с бассейнами или без);
 спортплощадки;
 места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для
 отдыха;
 пляжи;
 киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и
 обслуживания;
 предприятия общественного питания (кафе, рестораны);
 пункты оказания первой медицинской помощи;
 спасательные станции;
 общественные туалеты;
 объекты пожарной охраны;
 объекты, связанные с отправлением культа;
 парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и
 спортивных видов использования;
 площадки для мусоросборников;
 площадки для выгула собак.

Вспомогательные виды разрешенного использования

объекты инженерной инфраструктуры (ТН, РН, ГРП и пр. объекты)

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных
 участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции
 объектов капитального строительства

п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его	минимальная площадь участка 500 кв. м

	площадь
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) 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 или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений</p> <p>1) максимальное количество этажей:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для объектов спорта не более 2 этажей; - для гостиниц не более 3 этажей; - для предприятий общественного питания не более 2 этажей; - для магазинов не более 3 этажей; - для иных объектов капитального строительства не более 3 этажей
4	<p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка</p> <p>объекты основных, вспомогательных и условно разрешенных видов использования не должны превышать 30% от площади зоны</p>
5	<p>Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений</p> <p>15 м при осуществлении нового строительства</p>

Р– 5. Зона природного ландшафта

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территориальной зоны, регламентируется законодательством Российской Федерации об охране озелененных территорий, законодательными и иными нормативными

правовыми актами Нижегородской области, Лесохозяйственным регламентом Дзержинского городского лесничества.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-5 только в случае, когда части территорий общего пользования (городских лесов, иных территорий) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р-5, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется, и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Зона Р-5 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта, сохранения и формирования лесных участков и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечения их рационального использования.

Основные виды разрешенного использования:

лесные массивы;
луга;
санитарно-защитные лесополосы;
малые архитектурные формы;
площадки для выгула собак.

Условно разрешенные виды использования:

базы отдыха;
детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;
тренировочные базы, конноспортивные базы, велотреки;
спортклубы, яхтклубы, лодочные станции;
прокат игрового и спортивного инвентаря;
гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели;
спортзалы, залы рекреации (с бассейнами или без), спортивные площадки, игровые площадки;
места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха, пляжи;
киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
предприятия общественного питания (кафе, рестораны);
пункты оказания первой медицинской помощи;

спасательные станции;
 общественные туалеты;
 объекты пожарной охраны;
 объекты, связанные с отправлением культа;
 парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;
 площадки для мусоросборников.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Не подлежит установлению.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в пределах зоны Р-5:

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	Минимальный и максимальный размер земельного участка не подлежит установлению
2	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	Не подлежит установлению
3	Предельное количество этажей	Не подлежит установлению
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Не подлежит установлению

Р-5Т. Зона рекультивации территории

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территориальной зоны, регламентируется законодательством Российской Федерации об охране озелененных территорий, законодательными и иными нормативными правовыми актами Нижегородской области, Лесохозяйственным регламентом Дзержинского городского лесничества.

Зона Р-5Т выделена для обеспечения правовых условий восстановления природного ландшафта, формирования озелененных участков и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения

Основные виды разрешенного использования:

лесные массивы;
луга;
санитарно-защитные лесополосы;
малые архитектурные формы;
площадки для выгула собак.

Условно разрешенные виды использования:

Не подлежит установлению.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Не подлежит установлению.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в пределах зоны Р-5Г:

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	Минимальный и максимальный размер земельного участка не подлежит установлению
2	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	Не подлежит установлению
3	Предельное количество этажей	Не подлежит установлению
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Не подлежит установлению

Р-6. Зона памятника природы, особо охраняемых природных территорий

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территориальной зоны, регламентируется законодательством Российской Федерации об особо охраняемых природных территориях, законодательными и иными нормативными правовыми актами Нижегородской области в отношении особо охраняемых природных территорий.

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для земель особо охраняемых природных территорий, а их использование определяется уполномоченными органами исполнительной власти Нижегородской области в соответствии с федеральными законами.

В состав зоны Р-6 включены следующие объекты – государственные памятники природы регионального значения, установленные органом представительной власти Нижегородской области:

«Территория Желнино-Пупкино-Сейма»;

«Болото Пырекое с озером Пыреким».

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в пределах зоны Р-6:

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	Минимальный и максимальный размер земельного участка не подлежит установлению
2	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	Не подлежит установлению
3	Предельное количество этажей	Не подлежит установлению
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Не подлежит установлению

Р-6П. Зона памятника природы, особо охраняемых природных территорий проектная

Зона памятника природы, особо охраняемых природных территорий проектная выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земельных участков, имеющих особое природоохранное, научное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение, а также для проектирования особо охраняемых природных территорий регионального и местного значения.

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для земель особо охраняемых природных территорий, а их использование определяется

уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Нижегородской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Регулирование отношений в области организации, охраны и использования особо охраняемых природных территорий местного значения осуществляется в соответствии с Положением об особо охраняемых природных территориях местного значения, утвержденным решением городской Думы.

В состав зоны Р-6П включаются следующие объекты:

- памятники природы регионального значения, установленные органом исполнительной власти Нижегородской области, находящиеся в стадии проектирования и вновь выявленные уникальные природные объекты и территории Нижегородской области, подлежащие отнесению к природно-заповедному фонду:

«Дендропарк Дзержинского лесхоза»;

- охраняемые объекты природного комплекса населенных пунктов регионального значения, установленные органом исполнительной власти Нижегородской области, находящиеся в стадии проектирования и вновь выявленные уникальные природные объекты и территории Нижегородской области, подлежащие отнесению к природно-заповедному фонду:

«Сосновые леса природного комплекса г.Дзержинска»;

- особо охраняемые природные территории местного значения, создаваемые представительным органом городского округа город Дзержинск.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в пределах зоны Р-6П:

п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	Минимальный и максимальный размер земельного участка не подлежит установлению
2	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	Не подлежит установлению
3	Предельное количество этажей	Не подлежит установлению
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Не подлежит установлению

Статья 58. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

СО-1. Зона кладбищ

Зона СО-1 выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ. Размещение зданий и сооружений разрешается с эксплуатацией источников водоснабжения и очистных сооружений в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

Основные виды разрешенного использования:

действующие кладбища;
кладбища, закрытые на период консервации

Условно разрешенные виды использования:

крематории;
объекты, связанные с отправлением культа;
аншеи, скверы;
мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
аптеки;
отделения, участковые пункты милиции;
киоски, временные навильзоны розничной торговли;
оранжереи;
хозяйственные корпуса;
резервуары для хранения воды;
объекты пожарной охраны;
общественные туалеты;
парковки.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

объекты инженерной инфраструктуры (ТП, РП, ГРП и пр. объекты)

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
-----	---------------------------------	---

1	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	Максимальная площадь кладбища смешанного и традиционного захоронения 40 га
2	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	Расстояние от границ участков кладбищ традиционного захоронения: - до границ земельного участка не менее 6 м
3	Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений	не более 2 этажей
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	80%
5	Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений	6 м при осуществлении нового строительства
6	Условия размещения и (или) максимальные размеры (площадь) отдельных	1) здания, сооружения и комплексы похоронного назначения (дома траурных обрядов, залы прощания) общей площадью не более 500 кв. м; 2) объекты по оказанию ритуальных услуг (бюро похоронного обслуживания) общей площадью не более 300 кв. м; 3) ограждение территории кладбища высотой не

объектов	менее 2,0 м; 4) площадь мест захоронения от общей площади кладбища не более 70%; 5) минимальная ширина зоны зеленых насаждений по периметру кладбищ, крематориев – 20 м; 6) культовые здания с совершением обрядов вместимостью не более 500 мест
----------	--

СО-2. Зона военных объектов, режимных объектов ограниченного доступа

Зона СО-2 особого режима выделена для обеспечения правовых условий осуществления видов деятельности, регулирование которых осуществляется исключительно уполномоченным органом государственной власти.

Основные виды разрешенного использования:

специальное использование (режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта);

объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

конфессиональные объекты.

Условно разрешенные виды использования:

отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты: районные и городские.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению
2	Минимальный	1) минимальные отступы от границ земельных

	отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	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; 2) при осуществлении проектирования и строительства (реконструкции) в границах застроенной территории, с учетом линии регулирования застройки
3	Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений	не более 5 этажей
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	80%
5	Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений	0 м

СО – 3. Зона очистных сооружений канализации, отстойников

Зона СО-3 выделена для обеспечения правовых условий использования участков очистных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией очистных сооружений по специальному согласованию.

Основные виды разрешенного использования:
станция аэрации;

канализационные очистные сооружения;
насосные станции;
отстойники.

Условно разрешенные виды использования:
строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов;
землеройные и другие работы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:
объекты инженерной инфраструктуры (ТП, РП, ГРП и пр. объекты)

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению
2	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	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; 2) при осуществлении проектирования и строительства (реконструкции) в границах застроенной территории, с учетом линии регулирования застройки
3	Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей	не более 2 этажей

	или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений	
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	100% для берегоукрепительных сооружений; 80% для иных объектов капитального строительства
5	Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений	6 м при осуществлении нового строительства
6	Иные показатели	Иные показатели по параметрам застройки данной: радиусы обслуживания учреждениями и предприятиями обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормами градостроительного проектирования

СО – 4. Зона свалок ТБО и промходов

Зона СО-4 выделена для обеспечения правовых условий использования участков свалок и переработки ТБО и промходов. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией объектов по специальному согласованию.

Основные виды разрешенного использования:

- полигоны твердых бытовых отходов;
- объекты капитального строительства, связанные с хранением, захоронением, утилизацией, накоплением, обработкой, обезвреживанием отходов производства и потребления;
- участки компостирования твердых бытовых отходов;

мусороперерабатывающие заводы;
 резервуары для хранения воды;
 пруды-отстойники;
 скотомогильники;
 объекты улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров, пешеходных переходов, площадей, проездов

Условно разрешенные виды использования:

здания, сооружения и коммуникации, связанные только с эксплуатацией объектов

Вспомогательные виды разрешенного использования:

объекты инженерной инфраструктуры (ГП, РП, ГРП и пр. объекты)

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.
2	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений не подлежит установлению
3	Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий,	не более 5 этажей

	строений, сооружений	
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	60%
5	Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений	6 м при осуществлении нового строительства
6	Условия размещения (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов	количество бытовых отходов определяется по расчету с учетом норм накопления бытовых отходов
7	Иные показатели	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции предприятий и сооружений по транспортировке, обезвреживанию и переработке бытовых отходов устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, проектной документацией с учетом гидрологических, климатических и грунтовых условий

СО – 4П. Зона свалок ТБО и промходов проектная

Зона СО-4П выделена на территории инвестиционных зон, где документами территориального планирования предусматриваются изменения сложившегося использования территории для размещения полигона ТБО. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией объектов по специальному согласованию.

Основные виды разрешенного использования:

полигоны твердых бытовых отходов;

объекты капитального строительства, связанные с хранением, захоронением, утилизацией, накоплением, обработкой, обезвреживанием отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой;

участки компостирования твердых бытовых отходов;

мусороперерабатывающие заводы;

резервуары для хранения воды;

пруды-отстойники;

скотомогильники;

объекты улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров, пешеходных переходов, площадей, проездов

Условно разрешенные виды использования:

здания, сооружения и коммуникации, связанные только с эксплуатацией объектов

Вспомогательные виды разрешенного использования:

объекты инженерной инфраструктуры (ТП, РП, ГРП и пр. объекты)

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.
2	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений не подлежит установлению

3	Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений	не более 5 этажей
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	60%
5	Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений	6 м при осуществлении нового строительства
6	Условия размещения и (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов	количество бытовых отходов определяется по расчету с учетом норм накопления бытовых отходов
7	Иные показатели	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции предприятий и сооружений по транспортировке, обезвреживанию и переработке бытовых отходов устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, проектной документацией с учетом гидрологических, климатических и грунтовых условий

Статья 59. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, которые расположены в пределах зон, обозначенных на схеме статьи 44 настоящих Правил, определяется:

1) правовым режимом, установленным земельным законодательством и Градостроительным кодексом Российской Федерации в отношении особо охраняемых природных территорий и исторических населенных мест;

2) градостроительными регламентами, определенными статьями 50 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на схеме статьи 42, 48 настоящих Правил, с учетом ограничений, определенных настоящей статьёй;

3) ограничениями, установленными в соответствии с проектом зон охраны памятников истории и культуры, а до утверждения указанного проекта – нормативными правовыми документами об использовании земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон, отображенных на схеме статьи 44 настоящих Правил.

2. До утверждения в установленном порядке проекта зон охраны памятников истории и культуры города Дзержинска ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в границах зон, отображенных на схеме статьи 44 настоящих Правил, определяются:

1) Приложением 2 к постановлению Законодательного Собрания Нижегородской области от 20.08.1997 № 204 «Об объявлении находящихся на территории г. Дзержинска объектов, имеющих историческую культурную и научную ценность, памятниками истории и культуры местного (областного) значения, установления границ охранных зон г. Дзержинска, режимов их содержания и использования», которое применяется в части не противоречащей федеральным законам, введенным в действие после принятия указанного решения и которым определены следующие положения:

а) границы охранных зон г. Дзержинска, в том числе:

охранная зона I: по ул. Грибоедова, пр. Ленина, ул. Красной, ул. Бутлерова, ул. ул. Революции, ул. Вагутина, ул. Черняховского, по южной границе в/ч, ул. Студенческой, ул. Октябрьской;

охранная зона II: обе стороны ул. Свердлова на участке от центральной проходной завода им. Я.М.Свердлова до пересечения с ул. Красноармейской и от красных линий ул. Свердлова на 50 м вглубь кварталов;

охранная зона III: (территория пос. Желнино) по ул. Советской, ул. Кооперативной до пересечения с ул. Красной, 50 м по ул. Красной в восточном направлении, повернув на север до ул. Пролетарской, по ул. Пролетарской;

б) режимы содержания и использования охранных зон I и II г. Дзержинска:

сохранение планировочной структуры города и красных линий застройки;
принятие габаритов новой застройки, обеспечивающих масштабное соответствие с окружающей средой, исключающих закрытие памятников истории и культуры с точек наилучшего восприятия, а также исключающих создание фона, неблагоприятного для восприятия памятников;

согласование отводов земельных участков под новое строительство, проектов на новое строительство и реконструкцию существующей застройки, также ее сноса с Управлением государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области и Департаментом градостроительного развития территории Нижегородской области;

реставрация зданий-памятников с сохранением и восстановлением декоративно-художественного оформления их фасадов (балконов, башнострэд, лепнины и пр.);

сохранение и реконструкция существующей системы озеленения с целью раскрытия зданий – архитектурных акцентов. Проведение работ по комплексному благоустройству с восстановлением малых архитектурных форм, характерных для 1950-х годов;

разработка проекта колористического решения центральной части города; запрещение расширения промышленных и складских предприятий, а также строительство новых. Исключение прокладки магистральных инженерных коммуникаций наземным способом;

в) режим содержания и использования охранной зоны III г. Дзержинска (территория пос. Желтино):

соблюдение в полном объеме пунктов 2, 3, 7 режима содержания и использования охранных зон I и II г. Дзержинска;

сохранение планировочной структуры поселка и его красных линий;

сохранение исторического ландшафта, а также точек панорамного раскрытия с ул. Советской на памятник природы – дубраву, расположенную к юго-западу от поселка;

2) Приложением 3 к постановлению Правительства Нижегородской области от 29.08.2007 № 311 «Об установлении границ территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения

опоры ЛЭП в г. Дзержинске Нижегородской области, его охранных зон и утверждение режимов использования земель в границах данной территории и охранных зон», которое применяется в части, не противоречащей федеральным законам, введенным в действие после принятия указанного решения и которым определены следующие положения:

а) режим использования территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения – опоры ЛЭП в городе Дзержинске:

соблюдение правового режима, установленного земельным законодательством и Градостроительным кодексом РФ в отношении особо охраняемых природных территорий;

запрещение проектирования и проведения кадастровых, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ по сохранению объекта культурного наследия и его территории, а также хозяйственной деятельности, не создающей угрозы повреждения, разрушения или уничтожения объекта культурного наследия;

обеспечение согласования планируемых кадастровых, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории объекта культурного наследия с государственным органом охраны объектов культурного наследия области;

проведение работ по благоустройству территории объекта культурного наследия в соответствии с проектом благоустройства, согласованным в установленном порядке, с учетом формирования оптимальных условий для благоприятного зрительного восприятия объекта;

запрещение прокладки инженерных коммуникаций наземным, воздушным способом.

3. На земельные участки в пределах исторического населенного места – город Дзержинск, подлежащих хозяйственному освоению накладываются следующие ограничения:

1) расположенные в пределах границ территорий объектов археологического наследия, включая выявленные объекты археологического наследия.

На земельных участках, подлежащих хозяйственному освоению, расположенных в пределах границ территорий объектов археологического наследия пользователь (собственник) земельного участка при проектировании и проведении кадастровых, земляных, строительных, мелиоративных и иных работ обязан:

а) заключать со специально уполномоченным региональным госорганом охраны объектов культурного наследия (далее региональный госорган охраны объектов культурного наследия) Охранное обязательство по земельному участку, в пределах которого располагается объект археологического наследия (памятник археологии);

б) до начала проведения земляных, строительных, мелиоративных и иных работ согласовывать с региональным госорганом охраны объектов культурного наследия проекты освоения земельных участков, проведения кадастровых, земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, в составе которых предусматривать разработку раздела об обеспечении сохранности объекта археологического наследия (проект проведения спасательных археологических работ – археологических раскопок, либо другого вида археологических работ) и утверждение данного раздела в региональном госоргане охраны объектов культурного наследия;

в) обеспечивать организацию и финансирование археологических работ (археологических раскопок, либо другого вида археологических работ) в соответствии с объемами, разработанными в разделе об обеспечении сохранности объекта археологического наследия;

2) расположенные на территории города вне границ территорий объектов археологического наследия.

На земельных участках, подлежащих хозяйственному освоению, расположенных вне границ территорий объектов археологического наследия, заказчик работ до начала кадастровых, земляных, строительных, мелиоративных и иных работ обязан:

а) согласовать отвод земельных участков, подлежащих хозяйственному освоению, с региональным госорганом охраны объектов культурного наследия;

б) до начала кадастровых, земляных, строительных, мелиоративных и иных работ обеспечивать проведение и финансирование историко-культурной (археологической) экспертизы земельного участка, подлежащего хозяйственному освоению;

в) представлять в региональный госорган охраны объектов культурного наследия Заключение специализированной научно-исследовательской организации археологического профиля по результатам историко-культурной (археологической) экспертизы о наличии либо отсутствии объектов археологического наследия на земельном участке, подлежащем хозяйственному освоению;

г) в случае выявления в границах земельного участка, подлежащего хозяйственному освоению, неизвестных ранее объектов археологического наследия, в составе проектов хозяйственного освоения земельных участков, проведения кадастровых, земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, предусматривать разработку раздела об обеспечении сохранности выявленного объекта археологического наследия с последующим утверждением данного раздела в региональном органе охраны объектов культурного наследия;

д) при наличии на земельном участке выявленного объекта археологического наследия проектирование и проведение кадастровых, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ осуществлять в полном соответствии с разделом об обеспечении сохранности выявленного объекта археологического наследия.

Статья 60. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах санитарно-защитных, водоохраных, шумовых зон, зон санитарной охраны, зон ограничения застройки от источников электромагнитного излучения, санитарно-защитных полос, санитарных разрывов, определяется:

1) градостроительными регламентами в соответствии со статьями настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

2) ограничениями, установленными законодательством Российской Федерации применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам и иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах санитарно-защитных, водоохраных, шумовых зон, зон санитарной охраны, зон ограничения застройки от источников электромагнитного излучения, санитарно-защитных полос, санитарных разрывов, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законодательством Российской Федерации применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам и иным зонам ограничений, являются объектами капитального строительства, несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов капитального строительства определяются статьей 6 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах санитарно-защитных, водоохраных, шумовых зон, зон санитарной охраны, зон ограничения застройки от источников электромагнитного излучения, санитарно-защитных полос, санитарных разрывов, установлены следующими нормативными правовыми актами:

Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

Федеральным законом от 14.03.1995 №33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;

Водным кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ;

Положением об оценке воздействия намечаемой хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду в Российской Федерации (утвержденным Приказом Госкомэкологии РФ от 16.05.2000 N 372);

Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03;

Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Санитарно-эпидемиологические требования к качеству почвы» СанПиН 2.1.7.1287-03;

Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами «Гигиенические требования к размещению, устройству, оборудованию и эксплуатации больниц, родильных домов и других лечебных стационаров СанПиН 2.1.3.1375-03;

Санитарными правилами и нормами «Питьевая вода и водоснабжение населенных мест. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» СанПиН 2.1.4.1110-02;

Санитарными правилами и нормами «Электромагнитные излучения радиочастотного диапазона (ЭМИ РЧ)» СанПиН 2.2.4/2.1.8.055-96;

Санитарными правилами и нормами «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения» СанПиН 2.1.1279-03;

Санитарными правилами и нормами «Санитарные правила для предприятий продовольственной торговли» СанПиН 2.3.5.021-94;

Санитарными правилами и нормами «Содержание территорий населенных мест» СанПиН 42-128-4690-88;

Санитарными правилами «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения» СН 2.1.5.1059-01;

Санитарными правилами «Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твердых бытовых отходов» СН 2.1.7.1038-01;

Санитарными нормами «Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки» СН 2.2.4/2.1.8.562-96;

Ветеринарно-санитарными правилами сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов от 04.12.1995 № 13-7-2/469;

Санитарными правилами 3.1.089-96, ветеринарными правилами 13.3.1320-96 «Профилактика и борьба с заразными болезнями обцими для человека и животных. Сибирская язва»;

Инструкцией о ветеринарно-санитарных требованиях при проведении строительных, агроинженерных и других земляных работ;

Строительными нормами и правилами:

«Защита от шума» СНиП 23-03-2003;

«Планировка и застройка городских и сельских поселений» СНиП 2.07.01-89*;

«Магистральные трубопроводы» СНиП 2.05.06-85;

«Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» СНиП 2.04.02-84;

«Генеральные планы промышленных предприятий» СНиП II-89-80*;

Правилами устройства электроустановок, утверждаемыми Министерством энергетики Российской Федерации;

Системой стандартов безопасности труда «Электробезопасность». Расстояния безопасности в охранной зоне линий электропередачи напряжением выше 1000 В. ГОСТ 12.1.051-90 (СТ СЭВ 6862-89);

Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда МДК 2-03.2003;

Распоряжением Главы Администрации г.Дзержинска от 15.12.1995 № 1829 «Об утверждении паспорта на государственный памятник природы областного значения «Территория Желтица-Пушкино-Сейма»;

Распоряжением вице-губернатора Нижегородской области от 21.08.1996 № 1129-р «Об утверждении паспорта на государственный памятник природы регионального (областного) значения «Большое Пырекое с озером Пыреким».

4. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах, санитарных разрывах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктур и иных объектов устанавливаются:

виды запрещенного использования в соответствии с СанПиН 2.1.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»; СII 2.2.4/2.1.8.562-96 «Шум на рабочих местах в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки;

условно-разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.1.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», СII 2.2.4/2.1.8.562-96 «Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки» с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25 - 26 настоящих Правил.

1) виды запрещенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

- объекты для проживания людей;
- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств или лекарственных форм;
- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;
- предприятия пищевых отраслей промышленности;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- спортивные сооружения общего пользования;
- парки;
- образовательные и детские учреждения;

лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

2) условно-разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25, 26 настоящих Правил:

озеленение и благоустройство территорий;

сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство, при соблюдении требования не превышения гигиенических нормативов на границе санитарно-защитных зон (далее СЗЗ) при суммарном учёте;

пожарные депо;

бани;

прачечные;

объекты торговли и общественного питания;

мотели;

гаражи и площадки для хранения общественного и индивидуального транспорта;

автозаправочные станции;

связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторское бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий;

помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;

местные и транзитные коммуникации;

ЛЭП и электроподстанции;

нефте- и газопроводы;

артезианские скважины для технического водоснабжения;

водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;

канализационные насосные станции;

сооружения оборотного водоснабжения;

питомники растений для озеленения промышленной, предприятий и санитарно-защитной зоны;

новые пищевые объекты в СЗЗ предприятий пищевой промышленности при исключении взаимного негативного влияния;

на территории города с превышением показателей фона выше гигиенических нормативов новые предприятия, не являющиеся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека.

Режим использования территории санитарного разрыва от железнодорожных станций, линий железнодорожного транспорта устанавливается на основе:

СНиП 32-01-95 «Железные дороги колеи 1520 мм»;

Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда МДК 2-03.2003;

СНиП 23-03-2003 «Защита от шума»;

СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

СанПиП 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

5. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах скотомогильников (до истечения 25 летнего срока с момента их консервации), устанавливаются виды запрещенного использования в соответствии с ветеринарными правилами сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов, инструкции о ветеринарно-санитарных требованиях при проведении строительных, агрогидромелиоративных и других земляных работ.

1) виды запрещенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах санитарно-защитных зон скотомогильников:

выпас скота, покос травы;

отбор, вынос, вывоз земли и гуммированного остатка за его пределы;

использование территории скотомогильника для промышленного строительства, если с момента последнего захоронения в биотермическую яму прошло менее двух лет, а в земляную яму – менее 25 лет.

2) условно-разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с Главным государственным ветеринарным инспектором республики, другим субъектом Российской Федерации:

консервация и приведение их содержания в соответствие с ветеринарно-санитарными правилами;

в исключительных случаях использование территории скотомогильника для промышленного строительства, если с момента последнего захоронения:

в биотермическую яму прошло не менее 2-х лет, в земляную яму – не менее 25 лет.

При проведении земляных работ, в случаях непредвиденного вскрытия захороненных трупов животных, немедленное приостановление земляных работ, вызов представителей санитарной и ветеринарной служб.

Вопрос о проведении необходимых мероприятий и возобновлении работ решается указанными представителями.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зоне с неблагоприятными санитарно-эпидемиологическими условиями от сибиреязвенного скотомогильника до переноса скотомогильника устанавливаются виды строго запрещенного использования в соответствии с ветеринарными правилами сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов, инструкцией о ветеринарно-санитарных требованиях при проведении строительных агрогидромелиоративных и других земляных работ (от 03.05.71 № 23-95); санитарными правилами 3.1.089-96, ветеринарными правилами 13.3.1320-96 «Профилактика и борьба с заразными болезнями, общими для человека и животных. Сибирская язва».

Перенос сибиреязвенного скотомогильника допускается на основании действующей инструкции «О ветеринарно-санитарных требованиях при проведении строительных, агрогидромелиоративных и других земляных работ» (от 3.05.71 № 23-95) с последующим проведением санации территории в соответствии с п.5.19 Санитарных правил 3.1.089-96, ветеринарных правил 13.3.1320-96 «Профилактика и борьба с заразными болезнями, общими для человека и животных. Сибирская язва» и рекультивации территории согласно СанПиН 2.1.7.1287-03 «Санитарно-эпидемиологические требования к качеству почвы».

6. Режим использования территории охранной зоны высоковольтных линий электропередач устанавливается на основе Правил устройства электроустановок, ГОСТ 12.1.051-90 (СТ СЭВ 6862-89) «Расстояния безопасности в охранной зоне линий электропередачи напряжением свыше 1000 В».

7. Режим использования территории охранной зоны магистральных газопроводов устанавливается на основе СНиП 2.05.06-85 «Магистральные трубопроводы».

8. Водоохранные зоны выделяются в целях:

предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;

предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водного объекта;

сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранной зоне рек и иных водных объектов, включая государственные памятники природы регионального значения, устанавливаются:

виды запрещенного использования:

а) виды запрещенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах водоохраных зон рек и иных водных объектов:

- использование сточных вод для удобрения почв;
 - размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения стходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
 - осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
 - движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам, стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.
- Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос:
- распашка земель;
 - размещение отвалов размываемых грунтов;
 - выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

2) условно-разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25- 26 настоящих Правил:

а) условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25 - 26 настоящих Правил:

проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды;

озеленение и благоустройство территории;

объекты водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензий на пользование, в которых устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима.

Закрепление на местности границ водоохраных зон и границ прибрежных защитных полос специальными информационными знаками осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

9. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения города (поверхностного и подземных) организованы в составе трёх поясов:

первый пояс (строгого режима) — его назначение запреты места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения;

второй и третий пояса (пояса ограничений) предназначены для предупреждения загрязнения воды источника водоснабжения.

1) виды запрещенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения:

а) в пределах I-го пояса:

посадка высокостоловых деревьев;

все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;

размещение жилых и общественных зданий;

проживание людей;

использование береговой части (для поверхностного водозабора) под огороды;

размещение садов и озеленение плодово-ягодными кустарниками;

применение ядохимикатов и удобрений;

б) в пределах II-го пояса:

сброс (для поверхностного водозабора) промышленных, бытовых, сельскохозяйственных, мелиоративных, ливневых и других вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные гигиенические нормативы качества воды;

организация стойбищ (для поверхностного водозабора) и выпас скота, новое строительство и расширение животноводческих ферм в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м;

рубки главного пользования;

размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов, минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения вод;

размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения источника водоснабжения;

применение удобрений и ядохимикатов;

в) в пределах II-го и III-го поясов:

все виды строительства на береговой части зоны (для поверхностного водозабора);

регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов;

расширение производств с увеличением объёма сбрасываемых стоков и изменения (ухудшения) их качественного состава (для поверхностного водозабора);

работы по землечерпанию, углублению и расчистке руслу, прокладка траншей, дюкеров и гидротехнических сооружений в русле р. Оки и водотоках, входящих в зону, без согласования с органами санитарно-эпидемиологического надзора;

сброс неочищенных промышленных, бытовых, сельскохозяйственных, мелноративных, ливневых и других вод;

устройство у берегов рек свалок бытовых и промышленных отходов, полей фильтрации, навозохранилищ и других сооружений по обезвреживанию отходов;

захоронение трупов павших животных вне мест, отведенных для этих целей.

2) условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с органами санитарно-эпидемиологического надзора с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25, 26 настоящих Правил:

а) в пределах II-го пояса:

использование водоёмов (для поверхностного водозабора) для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли только в отведенных местах, при соблюдении гигиенических требований к охране поверхностных вод;

рубки ухода и санитарные рубки леса;

санитарное благоустройство территории застройки (для подземного водозабора);

б) в пределах II-го и III-го поясов (для поверхностного водозабора):

все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные в пределах акватории р.Оки и её притоков при обосновании гидрологическими расчётами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора;

использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоёмов при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение;

в) в пределах III-го пояса (для поверхностного водозабора):

размещение складов горюче-смазочных материалов, взрывчатых, минеральных удобрений, накопителей промстоков, навозохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения вод только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения Роспотребнадзора, выданного с учётом заключения органов геологического надзора.

10. Особо охраняемые природные территории (далее ООПТ) – это участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, имеющие особое

природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, изъятые решениями органов власти местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования, для которых установлен режим особой охраны.

Режим природопользования на территории ООПТ устанавливается на основе паспортов, утвержденных органами местного самоуправления г.Дзержинска.

11. Зона ограничения застройки – это территория, где на высоте более 2-х метров от поверхности земли интенсивность электромагнитного излучения радиочастотного диапазона (далее ЭМИ РЧ) превышает предельно допустимый уровень (ПДУ). Внешняя граница зоны ограничения определяется по максимальной высоте зданий перспективной застройки, на высоте верхнего этажа которых интенсивность ЭМИ РЧ не превышает ПДУ.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах ограничения застройки от воздействия электромагнитных излучений радиочастотного диапазона устанавливаются:

виды запрещенного использования в соответствии с Санитарными правилами и нормами «Электромагнитные излучения радиочастотного диапазона (ЭМИ РЧ)» СанПиН 2.2.4/2.1.8.055-96;

условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе Санитарных правил и норм «Электромагнитные излучения радиочастотного диапазона (ЭМИ РЧ)» СанПиН 2.2.4/2.1.8.055-96 с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25 - 26 настоящих Правил.

1) виды запрещенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенные в границах зон ограничения застройки от воздействия ЭМИ РЧ:

- жилые здания всех видов;
- стационарные лечебно-профилактические и санитарно-курортные учреждения;
- детские дошкольные учреждения;
- средние учебные заведения;
- интернаты;
- другие здания, предназначенные для круглосуточного пребывания людей.

2) условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с органами санитарно-эпидемиологического надзора с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25 - 26 настоящих Правил:

- офисные здания и конторы различных фирм;
- административные здания;
- гостиницы, центры обслуживания туристов;
- музеи, выставочные залы;

театры, киноконцертные залы;
 зрелищно-спортивные комплексы;
 библиотеки;
 бильярдные;
 компьютерные центры и Интернет-кафе;
 магазины и торговые комплексы;
 предприятия общественного питания;
 учреждений связи, банки;
 дома быта, фотосалоны, мастерские по ремонту;
 аптеки, поликлиники, центры психологической реабилитации;
 некоммерческие коммунальные предприятия;
 подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;
 парковки.

12. Водоохранные зоны.

1. На схеме статьи 47 отображены водоохранные зоны рек и озёр, размеры которых определены на основе Водного кодекса Российской Федерации.

2. Список водных объектов на территории города Дзержинска:

№ п/п	Наименование водотока, озера	Куда впадает, где расположено	Длина (км - для рек), площадь зеркала (кв.км - для озёр)	Ширина водо-охранной зоны (м)	Ширина прибрежной защитной полосы (м)
Реки на территории города Дзержинска					
1.	Ока	Волга	1500	200	40-50
2.	Пыра	Ока	36	100	40
3.	Вышница	Гниличка	10	100	40
4.	Гниличка	Ока	18	100	40
5.	Совел	Ока	9	50	40-50
Озера на территории города Дзержинска					
6.	Пырское	Западнее п. Пыра	3,2	50	40
7.	Озера	пойма р. Ока	< 0,5	-	40
		север горела	< 0,5	-	40
		район оз. Пырское	< 0,5	-	40
Озера проточные и границы болот на территории города Дзержинска					
8.	Ур. Мостовское	Болото севернее п. Пыра	2,12	-	50
9.	Болото Пырское	севернее п. Пыра	-	-	50
Каналы на территории города Дзержинска					
10.	Велосапиха	от Восточной промзоны	10	по полюс отвода	30

3. Обозначенные в строках 6, 9 озеро Пырское и Болото Пырское являются памятником природы регионального (областного) значения.