

Министерство градостроительной деятельности и развития агломераций  
Нижегородской области

ПРИКАЗ  
от 19.04.2022 № 07-01-03/29

**Об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки  
города Нижнего Новгорода, утвержденные приказом департамента  
градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской  
области от 30 марта 2018 г. № 07-01-06/22**

В соответствии со статьей 82, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 21 Закона Нижегородской области от 23 декабря 2014 г. № 197-З «О перераспределении отдельных полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Нижегородской области и органами государственной власти Нижегородской области», пунктом 3.1.10 Положения о министерстве градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области, утвержденного постановлением Правительства Нижегородской области от 16 апреля 2020 г. № 308, приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 16 ноября 2021 г. № 07-01-06/189 «О подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода», протоколом заседания комиссии по подготовке правил землепользования и застройки и иным вопросам землепользования и застройки Нижегородской области от 2 марта 2022 г. № 90 приказываю:

1. Утвердить следующие изменения в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденные приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломерации Нижегородской

области от 30 марта 2018 г. № 07-01-06/22 (далее – Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода):

1.1. Дополнить статью 16 «Карта границ территориальных зон города Нижнего Новгорода», статью 16.5 «Фрагмент карты границ территориальных зон города Нижнего Новгорода. Нижегородский район» Правил землепользования и застройки города Нижнего Новгорода подзоной ТОИ.1 - подзона территориальной зоны многофункциональной общественной застройки центрального исторического района, зон охраны объектов культурного наследия и зон достопримечательных мест ТОИ в границах согласно приложению 1 к настоящему приказу.

1.2. Дополнить статью 30.1. «Градостроительные регламенты зоны многофункциональной общественной застройки центрального исторического района, зон охраны объектов культурного наследия и зон достопримечательных мест ТОИ» градостроительными регламентами подзоны ТОИ.1 территориальной зоны многофункциональной общественной застройки центрального исторического района, зон охраны объектов культурного наследия и зон достопримечательных мест ТОИ согласно приложению 2 к настоящему приказу.

2. Министерству градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области:

2.1. Направить настоящий приказ главе города Нижнего Новгорода.

2.2. Направить в Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Нижегородской области в электронной форме сведения о границах территориальных зон, содержащие графическое описание местоположения границ территориальных зон и перечень координат этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости в течении 5 рабочих дней с даты принятия настоящего приказа.

3. Рекомендовать администрации города Нижнего Новгорода:

3.1. Обеспечить размещение настоящих изменений в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования в соответствии с требованиями статьи 57.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.2. Обеспечить опубликование настоящих изменений в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

3.3. Обеспечить размещение настоящих изменений в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода на официальном сайте администрации города Нижнего Новгорода в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

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

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

Министр

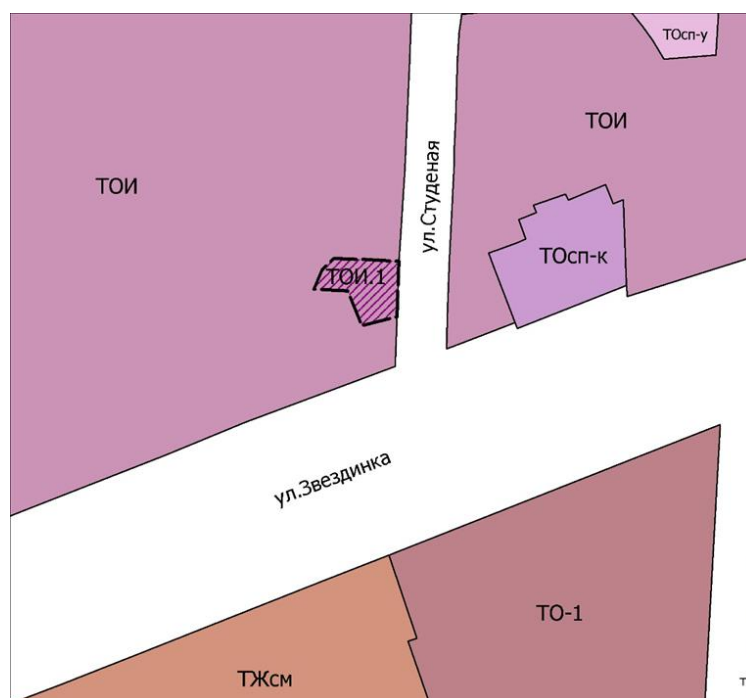
М.В. Ракова

Приложение 1  
к приказу министерства  
градостроительной деятельности

## ИЗМЕНЕНИЯ

в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода,  
утвержденные приказом департамента градостроительной деятельности и  
развития агломераций Нижегородской области от 30 марта 2018 г. № 07-01-06/22

Дополнить статью 16 «Карта границ территориальных зон города Нижнего Новгорода», статью 16.5 «Фрагмент карты границ территориальных зон города Нижнего Новгорода. Нижегородский район» Правил землепользования и застройки города Нижнего Новгорода подзоной ТОИ.1 - подзона территориальной зоны многофункциональной общественной застройки центрального исторического района, зон охраны объектов культурного наследия и зон достопримечательных мест ТОИ в следующих границах:



### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:



ТОИ.1 - подзона территориальной зоны многофункциональной общественной застройки центрального исторического района, зон охраны объектов культурного наследия и зон достопримечательных мест ТОИ

градостроительной деятельности  
и развития агломераций  
Нижегородской области  
от 19 апреля 2022 г. № 07-01-03/29

## **ИЗМЕНЕНИЯ**

**в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода,  
утвержденные приказом департамента градостроительной деятельности и  
развития агломераций Нижегородской области от 30 марта 2018 г. № 07-01-06/22**

Дополнить статью 30.1 «Градостроительные регламенты зоны многофункциональной общественной застройки центрального исторического района, зон охраны объектов культурного наследия и зон достопримечательных мест ТОИ» градостроительными регламентами подзоны ТОИ.1 территориальной зоны многофункциональной общественной застройки центрального исторического района, зон охраны объектов культурного наследия и зон достопримечательных мест ТОИ в следующей редакции:

Градостроительные регламенты подзоны ТОИ.1 территориальной зоны многофункциональной общественной застройки центрального исторического района, зон охраны объектов культурного наследия и зон достопримечательных мест ТОИ.

Формирование подзоны ТОИ.1 предусматривает сохранение красных линий, линий регулирования застройки. Размещение объектов капитального строительства регламентируется нормами инсоляции, освещенности, требованиями пожарной безопасности.

Виды разрешенного использования земельных участков (наименование, код)	Виды разрешенного использования земельных участков (описание)	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства (наименование объектов капитального строительства)	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков						Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
				минимальная			максимальная			предельная высота/количество этажей		Максимальный процент застройки %	Минимальные отступы от границ земельного участка м	
				длина м	ширина м	площадь кв.м	длина м	ширина м	площадь кв.м	Количество этажей	м			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
<b>Основные виды разрешенного использования</b>														
Среднеэтажная жилая застройка 2.5	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных,	многоквартирный дом, многоквартирный дом со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения	площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха; подземные стоянки; инженерные сооружения коммунального обслуживания; сооружения инженерной защиты; гостевые плоскостные открытые стоянки автомобилей	*	*	400	*	*	*	6	**	95	**	**

	пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома													
Обслуживание жилой застройки 2.7	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны, помещения в которых	нежилое здание общественного назначения	инженерные сооружения коммунального обслуживания; сооружения инженерной защиты; плоскостные открытые стоянки автомобилей	*	*	500	*	*	*	3	**	80	**	Максимально общая площадь нежилого здания общественного назначения 1500 кв. м

	соответствуют видам разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, 5.1													
Объекты гаражного назначения 2.7.1	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек	стоянка-паркинг (подземная, полуподземная, обвалованная, закрытого типа), плоскостная открытая стоянка автомобилей	сооружения инженерной защиты; инженерные сооружения коммунального обслуживания	*	*	500	*	*	*	6	**	80	**	Максимальная вместимость объекта капитального строительства 500 машино-мест
Коммунальное обслуживание 3.1	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами	объекты и сети водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, связи, наружного освещения	сооружения инженерной защиты	*	*	*	*	*	*	**	**	80	**	**
Социальное обслуживание 3.2	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи	здание для оказания гражданам социальной помощи, здание для размещения отделений почты, телеграфа, здание	инженерные сооружения коммунального обслуживания; объекты инженерной защиты; плоскостные открытые	*	*	500	*	*	*	4	**	80	**	**



	<p>(службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства</p>	<p>общественной некоммерческой организации</p>	<p>стоянки автомобилей; гараж для служебного автотранспорта</p>										
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	а для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам													
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	поликлиники, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, клинические лаборатории; медицинские центры, стоматологические центры; травматологические пункты	плоскостные открытые стоянки автомобилей; инженерные сооружения коммунального обслуживания; сооружения инженерной защиты; хозяйственные постройки; гараж для служебного автотранспорта	*	*	500	*	*	*	4	**	80	**	Максимальная вместимость поликлиник 600 посещений в смену
Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения	детские ясли, детский сад, школа, лицей, гимназия, Дом творчества, здания специализированные	спортивный комплекс объекта дошкольного, начального и среднего общего образования,	*	*	500	*	*	*	Здания дошкольных образовательных организаций 3	**	60	**	Минимальный отступ от красной линии магистральных улиц до зданий дошкольных образовательных и образовательных

	, дошкольного, начального и среднего общего образования	нных школ и учреждений	открытый стадион широкого профиля с элементами полосы препятствий; площадки: детские, спортивные, для отдыха, хозяйственные, теневые навесы, беседки, прогулочные веранды, мастерские, теплицы, оранжереи, постройки хозяйственные; инженерные сооружения коммунального обслуживания; сооружения инженерной защиты							Здания общеобразовательных организаций 4	**			организаций 25 м
										Иные объекты капитального строительства 3	**			
Среднее и высшее профессиональное образование 3.5.2	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения	профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты	спортивный комплекс объекта среднего и высшего профессионального образования, открытый стадион широкого профиля с элементами полосы препятствий; хозяйственные постройки; гараж для служебного автотранспор	*	*	500	*	*	*	4	**	80	**	**

			та; инженерные сооружения коммунально го обслуживани я; сооружения инженерной защиты; плоскостные открытые стоянки автомобилей											
Культурное развитие 3.6	Размещение объектов капитального строительств а, предназначен ных для размещения в них музеев, выставочных залов, художествен ных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумо в	музей, выставочный зал, галерея, здания культурно- досуговых учреждений (Дом культуры, центр культуры), библиотека, кинотеатр театр, филармония, океанариум	хозяйственны е постройки; гараж для служебного автотранспор та; инженерные сооружения коммунально го обслуживани я; сооружения инженерной защиты; плоскостные открытые стоянки автомобилей	*	*	500	*	*	*	4	**	100	**	**
Общественное управление	Размещение объектов	административн ое здание,	хозяйственны е постройки;	*	*	500	*	*	*	4	**	100	**	**

3.8	<p>капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;</p> <p>размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку; размещение объектов капитального строительства</p>	<p>здания УВД, полиции, таможни, налоговой службы; здания прокуратуры, судов; дворцы бракосочетаний, ЗАГСы; здание органа власти и управления; здание общественной организации</p>	<p>гараж для служебного автотранспорта; инженерные сооружения коммунального обслуживания; сооружения инженерной защиты; плоскостные открытые стоянки автомобилей</p>										
-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	а для дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации													
Обеспечение научной деятельности 3.9	Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционно	научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры	хозяйственные постройки; гараж для служебного автотранспорта; инженерные сооружения коммунального обслуживания; сооружения инженерной защиты; плоскостные открытые стоянки автомобилей	*	*	500	*	*	*	6	**	100	**	**

	й работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира													
Предпринимательство 4.0	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности, помещения в которых соответствуют видам разрешенного использования с кодами 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8, 4.9	нежилое здание общественного назначения	хозяйственные постройки; гараж для служебного автотранспорта; инженерные сооружения коммунального обслуживания; сооружения инженерной защиты	*	*	500	*	*	*	4	**	80	**	Максимальная общая площадь нежилого здания общественного назначения 1000 кв. м
Деловое управление 4.1	Размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государствен	административные и офисные здания	хозяйственные постройки; гараж для служебного автотранспорта; инженерные сооружения коммунального обслуживания; сооружения	*	*	800	*	*	*	4	**	100	**	**

	ным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)		инженерной защиты; плоскостные открытые стоянки автомобилей											
Магазины 4.4	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров	магазин	плоскостные открытые стоянки автомобилей; инженерные сооружения коммунального обслуживания; сооружения инженерной защиты	*	*	500	*	*	*	2	**	80	**	Максимальная общая площадь магазина 1000 кв. м
Банковская и страховая деятельность 4.5	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские	здания банков и страховых компаний	хозяйственные постройки; гараж для служебного автотранспорта; инженерные сооружения коммунального обслуживания	*	*	500	*	*	*	4	**	100	**	**



	и страховые услуги		я; сооружения инженерной защиты; плоскостные открытые стоянки автомобилей											
Общественное питание 4.6	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания	предприятие общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	плоскостные открытые стоянки автомобилей; инженерные сооружения коммунального обслуживания; сооружения инженерной защиты	*	*	500	*	*	*	3	**	100	**	**
Гостиничное обслуживание 4.7	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в нем	гостиница, хостел	плоскостные открытые стоянки автомобилей; инженерные сооружения коммунального обслуживания; сооружения инженерной защиты	*	*	500	*	*	*	6	**	80	**	Максимальная вместимость гостиниц 200 номеров
Развлечения 4.8	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков,	дискотеки, танцевальные площадки, ночные клубы, досуговые центры (боулинг, караоке и т.д.)	хозяйственные постройки; гараж для служебного автотранспорта; инженерные сооружения коммунального обслуживания; сооружения инженерной	*	*	500	*	*	*	3	**	80	**	Максимальная общая площадь объекта капитального строительства 3000 кв. м

	<p>боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон</p>		защиты											
<p>Выставочно-ярмарочная деятельность 4.10</p>	<p>Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-</p>	<p>конгресс-холл; выставочный зал</p>	<p>плоскостные открытые стоянки автомобилей; инженерные сооружения коммунального обслуживания; сооружения</p>	*	*	500	*	*	*	6	**	100	**	**

	ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий		инженерной защиты											
Водный транспорт 7.3	Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок	- причальные стенки, пристани, пассажирские причалы; - речные вокзалы	хозяйственные постройки; гараж для служебного автотранспорта; инженерные сооружения коммунального обслуживания; сооружения инженерной защиты	*	*	*	*	*	*	*	*	100	**	**
Историко-культурная деятельность 9.3	Сохранение и изучение объектов культурного	объекты культурного наследия	плоскостные открытые стоянки автомобилей;	*	*	*	*	*	*	*	**	100	**	**

	<p>наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, действующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм</p>		<p>инженерные сооружения коммунального обслуживания; сооружения инженерной защиты</p>												
<p>Земельные участки (территории) общего пользования 12.0</p>	<p>Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и</p>	<p>автомобильные дороги, разворотные площадки</p>	<p>площадки: детские, спортивные, для отдыха, для массовых зрелищных мероприятий</p>	*	*	*	*	*	*	**	**	**	**	**	**

	пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства		инженерные сооружения коммунального обслуживания; сооружения инженерной защиты; остановки общественного транспорта; диспетчерские пункты; элементы благоустройства											
Условно разрешенный вид использования														
Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями	участковый пункт полиции; пожарная часть	инженерные сооружения коммунального обслуживания; сооружения инженерной защиты	*	*	500	*	*	*	2		80	**	Минимальный отступ от красной линии до пожарной части 10 м

	производственных зданий													
Обслуживание автотранспорта 4.9	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1	гараж, гараж-стоянка	инженерные сооружения коммунального обслуживания; сооружения инженерной защиты	*	*	500	*	*	**	6	**	100	**	Максимальная вместимость 500 машино-мест
Религиозное использование 3.7	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворите	культовые здания и сооружения	хозяйственные постройки; инженерные сооружения коммунального обслуживания; сооружения инженерной защиты; монумент; памятный знак	*	*	*	*	*	*	**	**	80	4	Минимальный отступ от красной линии до объекта капитального строительства 5 м

	льной и религиозной образователь ной деятельности														
--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Примечание:

<\*> Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению.

<\*\*\*> Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

---