



**АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД АРЗАМАС
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

20.02.2025 № 638

**Об утверждении документации по внесению изменений в проект
планировки территории, включая проект межевания территории
центральной части города Арзамаса Нижегородской области,
утвержденную постановлением администрации города
Арзамаса от 12.10.2021 № 1381**

В соответствии со статьями 5.1, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьями 11, 22 Устава городского округа город Арзамас Нижегородской области, постановлением правительства Российской Федерации от 02.02.2024 №112 «Об утверждении правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения», постановлением правительства Нижегородской области от 09.04.2022 №257 «Об установлении случаев утверждения изменений в генеральные планы, правила землепользования и застройки, утверждения проектов планировки территории, проектов межевания территории, а также внесения изменений в них без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний» и

заявления АО «ДОМ.РФ»:

1. Утвердить документацию по внесению изменений в проект планировки территории, включая проект межевания территории центральной части города Арзамаса Нижегородской области, утвержденную постановлением администрации города Арзамаса от 12.10.2021 № 1381, разработанную Государственным бюджетным учреждением Нижегородской области «Институт развития агломераций Нижегородской области», 2025 год, согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Отделу по связям с общественностью администрации городского округа город Арзамас Нижегородской области обеспечить опубликование настоящего постановления в газете «Арзамасские новости» в течение семи дней со дня его издания и размещение на официальном сайте администрации городского округа город Арзамас Нижегородской области.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на руководителя комитета по архитектуре и градостроительству администрации городского округа город Арзамас Нижегородской области Столяренко А.Н.

Мэр города Арзамаса



А.А.Щелоков



Министерство градостроительной деятельности
и развития агломераций Нижегородской области

ГБУ НО «Институт развития агломерации Нижегородской области»

Документация по внесению изменений в
проект планировки территории, включая
проект межевания территории центральной
части города Арзамаса Нижегородской области

189 – 2025 – ПМТ.ОЧ

Том 1

2025
3

ГБУ НО
«Институт развития агломерации
Нижегородской области»

Документация по внесению изменений в
проект планировки территории, включая проект
межевания территории центральной части
города Арзамаса Нижегородской области

Том 1. Утверждаемая часть

Текстовая часть. Проект межевания территории

189 – 2025 – ПМТ.ОЧ

Директор

Генин М.И.

Начальник отдела
разработки проектов
планировки и проектов
межевания территории

Середнев О.В.

Нижний Новгород
2025

ГБУ НО
«Институт развития агломерации
Нижегородской области»

Документация по внесению изменений в
проект планировки территории, включая проект
межевания территории центральной части
города Арзамаса Нижегородской области

Том 1. Утверждаемая часть

Графическая часть. Проект межевания территории

180 – 2025 – ПМТ.ОЧ

Директор

Генин М.И.

Начальник отдела разработки
проектов планировки и
межевания

Середнев О.В.

Нижний Новгород
2025

Состав проектной документации

№ тома	Шифр	Наименование
Том 1	189-2025-ПМТ.ОЧ	Графическая часть.
		Проект межевания территории.
		Текстовая часть
		Раздел 1. Проект межевания территории.
Том 2	189-2025-ПМТ.МО	Графическая часть
		Материалы по обоснованию проекта межевания территории.
		Текстовая часть
		Раздел 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.
Том 3	189-2025-ПМТ.ПД	Прилагаемые документы

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1

№ раздела	Наименование	стр.
	Графическая часть	
	1. Чертеж межевания территории с указанием образуемых и изменяемых земельных участков (1:500)	
	2. Чертеж межевания территории с указанием образуемых земельных участков (1:500)	
1	Проект межевания территории	
	1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.	6
	2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	6
	3. Сведения о границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат.	7

РАЗДЕЛ 1. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Документация по внесению изменений в проект планировки территории, включая проект межевания территории центральной части города Арзамаса Нижегородской области подготовлена в соответствии с положениями постановления Правительства РФ от 2 февраля 2024 №112, на основании обращения акционерного общества «ДОМ.РФ» от 19.12. 2024 №21991-ДФ в целях определения местоположения границ земельного участка под ОКН «Корпус №1», входящий в состав объекта культурного наследия «Школа ремесленных учеников», по адресу: Нижегородская область, г. Арзамас, проспект Ленина, д. 101 (кадастровый номер 52:40:0301003:283).

1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.

Образование земельных участков в рамках настоящего проекта межевания территории предусмотрено в 1 этап.

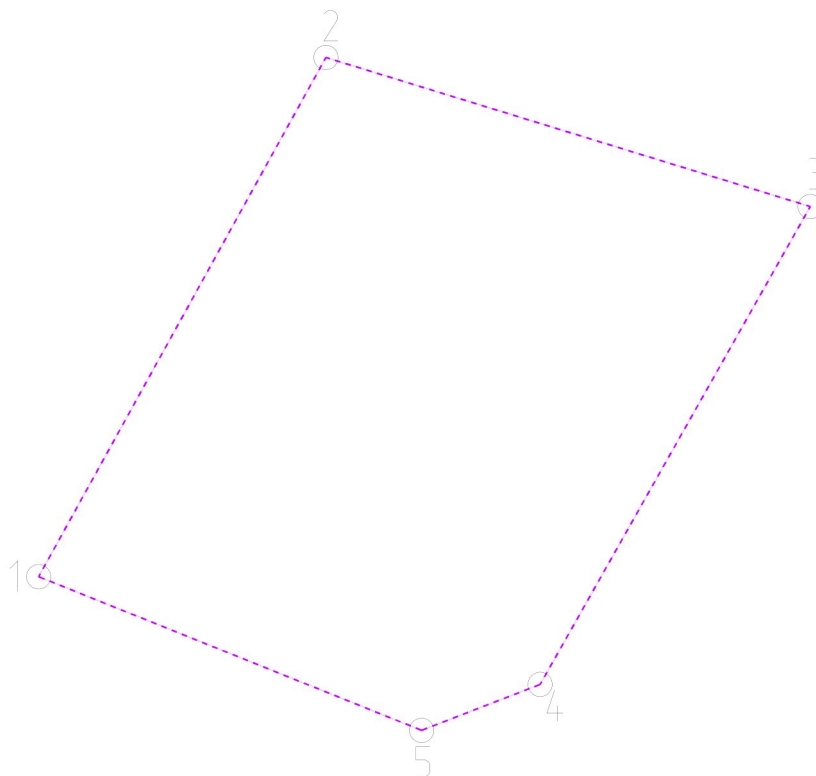
Проектом межевания территории предусмотрено образование следующих земельных участков:

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Способ образования земельного участка
ЗУ1	Общественное питание 4.6, Гостиничное обслуживание 4.7	3428	Раздел с сохранением в измененных границах земельного участка с кадастровым номером

2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Проектом межевания территории не предусмотрено образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

3. Сведения о границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат.



Перечень координат характерных точек границ территории,
в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания
(система координат – МСК-52)

Номер характерных точек	Координаты, м	
	X	Y
1	426768.66	2204024.53
2	427109.76	2204213.23
3	427011.82	2204531.40
4	426697.88	2204353.95
5	426667.75	2204276.12
1	426768.66	2204024.53



Министерство градостроительной деятельности
и развития агломераций Нижегородской области

ГБУ НО «Институт развития агломерации Нижегородской области»

Документация по внесению изменений в
проект планировки территории, включая
проект межевания территории центральной
части города Арзамаса Нижегородской области

189 – 2025 – ПМТ.МО

Том 2

2025

ГБУ НО
«Институт развития агломерации
Нижегородской области»

Документация по внесению изменений в
проект планировки территории, включая
проект межевания территории центральной
части города Арзамаса Нижегородской
области

Том 2. Материалы по обоснованию проекта
межевания территории

Пояснительная записка. Проект межевания территории

189 – 2025 – ПМТ-МО.ПЗ

Директор

Генин М.И.

Начальник отдела
разработки проектов
планировки и проектов
межевания

Середнев О.В.

Нижний Новгород
2025

ГБУ НО
«Институт развития агломерации
Нижегородской области»

Документация по внесению изменений в
проект планировки территории, включая проект
межевания территории центральной части
города Арзамаса Нижегородской области

Том 2. Материалы по обоснованию проекта
межевания территории межевания территории

Графическая часть. Проект межевания территории

189 – 2025 – ПМТ.МО

Директор

Генин М.И.

Начальник отдела разработки
проектов планировки и
межевания

Середнев О.В.

Нижний Новгород
2025

Состав проектной документации

№ тома	Шифр	Наименование
Том 1	189-2025-ПМТ.ОЧ	Графическая часть.
		Проект межевания территории.
		Текстовая часть
		Раздел 1. Проект межевания территории.
Том 2	189-2025-ПМТ.МО	Графическая часть
		Материалы по обоснованию проекта межевания территории.
		Текстовая часть
		Раздел 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.
Том 3	189-2025-ПМТ.ПД	Прилагаемые документы

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 2

№ раздела		стр.
	Графическая часть	
	1. Чертеж межевания территории (1:1000)	
2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
	1. Общее положение	4
	2. Существующее состояние	7
	3. Проектное решение	7

РАЗДЕЛ 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

1. Общие положения

Документация по внесению изменений в проект планировки территории, включая проект межевания территории центральной части города Арзамаса Нижегородской области подготовлена в соответствии с положениями постановления Правительства РФ от 2 февраля 2024 №112, на основании обращения акционерного общества «ДОМ.РФ» от 19.12. 2024 №21991-ДФ

Объект разработки, его основные характеристики:

- Адрес (местоположение): Нижегородская область, г. Арзамас, проспект Ленина.

- Площадь территории: в границах подготовки проекта межевания территории (ориентировочно) – 12,9 га.

Цель подготовки проекта: определения местоположения границ земельного участка под ОКН «Корпус №1», входящий в состав объекта культурного наследия «Школа ремесленных учеников», по адресу: Нижегородская область, г. Арзамас, проспект Ленина, д. 101 (кадастровый номер 52:40:0301003:283)

1.1 Основание для разработки проекта межевания территории:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации, статьи 8.2, 41, 41.1, 43, 46;
- Земельный кодекс Российской Федерации, статьи 11.3, 11.9;
- Закон Нижегородской области от 23.12.2014 № 197-З «О перераспределении отдельных полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Нижегородской области и органами государственной власти Нижегородской области»;
- Положения постановления Правительства РФ от 2 февраля 2024 №112
- Обращения акционерного общества «ДОМ.РФ» от 19.12. 2024 №21991-ДФ

1.2 Ранее разработанная градостроительная документация:

- генеральный план города Арзамас, утвержденный решением Арзамасской Думы от 25.08.2006г. №98 (с изменениями)
- правила землепользования и застройки городского округа город Арзамас Нижегородской области, утвержденные решением Городской Думы городского округа город Арзамас Нижегородской области от 27.05.2021 № 103 (с изменениями)
- документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) центральной части города Арзамаса Нижегородской области, утвержденная постановлением администрации города Арзамаса от 12.10.2021 № 1381 от 12.10.2021 г. № 1381

1.3 Исходные данные для выполнения проекта межевания территории:

- Градостроительная справки № 29/25;
- Сведения из Единого государственного реестра недвижимости, полученные в филиале ФГБУ «ФКП Росреестра» по Нижегородской области.

1.4. Зонирование территории в соответствии с генеральным планом города Нижнего Новгорода и правилами землепользования и застройки города Нижнего Новгорода

В соответствии генеральным планом города Арзамас, утвержденным решением Арзамасской Думы от 25.08.2006г. №98 (с изменениями), территория расположена в границах функциональных зон:

- Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса);
- Зона смешанной и общественно-деловой застройки;

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа города Арзамас Нижегородской области, утвержденными решением Городской Думы городского округа город Арзамас Нижегородской области от 27.05.2021 № 103 (с изменениями), территория расположена в границах территориальных зон:

- СО-3 – зона объектов среднего и высшего профессионального образования;
- Ж-4 – Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный);
- Ж-1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами;
- Ж-3 – Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный);
- Ж-5 – Зона смешанной среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки;
- ОД-2 – Центральная общественно-деловая зона;
- Р-2 – Зона скверов и набережных;

1.5. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территории:

Территория в границах разработки проекта межевания территории частично расположена в границах:

- санитарно-защитные зоны в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Арзамас Нижегородской области, утвержденными решением городской Думы городского округа город Арзамас Нижегородской области от 27.05.2021 № 103;

-охранная зона сооружений(газопровод)(сеть газоснабжения) (реестровый номер в ЕГРН: 52:40-6.71);

Охранная зона линий и сооружений связи/радиофикации:

1.охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиофикации К97672 ВОЛС Ураз.-Сергач. Каб. лин. в канал. Каб.ОКБ-022-12П (Шатки-Арзамас) (реестровый номер в ЕГРН: 52:00-6.1094);

2.охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиофикации ОК 71 ВОЛС 1-ой очереди: КЛС кабель (Арзамас-Дивеево) (реестровый номер в ЕГРН: 52:00-6.1100);

Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии):

1.Охранная зона объекта электроэнергетики воздушной линии электропередачи ВЛ-0.4 кВ от ЗТП №68 ф.2 (реестровый номер в ЕГРН: 52:40-6.952);

2.Охранная зона кабельной линии электропередачи 10 кВ ЗТП №36 Калинина ЗТП №57 Калинина, Нижегородская область, г. Арзамас (реестровый номер в ЕГРН: 52:40-6.608);

3.Охранная зона электросетевого комплекса: арзамасский городской район электрических сетей в части закрытой трансформаторной подстанции (ЗТП) №57 г. Арзамас Нижегородской области (реестровый номер в ЕГРН: 52:40-6.141);

4.Охранная зона кабельной линии электропередачи КЛ-10 кВ КТП 251 - ЗТП 57 Нижегородская область, г. Арзамас (реестровый номер в ЕГРН: 52:40-6.531);

5.Охранная зона объекта электроэнергетики кабельной линии электропередачи 10 кВ ЗТП №17-ЗТП №87, Нижегородская область, г. Арзамас (реестровый номер в ЕГРН: 52:40-6.1016);

6.Охранная зона кабельной линии электропередачи 10 Кв ЗТП №86 ЭТУС ЗТП №87 с-з техникум, Нижегородская область, г. Арзамас (реестровый номер в ЕГРН: 52:40-6.551);

7.Охранная зона объекта электроэнергетики кабельной линии электропередачи 10 Кв ЗТП №87 сельхозтехникум ЗТП №160 ул. Революции Нижегородская область, г. Арзамас(реестровый номер в ЕГРН: 52:40-6.842);

8.Охранная зона кабельной линии электропередачи 10 кВ ЗТП №7-ЗТП №160 ул. Свободы, ул. Революции, Нижегородская область, г. Арзамас (реестровый номер в ЕГРН: 52:40-6.583);

9.Охранная зона воздушной линии электропередачи ВЛ-0.4 кВ от ЗТП № 129 фидер №19 Нижегородская область, г. Арзамас (реестровый номер в ЕГРН: 52:40-6.651);

10.Охранная зона кабельной линии электропередачи 10 кВ Л-1005 ПС Арзамас Нижегородская область, г. Арзамас (реестровый номер в ЕГРН: 52:40-6.679);

-границы защитной зоны объекта культурного наследия (Школа ремесленных учеников, Водонапорная башня);

- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия (ЗРЗ участок 1, ЗРЗ участок 2) объекта культурного наследия "Водонапорная башня" (Нижегородская область, г. Арзамас, ул. Калинина);
- границы территории объекта культурного наследия;
- охранные зоны объектов культурного наследия;

2. Существующее состояние. Градостроительная ситуация

Проектируемый участок располагается в центральной части города Арзамас Нижегородской области. С западной стороны рассматриваемую территорию ограничивает проезжая часть по улице Карла Маркса, с восточной стороны располагается Российский государственный аграрный университет. Проектируемый участок находится в границе территории объекта культурного наследия федерального значения «Культурный слой г. Арзамаса» (местоположение ОКН: Нижегородская область, город Арзамас, от берега р. Теши вдоль линии железной дороги до ул. 1-я Трудовая, по ул. 1-я Трудовая до пересечения с ул. Калинина, по ул. Калинина до пересечения с ул. Космонавтов, по ул. Космонавтов до пересечения с ул. Революции, по ул. Революции до пересечения с ул. Пушкина, по ул. Пушкина до р. Шамки, вдоль правого берега р. Шамки до впадения ее в р. Тешу, вдоль левого берега р. Теши до линии железной дороги)

3. Проектное решение

Настоящий проект межевания территории разработан в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации на основании кадастрового плана территории и материалов инженерно-геодезических изысканий, с учетом существующих объектов недвижимости, расположенных в границах разработки.

3.1. Исходные данные

Общая площадь территории в границах проекта межевания территории - 12,9 га.

Проект межевания территории выполнен на основании сведений государственного кадастра недвижимости по выпискам на земельные участки с кадастровыми номерами 52:40:0301003:1518, 52:40:0301003:1457, 52:40:0301003:195, 52:40:0301003:1120, 52:40:0301003:1296, 52:40:0301003:22, 52:40:0301003:23, 52:40:0301003:11, 52:40:0301003:200, 52:40:0301003:196, 52:40:0301003:199, 52:40:0000000:3240, 52:40:0301003:138, 52:40:0301003:43, 52:40:0301003:198, 52:40:0301003:105, 52:40:0301003:167, 52:40:0301003:149, 52:40:0301003:193 и объекты капитального строительства с кадастровыми номерами 52:40:0301003:1331, 52:40:0301003:1201, 52:40:0301003:1557,

52:40:0301003:3785, 52:40:0301003:1564, 52:40:0301003:1572, 52:40:0301003:278, 52:40:0301003:472, 52:40:0301003:1173, 52:40:0301003:1556

3.2. Определение размеров и границ новых земельных участков

В рамках настоящего проекта межевания территории образование земельных участков предусматривается в 1 этап.

Земельный участок с условным номером ЗУ1 образован путем раздела земельного участка с кадастровым номером 52:40:0301003:193, сохраняемого в измененных границах.

Согласно градостроительным регламентам правил землепользования и застройки города Нижнего Новгорода предельные размеры земельного участка не подлежат установлению.

Формирование границ данных земельных участков определено с учетом существующего использования территории, наличия инженерных коммуникаций, препятствующих размещению на них объектов капитального строительства и образованию самостоятельных земельных участков.

Земельный участок с условным номер ЗУ1:

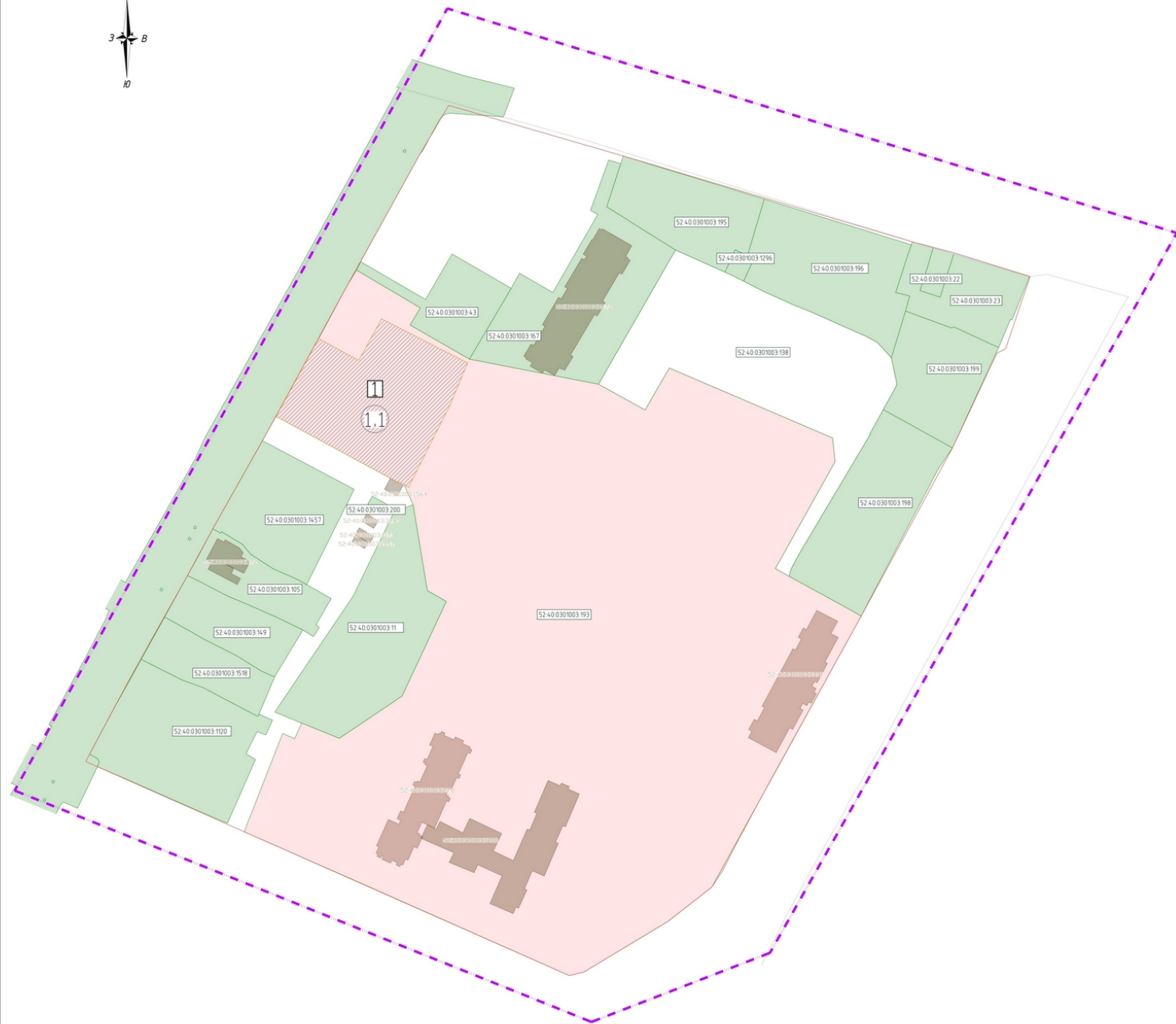
- Общая площадь земельного участка: 3 428 м².

- Планируемый вид разрешенного использования – Общественное питание 4.6, Гостиничное обслуживание 4.7;

-Адрес (описание местоположения): Нижегородская область, г. Арзамас, проспект Ленина.

Координаты поворотных точек земельного образуемого земельного участка с условным номером ЗУ1 (система координат – МСК-52)

Номер поворотной точки	Координаты, м	
	X	Y
1	426931.87	2204138.50
2	426959.74	2204153.74
3	426965.86	2204157.08
4	426956.26	2204174.57
5	426974.39	2204184.52
6	426955.20	2204222.10
7	426937.02	2204214.55
8	426900.93	2204196.32
9	426902.05	2204194.39
10	426903.39	2204192.08
11	426902.98	2204191.81
1	426931.87	2204138.50



Условные обозначения:

- граница территории, в отношении которой осуществляется надзорная проверка личности;
- граница зоны;
- существующий значительный уличный перекресток в ЕПН;
- граница значительного критического строения, расположенного в ЕПН и не в охранной зоне;
- граница значительного уличного перекрестка в ЕПН, который расположен за пределами значительных уличных зон и в охранной зоне;
- граница значительных уличных и из уличной зоны;
- граница части значительного уличной, расположенной в соседней охранной зоне значительных уличных, и в уличной зоне;

[illegible]