



МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ  
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ  
«КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»

СЕКТОР «АРЗАМАС»

ИНН / КПП5260458190 / 526001001  
ОКПО 33383252 ОГРН1185275053501

ул Калинина, д 30А, г Арзамас, 607220  
8 (83147) 2-90-80  
[arz.gbu@yandex.ru](mailto:arz.gbu@yandex.ru)

## **ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ**

**в проект межевания территории в границах кадастрового  
квартала 52:40:0401001 в г Арзамас Нижегородской области,  
утвержденный постановлением администрации города  
Арзамаса от 13.10.2022 №1740**

**2-26/ПМТ**

2026 год



МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ  
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ  
«КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»

СЕКТОР «АРЗАМАС»

ИНН / КПП5260458190 / 526001001  
ОКПО 33383252 ОГРН1185275053501

ул Калинина, д 30А, г Арзамас, 607220  
8 (83147) 2-90-80  
[arz.gbu@yandex.ru](mailto:arz.gbu@yandex.ru)

## ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ


**в проект межевания территории в границах кадастрового  
квартала 52:40:0401001 в г Арзамас Нижегородской области,  
утвержденный постановлением администрации города  
Арзамаса от 13.10.2022 №1740**

**2-26/ПМТ**

Руководитель сектора «Арзамас»  
отдела мониторинга объектов недвижимости

 П. А. Балабин

Картограф сектора «Арзамас»  
отдела мониторинга объектов недвижимости

 Д. А. Кондратьев



2026 год

## **Состав проекта**

### **Основная часть (утверждаемая).**

- I. Чертеж межевания территории:
- 1. Чертеж межевания территории М 1:800
- 2. Чертеж межевания территории на кадастровом плане территории М 1:800.

### **Материалы по обоснованию.**

- I. Графические материалы:
- 1. Чертеж М 1:800
- II. Пояснительная записка.

## Содержание

Градостроительное задание на подготовку документации по  
планировке территории

<b>Раздел 1. Исходно-разрешительная документация</b>	<b>5</b>
<b>Раздел 2. Анализ существующего использования территории</b>	<b>6</b>
<b>Раздел 3. Проектное решение</b>	<b>9</b>
<b>Раздел 4. Выводы</b>	<b>10</b>
Приложения	



## **РАЗДЕЛ 1. ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

Документация по внесению изменений в проект межевания территории в границах кадастрового квартала 52:40:0401001 в г Арзамас Нижегородской области, утвержденный постановлением администрации города Арзамаса от 13.10.2022 №1740 (далее – Проект), разработан сектором «Арзамас» Государственного бюджетного учреждения Нижегородской области «Кадастровая оценка» на основании договора на выполнение работ.

Заказчик работ – Георгиевский И. В.

Проект разработан с учётом ранее разработанных, согласованных и утверждённых документов территориального планирования и градостроительного зонирования, проектной документации:

- Генерального плана г.о город Арзамас Нижегородской области, утвержденного постановлением Правительства Нижегородской области от 01.04.2021 №242;
- Правил землепользования и застройки городского округа город Арзамас Нижегородской области, утвержденных решением городской Думы г.о город Арзамас Нижегородской области от 27.05.2021 №103;
- документации по планировке территории (проект межевания территории в границах кадастрового квартала 52:40:0401001 городского округа город Арзамас Нижегородской области, утвержденную постановлением администрации города Арзамаса от 13.10.2022 №1740);
- местных нормативов градостроительного проектирования, утвержденных решением Арзамасской городской Думы от 28.04.2018 №28 (с изм. от 27.03.2020 №24).

## РАЗДЕЛ 2. АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Градостроительный анализ территории разработки Документации по внесению изменений в проект межевания территории в границах кадастрового квартала 52:40:0401001 в г Арзамас Нижегородской области, утвержденный постановлением администрации города Арзамаса от 13.10.2022 №1740, выполнен на основании обработки исходных данных.

В соответствии с Генеральным планом г.о город Арзамас Нижегородской области, утвержденного постановлением Правительства Нижегородской области от 01.04.2021 №242, территория проектирования расположена в границах функциональных зон:

– жилая зона;

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Арзамас Нижегородской области, утвержденных решением городской Думы г.о город Арзамас Нижегородской области от 27.05.2021 №103, территория проектирования расположена в границах территориальных зон:

– Ж-2. Зона смешанной индивидуальной и малоэтажной застройки:

2	Ж-2. Зона смешанной индивидуальной и малоэтажной застройки		
2.1	Основные виды разрешенного использования		
2.1.1	2.1*	Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек
2.1.3	2.3	Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха
2.1.4	2.7*	Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны
2.1.5	2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома
2.1.6	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)
2.1.7	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом)

2.1.8	3.6*	Культурное развитие	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1-3.6.3
2.1.9	3.7	Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2
2.1.10	3.8*	Общественное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1-3.8.2
2.1.11	4.4*	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
2.1.12	4.6*	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
2.1.13	9.3*	Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм
2.1.14	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2
2.1.15	5.1	Спорт	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7
2.1.16	7.2	Автомобильный транспорт	Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3
2.2	<b>Условно разрешенные виды использования</b>		
2.2.1	3.1*	Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2
2.2.2	3.3*	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
2.2.3	4.5*	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги
2.2.4	2.7.1	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9
2.2.5	3.2*	Социальное обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4
2.2.6	3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных
2.2.7	4.1*	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между

			организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)
2.2.8	4.7*	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц
2.2.9	8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий
2.2.10	11.2*	Специальное пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов)
2.2.11	4.9.2	Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок

Площадь территории в границах разработки документации по внесению изменений составляет 2744 кв. м.

В границах разработки документации по внесению изменений территории зон действия сервитутов не установлено. Установление публичных сервитутов, изъятие или резервирование земельных участков документацией по внесению изменений не предусмотрено. На данной территории отсутствуют памятники природы; проектируемые объекты и сети инженерно-технического обеспечения и линейные объекты.

В границах разработки документации по внесению изменений установлены:

1. иная зона с особыми условиями использования территории: реестровый номер границы – 52:40-6.768 (Границы защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения "Жилой дом" (г. Арзамас, ул. Угодникова, д. 25);
2. иная зона с особыми условиями использования территории: реестровый номер границы – 52:40-6.925 (Защитная зона объекта культурного наследия регионального значения "Жилой дом" (г. Арзамас, ул. Березина, д. 10).

### РАЗДЕЛ 3. ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ

На основании ст. 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, в целях определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков.

По результатам анализа существующего использования территории в границах разработки документации по внесению изменений с учетом красных линий, границ смежных земельных участков и границ благоустройства образуется один земельный участок:

1. Условное обозначение формируемого земельного участка – 52:40:0401001:3У47; расположен по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ г Арзамас, г Арзамас, ул Березина; площадь – 991 кв. м.; категория земель – земли населенных пунктов; вид разрешенного использования (в соответствии с видами разрешенного использования Правил землепользования и застройки городского округа город Арзамас Нижегородской области) – гостиничное обслуживание.

Земельный участок образуется из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности до разграничения.

На образуемом земельном участке расположено здание с кадастровым номером 52:40:0401001:1054.

Контур формируемого земельного участка 52:40:0401001:3У47 представлен на Чертеже межевания территории М 1:1000 в графических материалах. Каталог координат формируемого земельного участка представлен в Приложении Б.

Формируемый земельный участок 52:40:0401001:3У47 расположен в зонах с особыми условиями использования территории:

- 52:40-6.768 (Границы защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения "Жилой дом" (г. Арзамас, ул. Угодникова, д. 25);
- 52:40-6.925 (Защитная зона объекта культурного наследия регионального значения "Жилой дом" (г. Арзамас, ул. Березина, д. 10).

#### РАЗДЕЛ 4. ВЫВОДЫ

Основной целью разработки подготовки документации по внесению изменений в проект межевания территории в границах кадастрового квартала 52:40:0401001 в г Арзамас Нижегородской области, утвержденный постановлением администрации города Арзамаса от 13.10.2022 №1740, является формирование земельного участка 52:40:0401001:3У47, образованного из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности до разграничения, под объектом капитального строительства (здание) с кадастровым номером 52:40:0401001:1054.

Формирование проектных границ земельных участков выполнено с учётом красных линий, существующей градостроительной ситуации и фактического использования территории, территории общего пользования, основных проездов, автомобильных дорог, границ смежных земельных участков, положения границ сформированных земельных участков, зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости, границ резервируемых земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

Расчёт нормативных размеров земельных участков выполнен в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

Площади земельных участков установлены с учётом фактически используемых площадей земельных участков и в соответствии с нормативами Правил землепользования и застройки городского округа город Арзамас Нижегородской области, утверждённых решением городской Думы г.о город Арзамас Нижегородской области от 27.05.2021 №103.

Руководитель сектора «Арзамас»  
отдела мониторинга объектов недвижимости

П. А. Балабин

Картограф сектора «Арзамас»  
отдела мониторинга объектов недвижимости

Д. А. Кондратьев



02.03.2026

Перечень координат границы разработки проекта  
Система координат: ГСК 52

Координаты	
X	Y
425296,71	2203368,46
425303,29	2203375,11
425300,40	2203383,91
425283,89	2203378,16
425248,73	2203365,95
425232,18	2203360,15
425214,54	2203357,48
425202,41	2203354,02
425204,04	2203348,25
425210,86	2203324,09
425212,27	2203324,54
425270,57	2203343,98
425287,74	2203349,58
425287,85	2203349,38
425288,37	2203349,51
425293,29	2203351,47
425294,61	2203353,67

Перечень координат образуемых земельных участков  
Система координат: ГСК 52

Условный номер земельного участка 52:40:0401001:ЗУ47		
Площадь 991 кв. м.		
Номер точки	Координаты	
	Х	Y
1	425296,71	2203368,46
2	425303,29	2203375,11
н1	425300,40	2203383,91
н2	425283,89	2203378,16
н3	425248,73	2203365,95
н4	425232,18	2203360,15
3	425227,69	2203354,99
4	425230,21	2203346,20



### Чертеж межевания территории



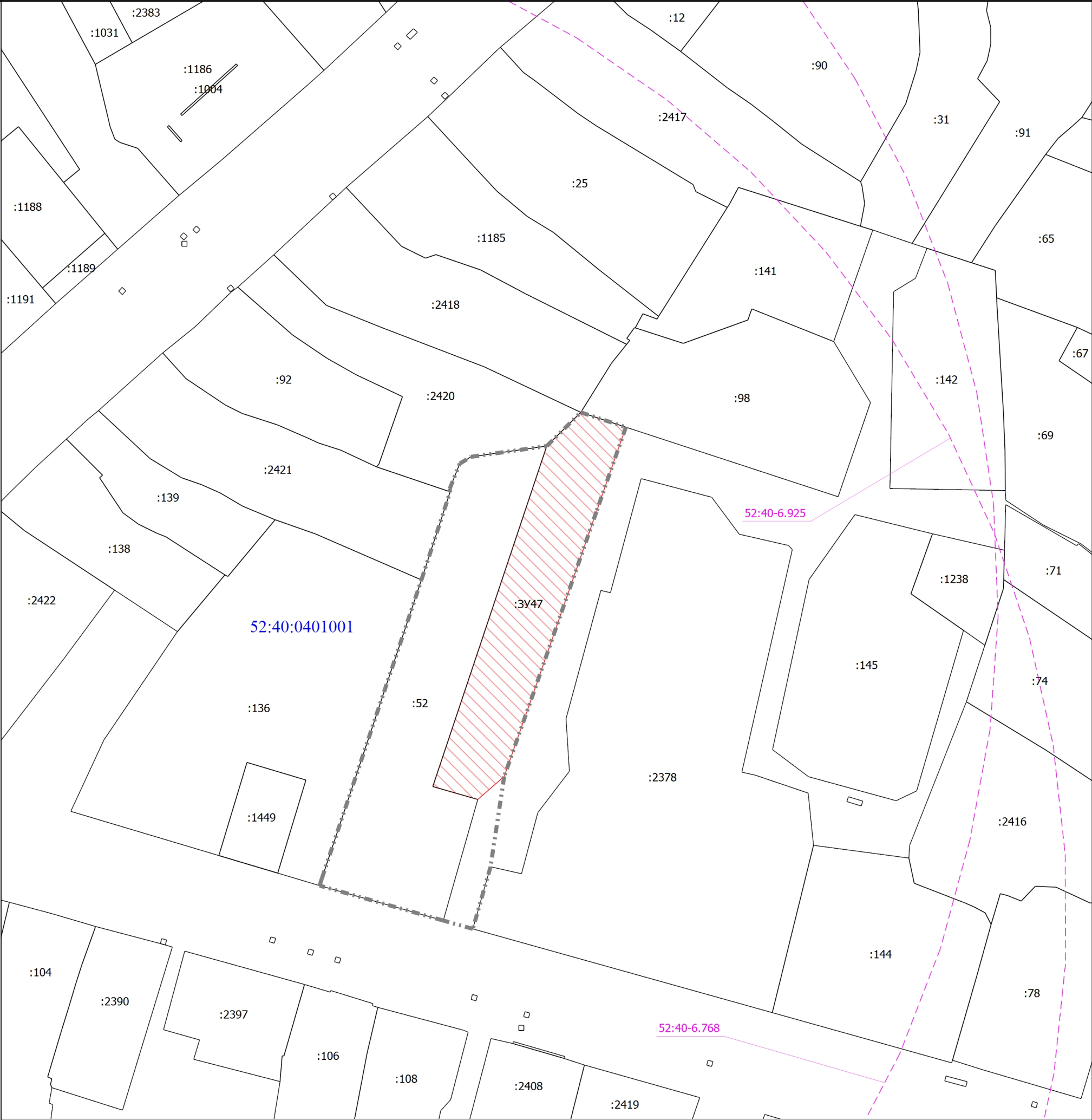
Масштаб 1:800

### Условные обозначения

- |       |  |
|-------|--|
| :ЗУ47 | - Образуемый земельный участок   |
| ////  | - Образуемый земельный участок   |
|       | - Часть границы, местоположение которой определено при выполнении кадастровых работ  |
| ●     | - Характерная точка границы земельного участка, сведения о которой отсутствуют в ЕГРН, местоположение которой определено при кадастровых работах (новая характерная точка)   |
| н1    | - Обозначение новой характерной точки  |
|       | - Часть границы, сведения ЕГРН о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности   |
| ●     | - Характерная точка границы земельного участка, сведения ЕГРН о которой соответствуют требованиям, установленным в соответствии с частью 13 статьи 22 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" |
| 1     | - Обозначение характерной точки, местоположение которой не изменилось или было уточнено  |
| :25   | - Кадастровый номер земельного участка   |



Чертеж межевания территории на КПТ



Масштаб 1:800

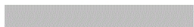

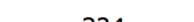


Условные обозначения

- :3У47 - Образуемый земельный участок
- //// - Образуемый земельный участок
- - Часть границы, местоположение которой определено при выполнении кадастровых работ
- - Характерная точка границы земельного участка, сведения о которой отсутствуют в ЕГРН, местоположение которой определено при кадастровых работах (новая характерная точка)
- н1 - Обозначение новой характерной точки
- :25 - Кадастровый номер земельного участка
- - Часть границы, сведения ЕГРН о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
- - Характерная точка границы земельного участка, сведения ЕГРН о которой соответствуют требованиям, установленным в соответствии с частью 13 статьи 22 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"
- 1 - Обозначение характерной точки, местоположение которой не изменилось или было уточнено
- 52:40:0401001 - Номер кадастрового квартала
- 52:40-6.768 - Зона с особыми условиями использования территории
- - - - - Граница зоны с особыми условиями использования территории
- . - . - . - . - Граница разработки проекта межевания



[illegible]

### Условные обозначения

- |   |   |
|---|---|
| :25   | - Кадастровый номер земельного участка  |
|  | - Земельный участок, учтенный в ЕГРН  |
|  | - Часть границы, сведения ЕГРН о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности  |
| :324  | - Кадастровый номер здания  |
|  | - Объект капитального строительства, учтённый в ЕГРН  |
|  | - Часть контура, образованного проекцией существующего в ЕГРН наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства |
| 52:40:0401001   | - Номер кадастрового квартала   |
| 52:40-6.768   | - Зона с особыми условиями использования территории   |
| -----   | - Граница зоны с особыми условиями использования территории   |
|  | - Территориальная зона (Ж-2. Зона смешанной индивидуальной и малоэтажной застройки)   |
| .....   | - Граница разработки проекта межевания  |