



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

Включен в Реестр
нормативных актов органов
исполнительной власти
Нижегородской области

16 ОКТ 2025

28818-330-004-01-03/101

П Р И К А З

25.09.2025

№ 07-01-03/101

г. Нижний Новгород

**Об утверждении изменений в Правила
землепользования и застройки города
Нижнего Новгорода применительно к
населенным пунктам, входящим в состав
административно-территориального
образования Новинский сельсовет, входящего
в состав городского округа город Нижний
Новгород, и территории городского округа
город Нижний Новгород за границами этих
населенных пунктов, утвержденные решением
сельского Совета Новинского
сельсовета Богородского муниципального
района Нижегородской области
от 19 июня 2013 г. № 126**

В соответствии со статьями 8², 32, 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, постановлением Правительства Нижегородской области от 9 апреля 2022 г. № 257 «Об установлении случаев утверждения изменений в генеральные планы, правила землепользования и застройки, утверждения проектов планировки территории, проектов межевания территории, а также внесения изменения в них без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний», приказом

министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 6 июня 2025 г. № 07-01-02/14 «О подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода применительно к населенным пунктам, входящим в состав административно-территориального образования Новинский сельсовет, входящего в состав городского округа город Нижний Новгород, и территории городского округа город Нижний Новгород за границами этих населенных пунктов», протоколом заседания комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки Нижегородской области и иным вопросам землепользования и застройки Нижегородской области от 16 мая 2025 г. № 151 п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить прилагаемые изменения в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода применительно к населенным пунктам, входящим в состав административно-территориального образования Новинский сельсовет, входящего в состав городского округа город Нижний Новгород, и территории городского округа город Нижний Новгород за границами этих населенных пунктов, утвержденные решением сельского Совета Новинского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области от 19 июня 2013 г. № 126 (далее – Правила землепользования и застройки).

2. Министерству градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области:

2.1. Направить настоящий приказ главе города Нижнего Новгорода в течение семи дней с даты принятия настоящего приказа.

2.2. Направить в филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Нижегородской области в электронной форме сведения о границах территориальных зон, содержащие графическое описание местоположения границ территориальных зон и перечень координат этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, в течение пяти рабочих дней с даты принятия настоящего приказа.

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

2.4. Обеспечить размещение изменений в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденных настоящим приказом, в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования в соответствии с требованиями статьи 57¹ Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Рекомендовать администрации города Нижнего Новгорода:

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

3.2. Обеспечить размещение изменений в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденных настоящим приказом, на официальном сайте администрации города Нижнего Новгорода в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

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

Министр



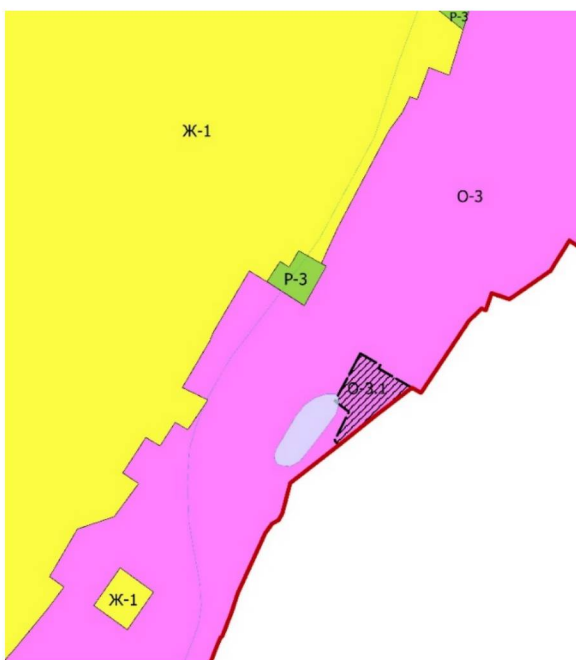
Д.Д.Шунаева

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом министерства
градостроительной деятельности
и развития агломераций
Нижегородской области
от 25.09.2025 г. № 07-01-03/101

ИЗМЕНЕНИЯ
в Правила землепользования и застройки города Нижнего
Новгорода применительно к населенным пунктам, входящим в состав
административно-территориального образования Новинский сельсовет,
входящего в состав городского округа город Нижний Новгород, и территории
городского округа город Нижний Новгород за пределами этих населенных
пунктов, утвержденные решением сельского Совета Новинского сельсовета
Богородского муниципального района Нижегородской области
от 19 июня 2013 г. № 126

1. На Карте градостроительного зонирования статьи 11 части II «Карта градостроительного зонирования» установить подзону О-3.1 – подзона территориальной зоны оптовой торговли, транспортно-логистического, складского назначения и мелкого производства О-3 в отношении земельного участка с кадастровым номером 52:24:0040211:6, расположенного в д. Кусаковка в следующих границах:

«



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

О-3.1



подзона территориальной зоны оптовой торговли, транспортно-логического, складского назначения и мелкого производства О-3

».

2. Статью 27 «Градостроительные регламенты. Общественно-деловые и коммерческие зоны» дополнить разделом «О-3.1 Подзона территориальной зоны оптовой торговли, транспортно-логистического, складского назначения и мелкого производства» следующего содержания:

«

О-3.1 Подзона территориальной зоны оптовой торговли, транспортно-логистического, складского назначения и мелкого производства О-3.

Подзона О-3.1 выделена в границах территориальной зоны оптовой торговли, транспортно-логистического, складского назначения и мелкого производства О-3 для обеспечения правовых условий формирования коммерческой застройки непромышленного назначения и обслуживающих центров, формирования и развития общественных центров обслуживания на транспортных магистралях, объектов торгового назначения и коммунального обслуживания сельского поселения, а также межмуниципального и районного значения, ориентированных на удовлетворение потребностей населения в приобретении товаров и продуктов питания периодического и эпизодического обслуживания.

Особенностью подзоны является сочетание объектов, связанных с обеспечением производственной и другой деятельности и обслуживающих, коммерческих объектов местного и районного значения.

Виды разрешенного использования

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка) |
|---|---|---|
| Основные виды разрешенного использования | | |
| Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан | 2.7.1 |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, сауны, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро, службы оформления | 3.3 |

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка) |
|--|---|---|
| | заказов); Информационные центры, компьютерные центры; Мастерские для занятий индивидуальной трудовой деятельностью по изготовлению мелких поделок и работ по индивидуальным заказам без нарушения принципов добрососедства в соответствии с санитарными и противопожарными нормами | |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи; Пункты оказания первой медицинской помощи; Аптеки | 3.4.1 |
| Общественное управление | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; Отделения, участковые пункты полиции | 3.8 |
| Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг (офисные здания, помещения – конторы различных организаций, фирм, компаний); | 4.1 |
| Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) | Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.9; Торговые комплексы; Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра | 4.2 |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.; Магазины-склады оптовой торговли, предприятия и магазины оптовой и мелкооптовой торговли | 4.4 |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | 4.9 |
| Объекты придорожного сервиса | Размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; Размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов придорожного сервиса | 4.9.1 |

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка) |
|---|--|---|
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | 6.8 |
| Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 6.9 |
| Автомобильный транспорт | Оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту | 7.2 |
| Обеспечение обороны и безопасности | Размещение объектов капитального строительства Обеспечивающих осуществление таможенной деятельности | 8.0 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм, благоустройства, зеленые насаждения; Рекламные конструкции; | 12.0 |
| Заправка транспортных средств | Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | 4.9.1.1 |
| Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| Коммунальное обслуживание | Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы) | 3.1 |
| Бытовое обслуживание | Рекламные агентства; Общественные туалеты | 3.3 |
| Выставочно-ярмарочная деятельность | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий) | 4.10 |
| Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из | 4.7 |

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка) |
|---|--|---|
| | предоставления жилого помещения для временного проживания в них | |
| Спорт | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой | 5.1 |
| Целлюлозно-бумажная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации | 6.11 |
| Условно разрешенные виды использования | | |
| Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан | 2.7.1 |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи, станции скорой помощи; Пункты оказания первой медицинской помощи; | 3.4.1 |
| Среднее и высшее профессиональное образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению) | 3.5.2 |
| Ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1 - 3.10.2 | 3.10 |
| Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (рынки открытые и закрыты), временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, киоски, лоточная торговля; Размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | 4.3 |
| Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных (подземных и надземных), не указанных в коде 2.7.1 | 4.9 |
| Поля для гольфа или конных прогулок | Обустройство мест для осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и вспомогательных сооружений; размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун; Конноспортивные школы | 5.5 |
| Тяжелая промышленность | Производственно-коммунальные объекты V класса вредности: | 6.2 |

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка) |
|---|---|---|
| | Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования; Общежития, связанные с производством | |
| Легкая промышленность | Производственно-коммунальные объекты V класса вредности: Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности; Общежития, связанные с производством | 6.3 |
| Пищевая промышленность | Производственно-коммунальные объекты V класса вредности: Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий; Общежития, связанные с производством | 6.4 |
| Нефтехимическая промышленность | Производственно-коммунальные объекты V класса вредности: Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия; Общежития, связанные с производством | 6.5 |
| Строительная промышленность | Производственно-коммунальные объекты V класса вредности: Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции; Общежития, связанные с производством | 6.6 |
| Энергетика | Размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | 6.7 |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, | 6.8 |

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка) |
|---|---|---|
| | антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | |
| Целлюлозно-бумажная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации | 6.11 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства и объектов ландшафтного дизайна; Рекламные конструкции; | 12.0 |
| Специальная деятельность | Места сбора вещей для их вторичной переработки (пункты приема вторсырья) | 12.2 |
| Автомобилестроительная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей | 6.2.1 |

*Примечание: * - Размещение объектов капитального строительства допускается, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны.*

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 | Не подлежит установлению |
| 2 | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | 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 устанавливается |
| 3 | Предельное количество этажей | Не подлежит установлению |
| 4 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 80% |

| № п/п | Наименование размера, параметра | Значение, единица измерения, дополнительные условия |
|----------|---------------------------------|---|
| 5 | Иные показатели | Условия размещения и (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов: 1) торговые центры, торговые комплексы, торгово-развлекательные центры, торгово-выставочные комплексы общей площадью не более 50 000 кв. м ; 2) магазины общей площадью не более 5000 кв. м ; |

».
