

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту предложений о внесении изменений в генеральный план города Нижнего Новгорода и проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода в отношении территории в районе Сормовского шоссе, 24 в Московском районе.

Рассматриваемая территория расположена по Сормовскому шоссе, 24 в Московском районе и является бывшей промышленной площадкой Нефтемаслозавода. В результате приватизации промплощадка раздроблена на отдельные участки и объекты, эксплуатирующиеся различными собственниками. Функции объектов разнообразны - от административной до производственной. Состояние объектов в большей степени неудовлетворительное.

Учитывая принципиальные решения генерального плана по трансформации промышленной территории в зону жилой застройки, реконструкция существующих объектов капитального строительства проблематична и как следствие растущая деградация и разрозненность территории.

Правообладатели участков, тяготеющих к Сормовскому шоссе, имеют намерения сохранить существующее использование объектов и получить возможность их реконструкции и наведения порядка на территории, для чего предлагают откорректировать зонирование генерального плана и Правил землепользования и застройки города Нижнего Новгорода с зоны жилой застройки на зону общественной застройки, предполагающей мелкое производство (осуществление редевелопмента «серого пояса»).

В настоящее время ООО «Ока Сервис-НН» на основании приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 7 сентября 2020 г. № 07-02-02/121 осуществляется подготовка документации по планировке территории.

Концепция предполагает сохранение функции коммунально-складских и производственных объектов (около 30 небольших предприятий), их развитие и создание новых инвестиционных лотов. Также предусмотрены развитие улично-дорожной сети и мероприятия по устранению экологического ущерба, имеющегося на данной площадке.

На части земельных участков находятся отходы нефтепродуктов, не утилизированные в ходе банкротства ДОО «ФИРМА «ВАРЯ», в связи с чем на некоторых предпринимателях в настоящее время лежит ответственность по их утилизации.

Министерство экологии и природных ресурсов Нижегородской области не может спрогнозировать срок включения выявленных загрязненных участков в государственный реестр накопленного вреда и ориентировочный срок проведения работ по рекультивации таких земель, от которого зависит возможность строительства.

Также на части территории по Сормовскому шоссе, 24 ЗАО «Нижегородские сорбенты» в настоящее время имеет намерение осуществлять свою деятельность в соответствии с федеральной программой по производству продукции для Минобороны Российской Федерации.

Об утверждении изменений в  
генеральный план города  
Нижегорода

В соответствии со статьей 8<sup>2</sup> Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 2<sup>1</sup> 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», приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломерации Нижегородской области от 6 апреля 2023 г. № 07-01-01/06 «О подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план города Нижнего Новгорода»:

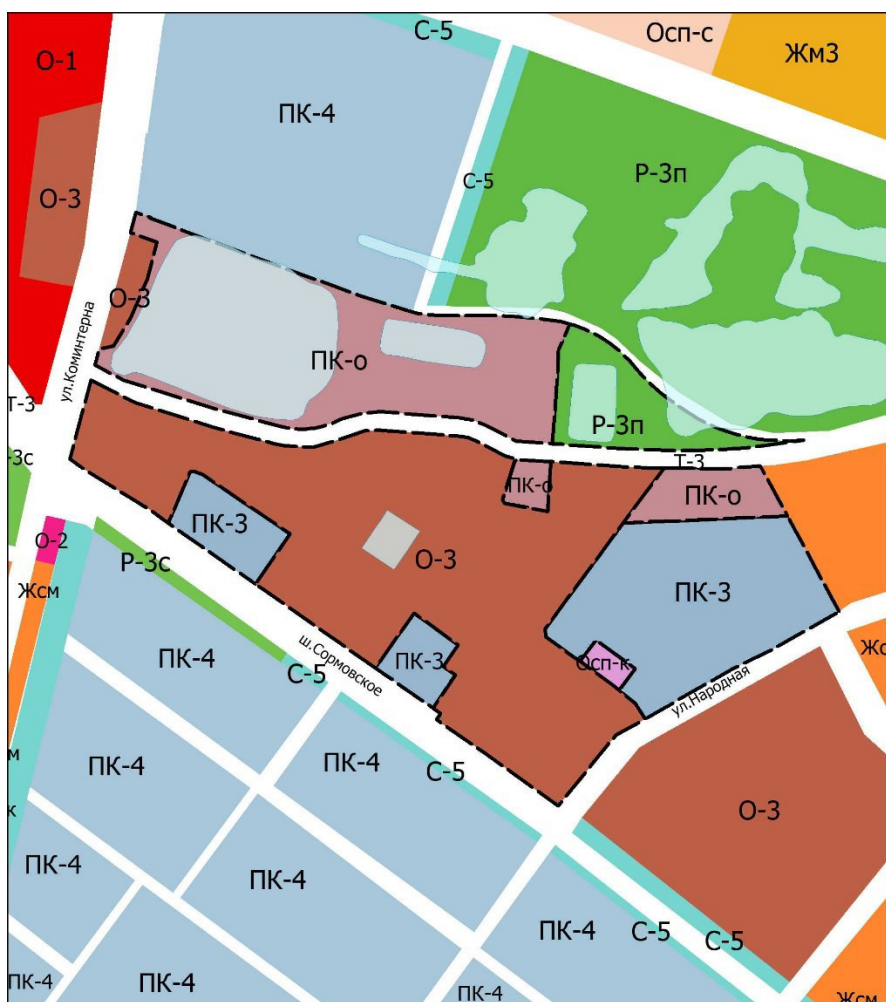
1. Утвердить прилагаемые изменения в генеральный план города Нижнего Новгорода, утвержденный постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 17 марта 2010 г. № 22, в части изменения (частично) зоны Жсм (зона смешанной функционально-«жилая–общественная многоквартирная» жилой застройки) на зону О-3 (зона многофункциональной общественной застройки, коммунально-обслуживающих функций, административно-производственных объектов, мелкооптовой и оптовой торговли, крупных рынков городского и местного значения, малого бизнеса, преимущественно ориентированные на автомобилистов), зону ПК-3 (зона производственно-коммунальных объектов IV класса вредности), зону ПК-о (зона коммунально-обслуживающих объектов, предусматривающих небольшие посетительские потоки V класса вредности), зону Осп-к (зона культурно-просветительного

назначения и культовых объектов), зону Р-3п (зона парков) и зону Т-3 (территории улиц и дорог) территории в районе Сормовского шоссе, 24 в Московском районе.

## ИЗМЕНЕНИЯ

в генеральный план города Нижнего Новгорода, утвержденный постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 17 марта 2010 г. № 22

Изменение (частично) зоны Жсм (зона смешанной функционально-«жилая–общественная многоквартирная» жилой застройки) на зону О-3 (зона многофункциональной общественной застройки, коммунально-обслуживающих функций, административно-производственных объектов, мелкооптовой и оптовой торговли, крупных рынков городского и местного значения, малого бизнеса, преимущественно ориентированные на автомобилистов), зону ПК-3 (зона производственно-коммунальных объектов IV класса вредности), зону ПК-о (зона коммунально-обслуживающих объектов, предусматривающих небольшие посетительские потоки V класса вредности), зону Осп-к (зона культурно-просветительного назначения и культовых объектов), зону Р-3п (зона парков) и зону Т-3 (территории улиц и дорог) территории в районе Сормовского шоссе, 24 в Московском районе.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:



О-3 - зона многофункциональной общественной застройки, коммунально-обслуживающих функций, административно-производственных объектов, мелкооптовой и оптовой торговли, крупных рынков городского и местного значения, малого бизнеса, преимущественно ориентированные на автомобилистов;



ПК-3 - зона производственно-коммунальных объектов IV класса вредности;



ПК-о - зона коммунально-обслуживающих объектов, предусматривающих небольшие посетительские потоки V класса вредности;



Осп-к - зона культурно-просветительного назначения и культовых объектов;



зона парков;



территории улиц и дорог

---

Об утверждении изменений в  
Правила землепользования и  
застройки города Нижнего  
Новгорода

В соответствии со статьей 8<sup>2</sup> Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 2<sup>1</sup> 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», приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 6 апреля 2023 г. № 07-01-02/22 «О подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода»:

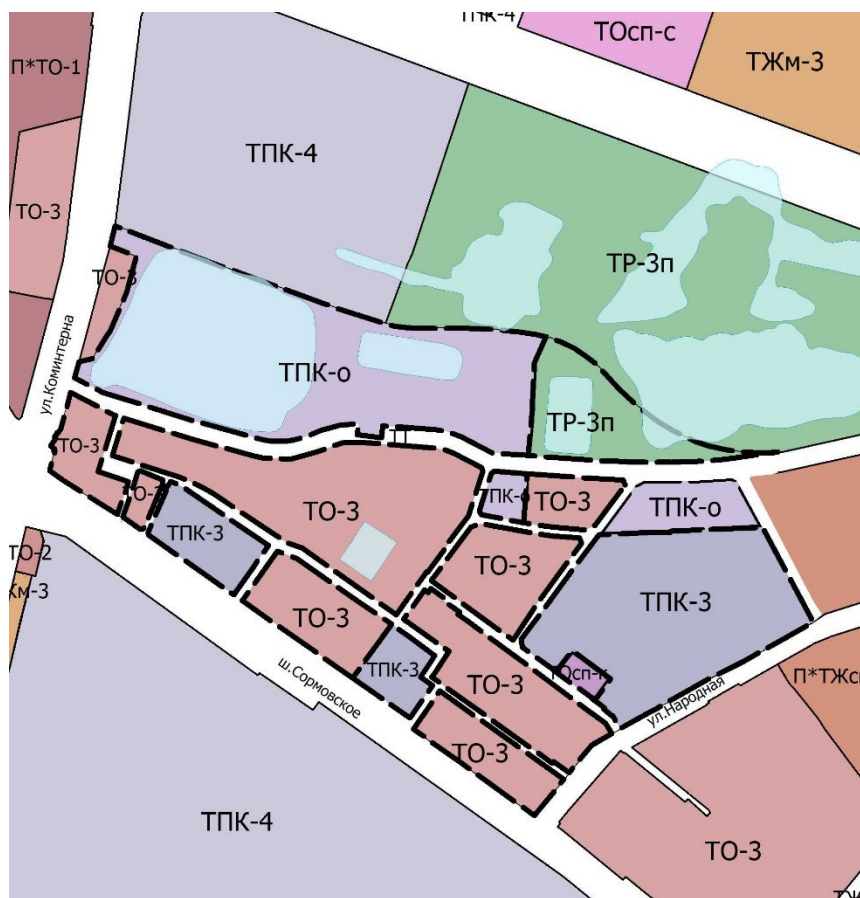
1. Утвердить прилагаемые изменения в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденные приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30 марта 2018 г. № 07-01-06/22, в части изменения (частично) зоны П\*ТЖсм (зона природного ландшафта – резерв рекреационного и градостроительного развития) на зону ТО-3 (зона многофункциональной общественной застройки, коммунально-обслуживающих функций, административно-производственных объектов, мелкооптовой и оптовой торговли, крупных рынков городского и местного значения, малого бизнеса, преимущественно ориентированные на автомобилистов), зону ТПК-3 (зона производственно-коммунальных объектов IV класса опасности), зону ТПК-о (зона коммунально-обслуживающих объектов, предусматривающих небольшие посетительские потоки, V класса вредности), зону ТОсп-к (зона культурно-

просветительского назначения и культурных объектов), зону ТР-3п (зона парков) и зону ТТ (зона инженерно-транспортной инфраструктуры) территории в районе Сормовского шоссе, 24 в Московском районе.

## 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

Изменение (частично) зоны П\*ТЖсм (зона природного ландшафта – резерв рекреационного и градостроительного развития) на зону ТО-3 (зона многофункциональной общественной застройки, коммунально-обслуживающих функций, административно-производственных объектов, мелкооптовой и оптовой торговли, крупных рынков городского и местного значения, малого бизнеса, преимущественно ориентированные на автомобилистов), зону ТПК-3 (зона производственно-коммунальных объектов IV класса опасности), зону ТПК-о (зона коммунально-обслуживающих объектов, предусматривающих небольшие посетительские потоки, V класса вредности), зону ТУсп-к (зона культурно-просветительского назначения и культурных объектов), зону ТР-3п (зона парков) и зону ТТ (зона инженерно-транспортной инфраструктуры) территории в районе Сормовского шоссе, 24 в Московском районе.








Условные обозначения:



ТО-3 - зона многофункциональной общественной застройки, коммунально-обслуживающих функций, административно-производственных объектов, мелкооптовой и оптовой торговли, крупных рынков городского и местного значения, малого бизнеса, преимущественно ориентированные на автомобилистов;



-  ТПК-о - зона коммунально-обслуживающих объектов, предусматривающих небольшие посетительские потоки, V класса вредности;
  -  ТПК-3 - зона производственно-коммунальных объектов IV класса опасности;
  -  ТОсп-к - зона культурно-просветительского назначения и культурных объектов;
  -  ТР-3п - зона парков;
  -  ТТ - зона инженерно-транспортной инфраструктуры
-