



## ГОРОДСКАЯ ДУМА ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА РЕШЕНИЕ

20.09.2017

№ 178

О внесении изменений в Правила землепользования и застройки в городе Нижнем Новгороде, утвержденные постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 15.11.2005 № 89

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом города Нижнего Новгорода, на основании распоряжения Правительства Нижегородской области от 28 сентября 2016 г. № 1572-р «О подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в городе Нижнем Новгороде», постановления администрации города Нижнего Новгорода от 06.04.2017 № 1373 «О подготовке проекта правил землепользования и застройки города Нижнего Новгорода и о комиссии по подготовке правил землепользования и застройки города Нижнего Новгорода», протокола заседания комиссии по подготовке правил землепользования и застройки города Нижнего Новгорода от 05.06.2017 № 3

### ГОРОДСКАЯ ДУМА РЕШИЛА:

1. Внести в Правила землепользования и застройки в городе Нижнем Новгороде, утвержденные постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 15.11.2005 № 89 «Об утверждении Правил землепользования и застройки в городе Нижнем Новгороде», следующие изменения:

1.1. Часть I изложить в новой редакции согласно приложению 1 к настоящему решению.

1.2. Дополнить статьей 45<sup>1</sup> «Карта градостроительного зонирования с отображением территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории» согласно приложению 2 к настоящему решению.

2. Решение вступает в силу после его официального опубликования, за исключением пункта 3 части 2 статьи 14 Правил землепользования и застройки в городе Нижнем Новгороде.

3. Пункт 3 части 2 статьи 14 Правил землепользования и застройки в городе Нижнем Новгороде вступает в силу с 30 сентября 2017 года.

Глава города

Е.И. Солонченко

**ЧАСТЬ I**  
**ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**  
**ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В НИХ**

**Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И**  
**ЗАСТРОЙКИ В ГОРОДЕ НИЖНЕМ НОВГОРОДЕ**

**Статья 1. Основания и цели введения Правил землепользования и застройки города Нижнего Новгорода**

1. Правила землепользования и застройки Нижнего Новгорода (далее - Правила) являются муниципальным нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, законами и иными нормативными правовыми актами Нижегородской области, Уставом города Нижнего Новгорода, в соответствии с Генеральным планом города Нижнего Новгорода, утвержденным постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 17.03.2010 № 22, а также с учетом нормативных правовых актов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Нижнего Новгорода, охраны объектов культурного наследия, охраны окружающей среды и рационального использования земельных и природных ресурсов.

2. Настоящие Правила устанавливают систему регулирования землепользования и застройки территории города Нижнего Новгорода, основанную на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах города Нижнего Новгорода на территориальные зоны - с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента.

3. Целью введения настоящих Правил являются:

1) создание условий для устойчивого развития территории города Нижнего Новгорода на основе Генерального плана города Нижнего Новгорода, сохранения окружающей среды, охраны объектов культурного наследия и рационального использования земельных ресурсов;

2) создание предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации правовых условий для планировки территорий, для реализации планов и программ развития территории, систем инженерно-транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды города Нижнего Новгорода;

3) создание 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;

4) обеспечение открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции, объектов капитального строительства;

5) обеспечение защиты прав и реализации законных интересов физических и юридических лиц в сфере землепользования и застройки;

6) обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих в сфере землепользования и застройки.

**Статья 2. Сфера применения настоящих Правил**

1. Настоящие Правила действуют на всей территории в границах муниципального образования город Нижний Новгород.

2. Действие порядка применения Правил распространяется на изменения объектов капитального строительства, кроме случаев:

1) ремонта существующих объектов капитального строительства, при проведении которого не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов;

2) проведения переустройства и (или) перепланировки помещений;

3) замены инженерного и технологического оборудования.

3. Настоящие Правила обязательны к соблюдению органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории города Нижнего Новгорода.

4. При использовании и застройке земельных участков положения настоящих Правил обязательны для соблюдения наряду с техническими регламентами, местными нормативами градостроительного проектирования и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### **Статья 3. Основные понятия**

В целях регулирования землепользования и застройки используются понятия и термины законодательства о градостроительной деятельности и земельного законодательства, а также следующие основные понятия:

градостроительные изменения - изменение вида разрешенного использования земельного участка и (или) зданий, строений, сооружений на нем, а также изменение их параметров (включая изменение границ и размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, перемещения или сноса существующих зданий, строений, сооружений в соответствии с требованиями градостроительного регламента;

жилой дом - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании;

жилой дом блокированной застройки - жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять, каждый из блоков предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования;

индивидуальный жилой дом - отдельно стоящий жилой дом, предназначенный для круглогодичного проживания одной семьи;

многоквартирный жилой дом - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме, содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме;

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;

застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

затопление - образование свободной водной поверхности на участке территории в результате повышения уровня водотока, водоема или подземных вод;

здание - результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения

и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных;

зеленые насаждения - древесно-кустарниковая и травянистая растительность естественного и искусственного происхождения (включая городские леса, парки, бульвары, скверы, сады, газоны, цветники, а также отдельно стоящие деревья и кустарники).

зеленые насаждения общего пользования - зеленые насаждения на земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые свободен для неограниченного круга лиц (в том числе зеленые насаждения парков, городских садов, скверов, бульваров, зеленые насаждения озеленения городских улиц);

зеленые насаждения внутриквартального озеленения - все виды зеленых насаждений, находящиеся в границах красных линий элементов планировочной структуры, кроме зеленых насаждений, относящихся к другим видам;

инженерная подготовка территории - комплекс инженерных мероприятий по освоению территории, обеспечивающих размещение объектов капитального строительства (вертикальная планировка, организация поверхностного стока, удаление застойных вод, регулирование водотоков, устройство и реконструкция водоемов, берегоукрепительных сооружений, благоустройство береговой полосы, понижение уровня грунтовых вод, защита территории от затопления и подтопления, освоение оврагов, дренаж, выторфовка, подсыпка и т.д.);

инженерное (инженерно-техническое) обеспечение территории - комплекс мероприятий по строительству новых (реконструкции существующих) сетей и сооружений объектов инженерной инфраструктуры с целью обеспечения устойчивого развития территории;

инфраструктура инженерная, транспортная, социальная - комплексы сооружений и коммуникаций, связи, инженерного обеспечения, транспорта, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающие устойчивое функционирование и развитие городского округа город Нижний Новгород;

недвижимость - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства;

некапитальный объект – объект, у которого отсутствует или не соответствует параметрам или характеристикам, установленным государственными нормами, правилами, стандартами (при расчете для местных условий), один из конструктивных элементов, влияющих на степень капитальности (фундаменты, стены, перекрытия, кровля) или характеристики которого выходят за нижнюю группу капитальности, предусмотренную Общей частью к Сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов утвержденной Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства от 14.07.1970,

ограничения специального назначения на использование и застройку территории - ограничения на использование и застройку территории, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, и нормативными правовыми актами Нижегородской области в сфере экологической и санитарно-гигиенической безопасности и охраны окружающей природной среды, сохранения историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, защиты территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - санкционированное в установленном порядке для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений; предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений; максимального процента застройки в границах земельного участка;

отступ здания, сооружения от границы участка - расстояние между границей участка и стеной (или выступающими более чем на 1 метр от стены конструкциями) здания, сооружения;

разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - документ, оформляемый в соответствии с требованиями статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, необходимый для получения разрешения на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны;

разрешение на условно разрешенный вид использования - документ, оформляемый в соответствии с требованиями статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешающий правообладателям земельных участков применение вида разрешенного использования из числа условно разрешенных видов использования, установленных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны;

разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства - вид деятельности, которая может осуществляться на земельных участках и с использованием объектов капитального строительства, установленный в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540;

санитарно-защитная зона - специальная территория вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливаемая с особым режимом использования, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения (химического, биологического, физического) на атмосферный воздух до значений, установленных гигиеническими нормами. По функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме;

санитарные разрывы - расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия до значений гигиенических нормативов, величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений;

сооружение - результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций, и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

строительные изменения недвижимости - изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением случаев, когда выдача разрешений на строительство не требуется);

территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, в том числе расположенные вне территории кварталов (микрорайонов) - площади, улицы, набережные, бульвары и на территории кварталов (микрорайонов) - проезды и скверы;

территория объекта культурного наследия - исторически сложившийся земельный участок, границы которого установлены и описаны в порядке, определенном действующим законодательством, на котором расположен объект (вновь выявленный объект) культурного наследия, на который действие градостроительного регламента не распространяется;

территории особого градостроительного контроля - части территории городского округа, имеющие важное градостроительное значение, расположенные в зоне исторического центра, общественно-деловых центров, а также вдоль улиц общегородского значения, на которых при размещении (реконструкции) объектов капитального строительства устанавливаются дополнительные требования в части архитектурно-строительного проектирования;

улично-дорожная сеть - система взаимосвязанных территориальных линейных объектов (площадей, улиц, проездов, набережных, бульваров) и территорий транспортных сооружений (развязок, тоннелей, и т.д.), являющихся территориями общего пользования;

элемент планировочной структуры – часть территории городского округа (квартал, микрорайон, комплекс, район, элемент территории общего пользования и иные подобные элементы), границами которого являются определенные, либо подлежащие определению документацией по планировке территории красные линии.

#### **Статья 4. Землепользование и застройка земельных участков на территории города Нижнего Новгорода, на которые распространяется действие градостроительных регламентов**

1. Землепользование и застройка земельных участков на территории города Нижнего Новгорода, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, осуществляется с соблюдением требований градостроительных регламентов, установленных для территориальной зоны, в границах которых расположены земельные участки, а также требований строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

2. Градостроительный регламент определяет правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков, и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства на территории города Нижнего Новгорода.

Градостроительный регламент действует в пределах границ территориальной зоны и распространяется в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки и объекты капитального строительства независимо от форм собственности.

В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется градостроительными регламентами и совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. 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.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства земельных участков, правообладателем которых является администрация города Нижнего Новгорода, муниципальные предприятия и муниципальные учреждения и правом предоставления которых обладает администрация города Нижнего Новгорода, устанавливаются в соответствии с правовым актом администрации города Нижнего Новгорода.

4. Для применения условно разрешенного вида использования земельных участков и объектов капитального строительства необходимо получение разрешения в соответствии со статьей 7 настоящих Правил.

5. Установленные в границах одной территориальной зоны основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут применяться одновременно с условно разрешенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства при условии предоставления соответствующего разрешения в соответствии со статьей 7 настоящих Правил.

6. Вспомогательные виды разрешенного использования и объектов капитального строительства, содержащиеся в градостроительном регламенте, могут применяться только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и к условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, и только совместно с ними.

7. Для каждого земельного участка и объекта недвижимости, расположенного в границах города Нижнего Новгорода, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

градостроительному регламенту территориальной зоны, в границах которой они расположены;

ограничениям зоны с особыми условиями использования территории;

иным ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемым в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Правовой режим использования и застройки территории земельного участка определяется совокупностью всех требований и ограничений, указанных в части 7 настоящей статьи.

9. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (объекты связи, водоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, водоотведения, дождевой канализации) являются всегда разрешенными при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, техническим регламентам. Такие объекты имеют вид разрешенного использования "коммунальное обслуживание" и код (числовое обозначение) вида разрешенного использования - 3.1.

## **Статья 5. Землепользование и застройка земельных участков на территории города Нижнего Новгорода, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются**

1. Градостроительный регламент не распространяется на земельные участки и объекты капитального строительства:

1) расположенные 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) расположенные в границах территорий общего пользования, в том числе занятых элементами улично-дорожной сети, благоустройства и озеленения;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

2. Режим землепользования и застройки земельных участков на территории города Нижнего Новгорода, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия, определяется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия и земельным законодательством Российской Федерации.

3. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства в границах придорожных полос и полос отвода автомобильных дорог местного значения осуществляются в соответствии с порядком использования придорожных полос и полос отвода автомобильных дорог местного значения, утвержденным нормативным правовым актом городской Думы города Нижнего Новгорода.

Размещение объектов дорожного сервиса в границах полосы отвода автомобильной дороги должно осуществляться в соответствии с документацией по планировке территории и требованиями технических регламентов.

Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги.

4. В случаях, если земельный участок и (или) объект капитального строительства расположен на территории, на которую действие градостроительных регламентов не распро-



страняется или для которой градостроительные регламенты не устанавливаются, использование таких земельных участков определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

5. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

#### **Статья 6. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам**

1. Земельные участки, сформированные в установленном в соответствии с законодательством Российской Федерации порядке, и (или) объекты капитального строительства, созданные до вступления в силу настоящих Правил, расположенные в границах территориальной зоны, для которой установлены градостроительные регламенты, и не относящиеся к земельным участкам и объектам капитального строительства, на которые действие этих градостроительных регламентов не распространяется, являются несоответствующими градостроительному регламенту в случае, когда:

1) земельные участки и (или) объекты капитального строительства, виды разрешенного использования которых не соответствуют видам разрешенного использования, установленным для территориальной зоны, в границах которой расположены земельные участки и (или) объекты капитального строительства;

2) земельные участки и (или) объекты капитального строительства, параметры которых не соответствуют предельным параметрам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и(или) максимальные) размеры и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, когда использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

3. Реконструкция объектов капитального строительства не соответствующих градостроительным регламентам может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

4. В случае, если использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам, продолжается и представляет опасность для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов капитального строительства.

#### **Статья 7. Использование земельных участков и объектов капитального строительства с условно разрешенным видом использования и отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Использование земельного участка и (или) объекта капитального строительства с условно разрешенным видом использования допускается после предоставления разрешения

на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования).

2. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования принимается главой администрации города Нижнего Новгорода путем издания правового акта администрации города Нижнего Новгорода на основании решения Комиссии по подготовке правил землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, создаваемой правовым актом администрации города Нижнего Новгорода, (далее - комиссия) в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию.

4. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее - разрешение на отклонение от предельных параметров).

5. Размещение на земельном участке объектов капитального строительства, их реконструкция с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства допускается после предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров.

6. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

7. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров принимает глава администрации города Нижнего Новгорода посредством издания правового акта на основании рекомендаций комиссии в порядке, предусмотренном статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации

8. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, на отклонение от предельных параметров подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном Уставом города Нижнего Новгорода и (или) нормативным правовым актом городской Думы города Нижнего Новгорода с учетом требований Градостроительного кодекса Российской Федерации.

9. Сведения о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования, на отклонение от предельных параметров и сроках их действия подлежат включению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности в порядке, установленном действующим законодательством.

## **Статья 8. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории города Нижнего Новгорода**

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории города Нижнего Новгорода осуществляется правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства в границах объектов их прав в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов государственной власти Нижегородской области, органов местного самоуправления города Нижнего Новгорода, устанавливающими особенности осуществления указанной деятельности в городе Нижнем Новгороде.

## **Глава 2. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА**

**Статья 9. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории города Нижнего Новгорода**

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории города Нижнего Новгорода осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории города Нижнего Новгорода выбираются без дополнительных разрешений и согласований из указанных в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или вспомогательных по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешенным видам использования.

Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории города Нижнего Новгорода на вид разрешенного использования, указанный в градостроительном регламенте в качестве условно разрешенного вида использования, осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящими Правилами.

3. Использование нежилых помещений в целях, не соответствующих градостроительному регламенту территориальной зоны, не допускается.

### **Глава 3. ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

#### **Статья 10. Назначение и виды документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

1) осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

2) необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

3) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

4) необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

5) размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

6) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

7) в иных случаях, установленных Правительством Российской Федерации.

3. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

4. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории.

5. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

6. Допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, в целях:

определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков; установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

### **Статья 11. Принятие решений о подготовке документации по планировке территории**

1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Нижегородской области, администрацией города Нижнего Новгорода, за исключением случаев, указанных в части 2 настоящей статьи, по инициативе указанных органов либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

2. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно:

1) лицами, с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договоры о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

2) одним или несколькими правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, в том числе лицами, которым земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены в аренду, в безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством;

3) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции;

4) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании генерального плана города Нижнего Новгорода, настоящих Правил (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.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании градостроительного задания, подготовку которого обеспечивает администрация города

Нижегородской области, за исключением случаев, установленных законодательством Нижегородской области.

4. Указанное в части 1 настоящей статьи решение администрации города Нижнего Новгорода подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте городского округа в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (Нижегород.рф).

5. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию города Нижнего Новгорода свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

6. Заинтересованные лица, указанные в части 2 настоящей статьи, осуществляют подготовку документации по планировке территории в соответствии с требованиями, указанными в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ, и направляют ее для утверждения в администрацию города Нижнего Новгорода.

## **Статья 12. Согласование и утверждение документации по планировке территории**

1. Администрация города Нижнего Новгорода осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в течение тридцати дней со дня поступления такой документации и по результатам проверки принимает решение о направлении документации по планировке территории главе города Нижнего Новгорода для назначения публичных слушаний или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку, за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся:

1) в случае подготовки проекта межевания территории, расположенной в границах элемента или элементов планировочной структуры, утвержденных проектом планировки территории, в виде отдельного документа, за исключением случая подготовки проекта межевания территории для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение красных линий влекут за собой изменение границ территории общего пользования;

2) в случае подготовки документации по планировке территории, в границах которой в соответствии с правилами землепользования и застройки предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

3) в случае подготовки документации по планировке 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. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется нормативным правовым актом городской Думы города Нижнего Новгорода.

4. Внесение изменений в документацию по планировке территории допускается путем утверждения ее отдельных частей с соблюдением требований об обязательном опубликовании такой документации в порядке, установленном для согласования и утверждения документации по планировке территории.

В указанном случае согласование документации по планировке территории осуществляется применительно к утверждаемым частям.

## **Глава 4. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ В ГОРОДЕ НИЖНЕМ НОВГОРОДЕ**

### **Статья 13. Общие положения о публичных слушаниях**

1. Публичные слушания проводятся в целях:
  - обсуждения проектов в области градостроительной деятельности с участием населения городского округа город Нижний Новгород;
  - информирования населения о готовящемся решении в области градостроительной деятельности;
  - выявления мнения населения по вопросам (проектам), вынесенным на публичные слушания;
  - соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.
2. На публичные слушания в обязательном порядке выносятся:
  - 1) проект генерального плана города Нижнего Новгорода и проекты внесения изменений в него, за исключением случаев, предусматривающих изменение границ города Нижнего Новгорода в целях жилищного строительства или определения зон рекреационного назначения;
  - 2) проект Правил и проекты внесения изменений в них, за исключением случаев, указанных в статье 15 настоящих Правил;
  - 3) проекты планировки территории и проекты межевания территории, за исключением случаев, указанных в части 2 статьи 12 настоящих Правил;
  - 4) вопросы предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации, в том числе случаев, 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;
  - 5) вопросы предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
  - 6) вопросы об изменении одного вида разрешенного использования земельного участка на другой вид такого использования в случаях, установленных законодательством Российской Федерации.
3. Порядок организации и проведения публичных слушаний в области градостроительной деятельности определяется Уставом города Нижнего Новгорода и (или) нормативным правовым актом городской Думы города Нижнего Новгорода с учетом требований Градостроительного кодекса Российской Федерации.

## **Глава 5. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ В ГОРОДЕ НИЖНЕМ НОВГОРОДЕ**

### **Статья 14. Порядок внесения изменений в настоящие Правила**

1. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется решением городской Думы города Нижнего Новгорода в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящими Правилами.

Решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений в Правила принимает глава администрации города Нижнего Новгорода на основании рекомендаций комиссии.
2. Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений являются:
  - 1) несоответствие настоящих Правил Генеральному плану города Нижнего Новгорода;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменение градостроительных регламентов, в том числе на основании подготовленной документации по планировке территории;

3) поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в правилах землепользования и застройки городского округа.

3. Внесение изменений в карту градостроительного зонирования, карты зон с особыми условиями использования территории, карту градостроительного зонирования с отображением территорий, в границах которых предусматривается деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории и в градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительства может осуществляться применительно ко всей территории города Нижнего Новгорода либо к его части.

Внесение изменений в общую часть настоящих Правил и в градостроительные регламенты осуществляется применительно ко всей территории Нижнего Новгорода.

4. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила направляются:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти Нижегородской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления города Нижнего Новгорода в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории городского округа;

4) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

5. 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 землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации города Нижнего Новгорода.

6. Глава администрации города Нижнего Новгорода 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 Правила путем издания правового акта администрации города Нижнего Новгорода с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям. Администрация города Нижнего Новгорода обеспечивает опубликование указанного решения в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов администрации города Нижнего Новгорода, и на официальном сайте администрации города Нижнего Новгорода в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

7. Администрация города Нижнего Новгорода осуществляет проверку представленного Комиссией проекта о внесении изменения в Правила на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану городского округа, схеме территориального планирования Нижегородской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

8. По результатам проверки проекта о внесении изменений в Правила администрация города Нижнего Новгорода:

в случае несоответствия проекта о внесении изменения в Правила требованиям и документам, указанным в части 7 настоящей статьи, направляет его на доработку в Комиссию;

в случае соответствия проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки требованиям и документам, указанным в части 7 настоящей статьи, направляет проект о внесении изменений в Правила главе города Нижнего Новгорода для принятия решения о проведении публичных слушаний.

9. Глава города Нижнего Новгорода при получении от администрации города Нижнего Новгорода проекта о внесении изменения в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

10. Продолжительность публичных слушаний по проекту о внесении изменения в Правила составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта до опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

11. В случае подготовки изменения в Правила в отношении части территории города Нижнего Новгорода публичные слушания по проекту о внесении изменения в Правила проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории города Нижнего Новгорода.

В случае подготовки изменения 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 случаях, указанных в абзаце первом и втором настоящей части срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

12. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменения в Правила комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний, при необходимости, обеспечивает внесение изменений в указанный проект и представляет его главе администрации города Нижнего Новгорода.

Обязательными приложениями к проекту о внесении изменения в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

13. Глава администрации города Нижнего Новгорода в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменения в Правила должен принять решение о направлении указанного проекта в городскую Думу города Нижнего Новгорода или об отклонении проекта о внесении изменения в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

14. Изменения в Правила утверждаются городской Думой города Нижнего Новгорода.

Обязательными приложениями к проекту о внесении изменения в Правила являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

15. Городская Дума города Нижнего Новгорода по результатам рассмотрения проекта о внесении изменения в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить изменения в Правила или направить проект о внесении изменения в Правила главе администрации города Нижнего Новгорода на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

16. Изменения в Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте на официальном сайте городского округа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (НижнийНовгород.рф).

17. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила в судебном порядке.

## **Статья 15. Внесение изменений в Правила в целях размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов)**

1. При установлении границ территориальных зон и градостроительных регламентов обеспечивается возможность размещения на территории города Нижнего Новгорода предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения,



объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов).

2. В случае, если настоящими Правилами не обеспечена в соответствии с частью 1 настоящей статьи возможность размещения на территории города Нижнего Новгорода предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти Нижегородской области направляет главе города Нижнего Новгорода требование о внесении изменений в настоящие Правила в целях обеспечения размещения указанных объектов.

3. Глава города Нижнего Новгорода обеспечивает внесение изменений в настоящие Правила в течение тридцати дней со дня получения такого требования.

4. В целях внесения изменений в настоящие Правила в случае, предусмотренном частью 1 настоящей статьи, проведение публичных слушаний не требуется.

Приложение 2  
к решению городской Думы  
от 20.09.2017 № 178

Карта градостроительного зонирования с отображением территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории

