

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода

В Комиссию по подготовке проектов правил землепользования и застройки Нижегородской области и иным вопросам землепользования и застройки Нижегородской области (далее – Комиссия) поступило обращение от ООО «Эстет 52» (далее – Заявитель) с предложениями по внесению 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 (далее – Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода), в части изменения градостроительного зонирования в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 52:18:0060003:323, 52:18:0060003:328, 52:18:0060003:327, расположенных по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, г Нижний Новгород, наб. Нижне-Волжская, Нижегородский район.

Земельные участки с кадастровыми номерами 52:18:0060003:328, 52:18:0060003:327 и 52:18:0060003:323 имеют вид разрешенного использования «общественное питание», находятся в муниципальной собственности и предоставлены в аренду ООО «Эстет 52» по договорам аренды земельного участка от 19 ноября 2023 г №№ 18541/06, № 18540/06, № 18542/06 соответственно.

В границах земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060003:323 расположен объект капитального строительства – Ротонда № 4 (кадастровый номер 52:18:0060003:278).

В границах участка земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060003:328 расположен объект капитального строительства – Ротонда № 2 (кадастровый номер 52:18:0060003:279).

В границах участка земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060003:327 расположен объект капитального строительства – Ротонда № 2 (кадастровый номер 52:18:0060003:276).

Заявитель выступает с предложениями по внесению изменений в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода в части установления в отношении рассматриваемых земельных участков территориальной зоны ТОИ (зона многофункциональной общественной застройки центрального исторического района, зон охраны объектов культурного наследия и зон достопримечательных мест) в целях:

- устройства временной сборно-разборной конструкции на эксплуатируемом покрытии здания для размещения предприятия общественного

питания по адресу: г. Нижний Новгород, Нижне-Волжская набережная, дом 23А, кадастровый номер 52:18:0060003:278;

- реконструкции здания для размещения предприятия общественного питания по адресу: г. Нижний Новгород, Нижне-Волжская набережная, дом №12А, кадастровый номер 52:18:0060003:279, 52:18:0060003:276.

На заседании Комиссии 30 сентября 2025 г. предложения Заявителя о корректировке градостроительного зонирования (протокол от 30 сентября 2025 г. № 160).

Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода подготовлен на основании приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 4 декабря 2025 г. № 07-01-02/34 «О подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода».

Проектом предусмотрено:

- изменение (частично) зоны ТР-3н (зона набережных) на зону ТОИ (зона многофункциональной общественной застройки центрального исторического района, зон охраны объектов культурного наследия и зон достопримечательных мест) в отношении земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060003:323, расположенного по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, наб. Нижне-Волжская, Нижегородский район;

- изменение (частично) зоны ТР-3н (зона набережных) и зону ТТ (зона инженерно-транспортной инфраструктуры) на зону ТОИ (зона многофункциональной общественной застройки центрального исторического района, зон охраны объектов культурного наследия и зон достопримечательных мест) в отношении земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060003:328, расположенного по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, наб. Нижне-Волжская, Нижегородский район

- изменение (частично) зоны ТР-3н (зона набережных) и зону ТТ (зона инженерно-транспортной инфраструктуры) на зону ТОИ (зона многофункциональной общественной застройки центрального исторического района, зон охраны объектов культурного наследия и зон достопримечательных мест) в отношении земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060003:327, расположенного по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, наб. Нижне-Волжская, Нижегородский район.

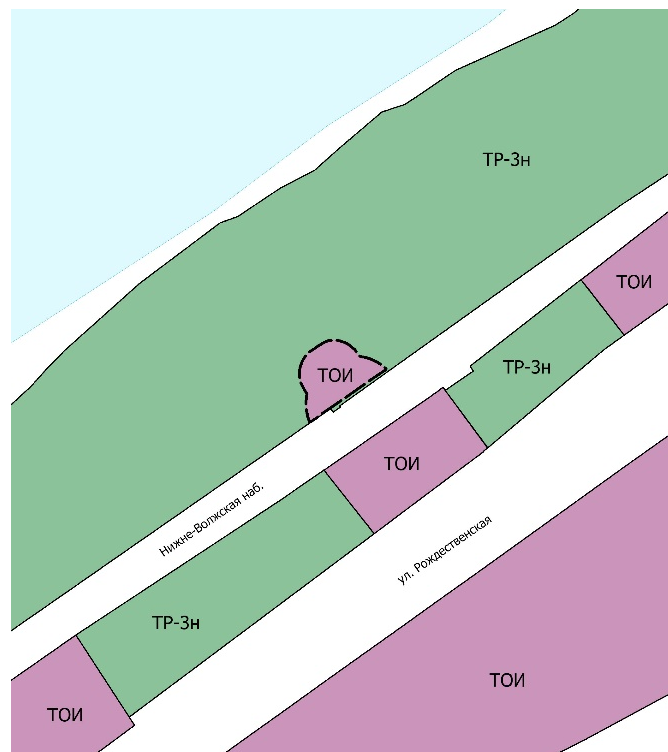
Проект о внесении
изменений в Правила
землепользования и
застройки города Нижнего
Новгорода

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, приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 4 декабря 2025 г. № 07-01-02/34 «О подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода» подготовлен проект внесения 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:

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

1. На Карте границ территориальных зон города Нижнего Новгорода статьи 16 и Фрагменте карты границ территориальных зон города Нижнего Новгорода. Нижегородский район статьи 16⁵ части II «Карта градостроительного зонирования» изменить (частично) зону ТР-Зн (зона набережных) на зону ТОИ (зона многофункциональной общественной застройки центрального исторического района, зон охраны объектов культурного наследия и зон достопримечательных мест) в отношении земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060003:323, расположенного по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, наб. Нижне-Волжская, Нижегородский район в следующих границах:

«



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:



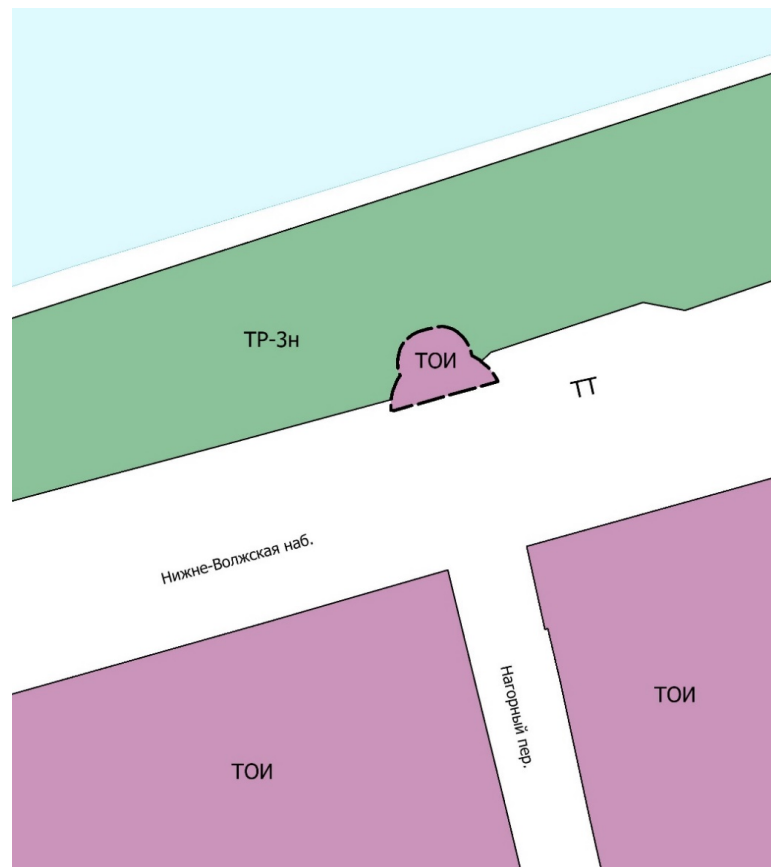
ТОИ

зона многофункциональной общественной застройки центрального исторического района, зон охраны объектов культурного наследия и зон достопримечательных мест

».

2. На Карте границ территориальных зон города Нижнего Новгорода статьи 16 и Фрагменте карты границ территориальных зон города Нижнего Новгорода. Нижегородский район статьи 16⁵ части II «Карта градостроительного зонирования» изменить (частично) зону ТР-3н (зона набережных) и зону ТТ (зона инженерно-транспортной инфраструктуры) на зону ТОИ (зона многофункциональной общественной застройки центрального исторического района, зон охраны объектов культурного наследия и зон достопримечательных мест) в отношении земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060003:328, расположенного по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, наб. Нижне-Волжская, Нижегородский район в следующих границах:

«



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:



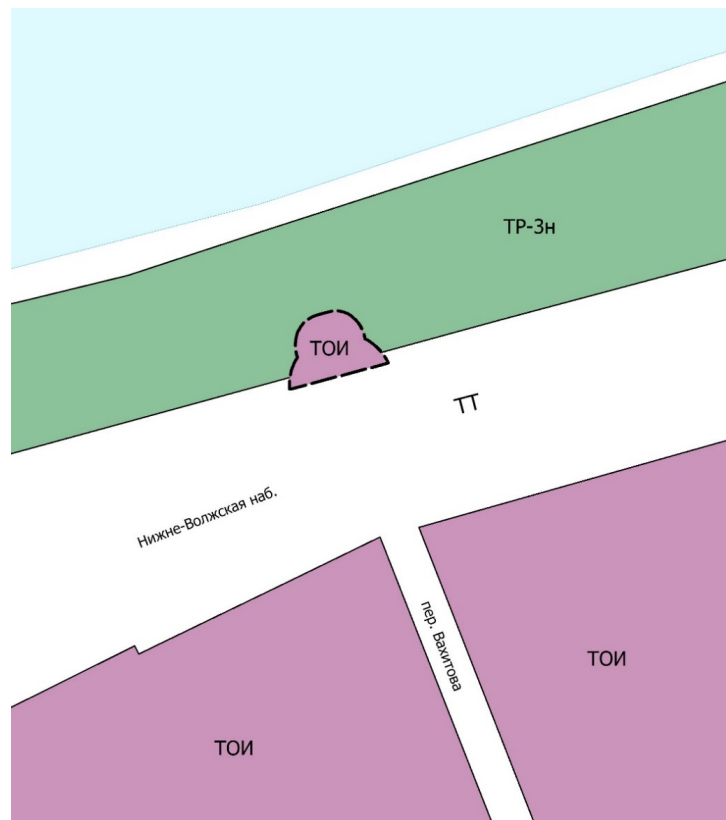
ТОИ

зона многофункциональной общественной застройки центрального исторического района, зон охраны объектов культурного наследия и зон достопримечательных мест

».

3. На Карте границ территориальных зон города Нижнего Новгорода статьи 16 и Фрагменте карты границ территориальных зон города Нижнего Новгорода. Нижегородский район статьи 16⁵ части II «Карта градостроительного зонирования» изменить (частично) зону ТР-3н (зона набережных) и зону ТТ (зона инженерно-транспортной инфраструктуры) на зону ТОИ (зона многофункциональной общественной застройки центрального исторического района, зон охраны объектов культурного наследия и зон достопримечательных мест) в отношении земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060003:327, расположенного по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, наб. Нижне-Волжская, Нижегородский район в следующих границах:

«



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:



ТОИ

зона многофункциональной общественной застройки центрального исторического района, зон охраны объектов культурного наследия и зон достопримечательных мест

».