# Coat_.JPG

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)

# ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,

**расположенной в районе дома №1 по ул. Заводская в г. Арзамас городского округа город Арзамас Нижегородской области**

**1-26/ПМТ**

2026 год

# Coat_.JPG

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

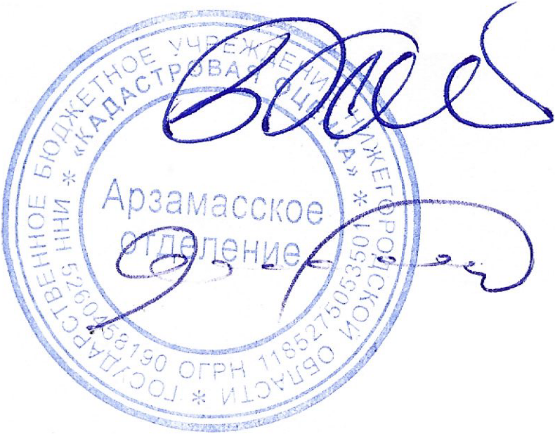
8 (83147) 2-90-80

[arz.gbu@yandex.ru](mailto:arz.gbu@yandex.ru)

# ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,

# расположенной в районе дома №1 по ул. Заводская в г. Арзамас городского округа город Арзамас Нижегородской области

**1-26/ПМТ**



Руководитель сектора «Арзамас» П. А. Балабин

Картограф сектора «Арзамас» Д. А. Кондратьев

2026 год

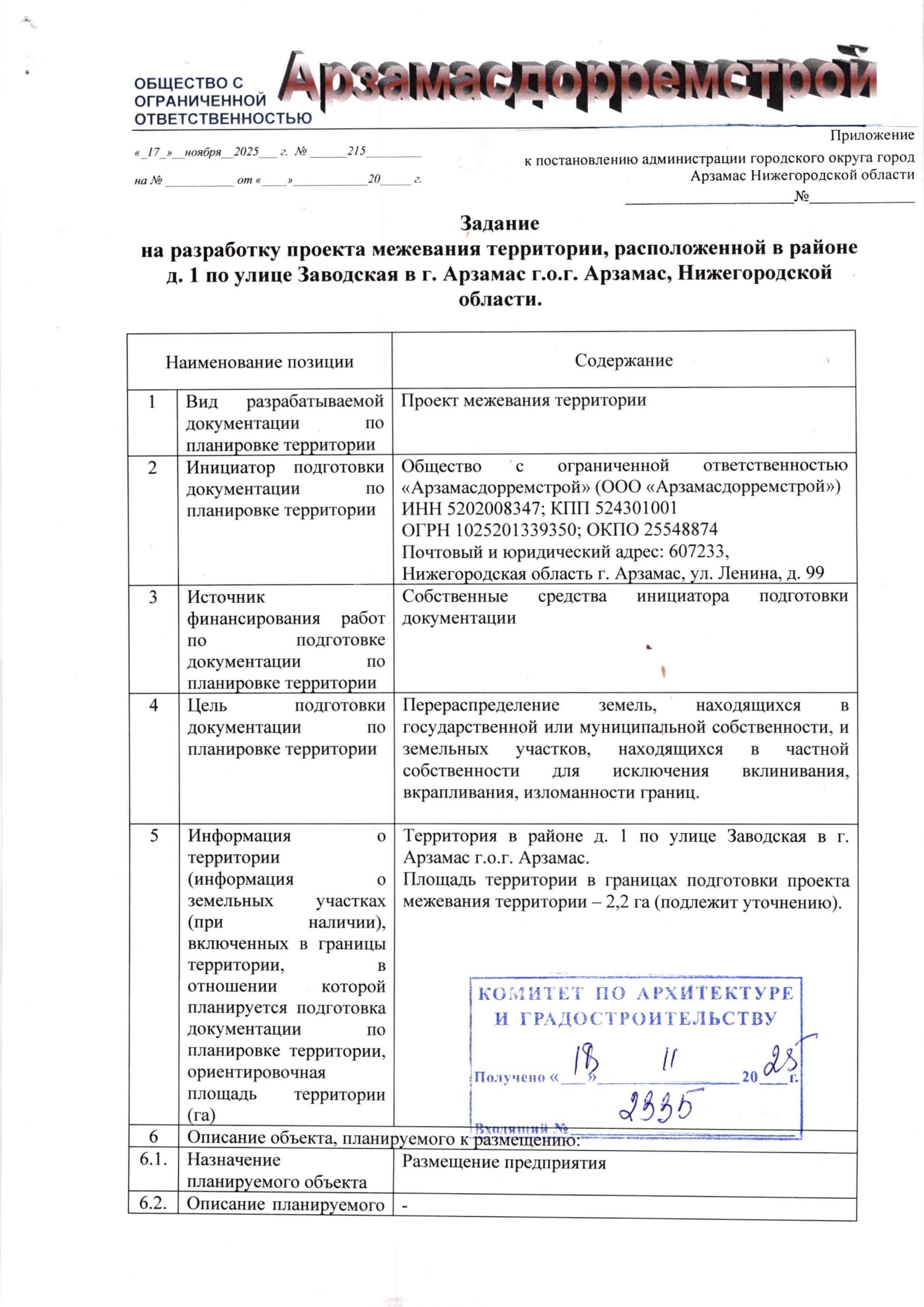
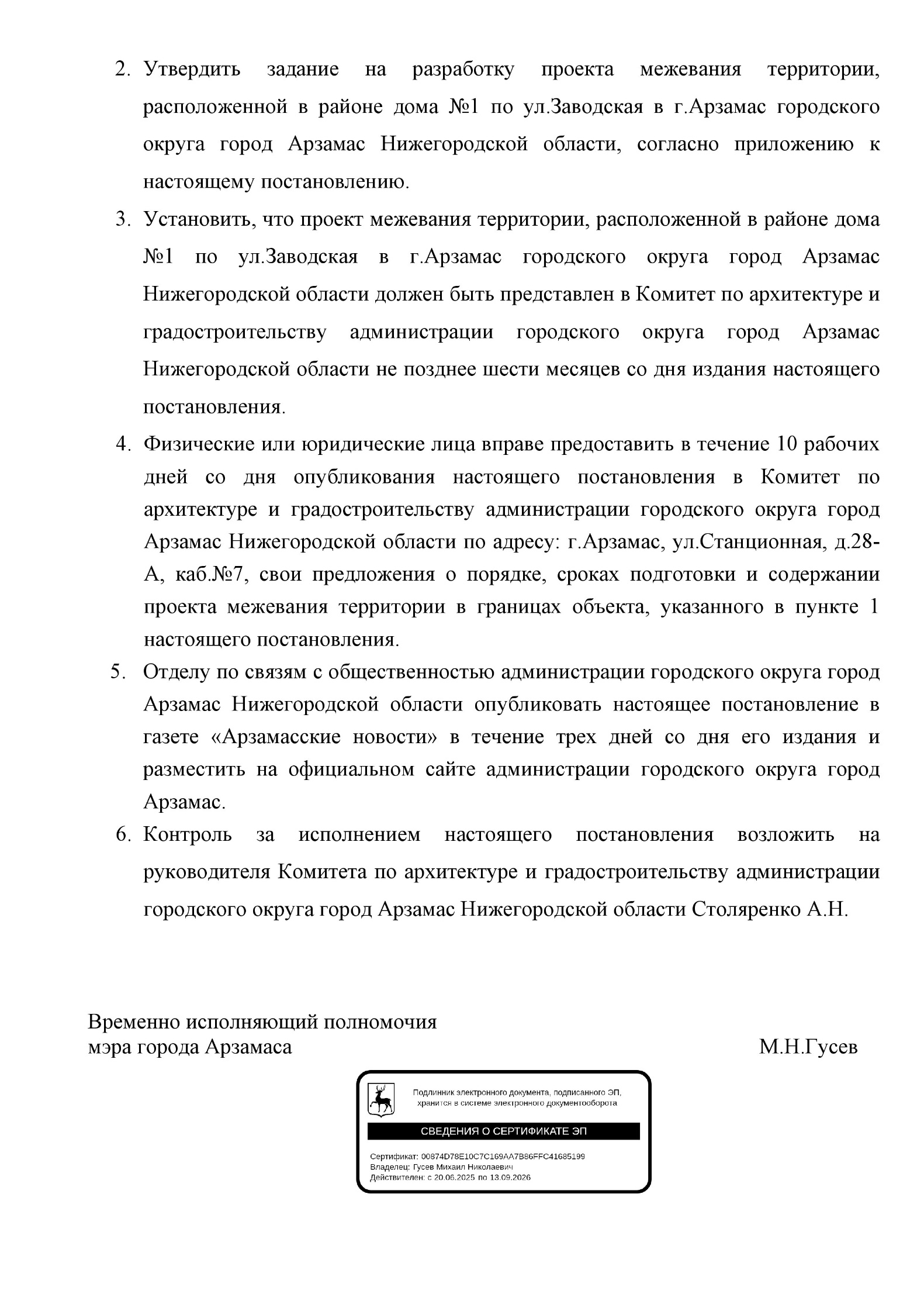
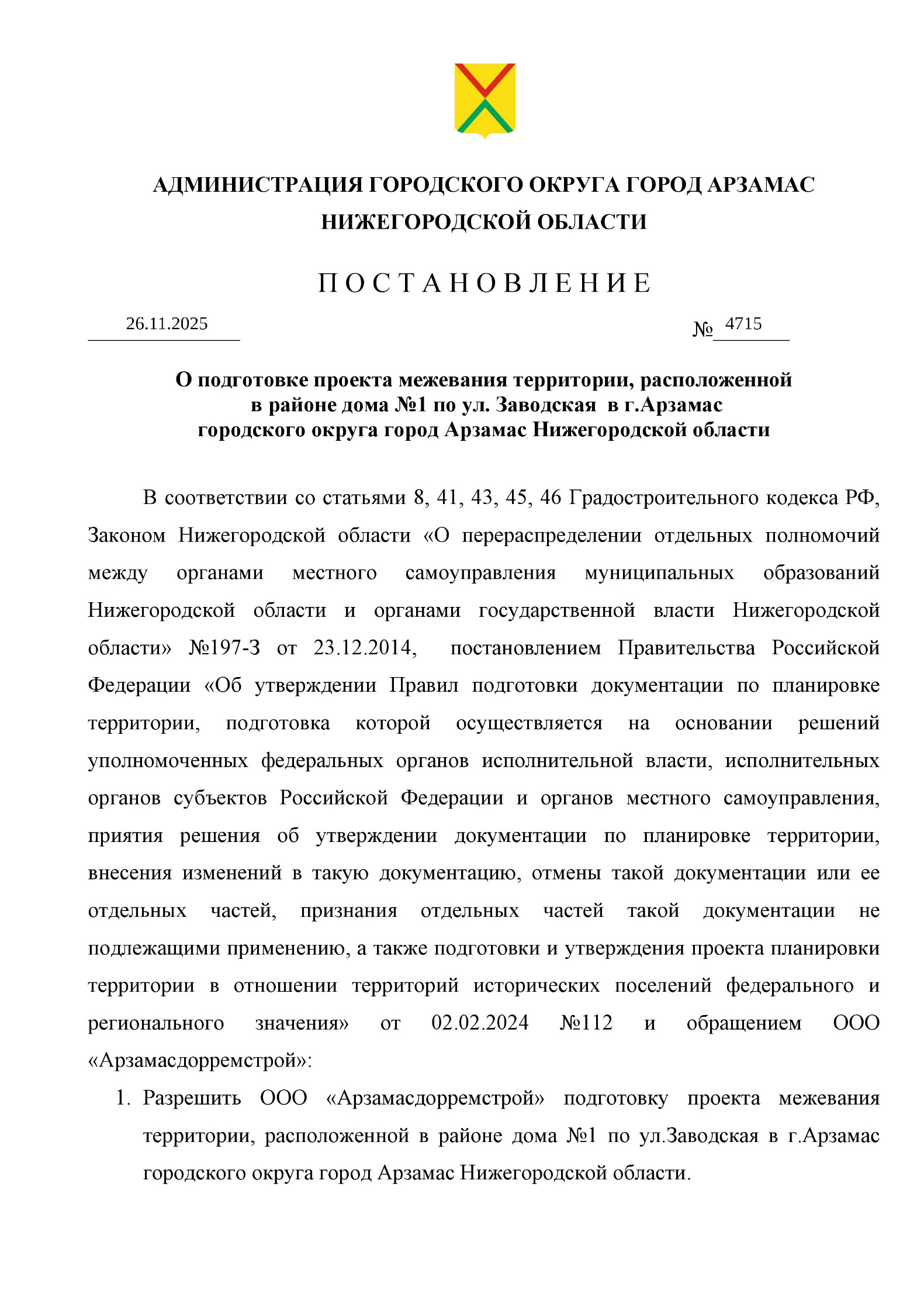
**Состав проекта**

**Основная часть (утверждаемая).**

1. Чертеж межевания территории:
2. Чертеж межевания территории М 1:1000
3. Чертеж межевания территории на кадастровом плане территории М 1:1500.

**Материалы по обоснованию.**

1. Графические материалы:
2. Чертеж М 1:1500
3. Пояснительная записка.

****

**Содержание**

Градостроительное задание на подготовку документации по

планировке территории

**Раздел 1. Исходно-разрешительная документация** 10

**Раздел 2. Анализ существующего использования территории** 11

**Раздел 3. Проектное решение** 15

**Раздел 4. Выводы** 16

Приложения

**РАЗДЕЛ 1. ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

Проект межевания территории, расположенной в районе дома №1 по ул. Заводская в г. Арзамас городского округа город Арзамас Нижегородской области (далее – Проект), разработан сектором «Арзамас» Государственного бюджетного учреждения Нижегородской области «Кадастровая оценка».

Заказчиком работ является ООО «Арзамасдорремстрой».

Проект подготовлен на основании:

* постановления администрации городского округа город Арзамас от 26.11.2025 №4715 «О подготовке проекта межевания территории, расположенной в районе дома №1 по ул. Заводская в г. Арзамас городского округа город Арзамас Нижегородской области».

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

* задания от 17.11.2025 №215 на разработку проекта межевания территории, расположенной в районе д. 1 по улице Заводская в г. Арзамас г.о г Арзамас Нижегородской области;
* постановления администрации городского округа город Арзамас от 26.11.2025 №4715 «О подготовке проекта межевания территории, расположенной в районе дома №1 по ул. Заводская в г. Арзамас городского округа город Арзамас Нижегородской области»;
* 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;
* 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**

В административном отношении территория проектирования расположена в северо-западной части г Арзамаса Нижегородской области.

Градостроительный анализ территории разработки Проекта 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 функциональной зоны:

* производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур.

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 территориальной зоны:

* П-2. Зона объектов IV класса опасности:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **2** | **П-2. Зона объектов IV класса опасности** | | |
| **2.1** | **Основные виды разрешенного использования** | | |
| **2.1.1** | **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 |
| **2.1.2** | **6.2** | Тяжелая промышленность | Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования |
| **2.1.3** | **6.2.1** | Автомобилестроительная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей |
| **2.1.4** | **6.3** | Легкая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности |
| **2.1.5** | **6.3.1** | Фармацевтическая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон |
| **2.1.6** | **6.4** | Пищевая промышленность | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий |
| **2.1.7** | **6.5** | Нефтехимическая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия |
| **2.1.8** | **6.6** | Строительная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции |
| **2.1.9** | **6.8** | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1311), [3.2.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1323) |
| **2.1.10** | **6.9** | Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов |
| **2.1.11** | **6.11** | Целлюлозно-бумажная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации |
| **2.1.13** | **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](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1311) |
| **2.1.14** | **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) |
| **2.1.15** | **3.9** | Обеспечение научной деятельности | Размещение зданий и сооружений для обеспечения научной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.9.1 - 3.9.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_10391) |
| **2.1.16** | **3.10.1** | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных |
| **2.1.17** | **3.10.2** | Приюты для животных | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных |
| **2.1.18** | **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) |
| **2.1.19** | **4.9** | Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1030), [4.0](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1040), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо |
| **2.1.20** | **4.9.1** | Объекты придорожного сервиса | Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_14911) |
| **2.1.21** | **6.9** | Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов |
| **2.1.22** | **7.1** | Железнодорожный транспорт | Размещение железнодорожных путей |
| **2.1.23** | **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](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1721) |
| **2.1.24** | **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 |
| **2.1.25** | **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](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_11201) |
| **2.2** | **Условно разрешенные виды использования** | | |
| **2.2.1** | **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](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1371) |
| **2.2.2** | **4.3** | Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка |
| **2.2.3** | **4.4** | Магазины | Магазин оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров, в том числе собственного производства предприятий, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м. |
| **2.2.4** | **4.6** | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| **2.2.5** | **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](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1511) |
| **2.2.6** | **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 |
| **2.3** | **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| **2.3.1** | **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) |
| **2.3.2** | **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 |

Площадь территории в границах разработки проекта межевания составляет 2.51 га. Территория расположена в границах кадастрового квартала 52:40:0203004.

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

**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.

Проект межевания выполнен по результатам расчета нормативной площади земельного участка, в соответствии с требованиями методических СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», с учётом регламентов Правил землепользования и застройки городского округа город Арзамас Нижегородской области, утверждённых решением Арзамасской городской Думы Нижегородской области от 27.05.2021 №103.

По результатам анализа существующего использования территории в границах разработки проекта межевания с учетом красных линий, границ смежных земельных участков и границ благоустройства для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы сформированы границы одного земельного участка:

1. Условное обозначение формируемого земельного участка – 52:40:0203004:ЗУ1; расположен по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Арзамас, г Арзамас, ул Заводская; площадь – 21209 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) – склады.

Земельный участок образуется в результате перераспределения земельного участка с кадастровым номером 52:40:0203004:1 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности до разграничения.

Контур формируемого земельного участка 52:40:0203004:ЗУ1 представлен на Чертеже межевания территории М 1:1000 в графических материалах. Каталог координат формируемого земельного участка представлен в Приложении Б.

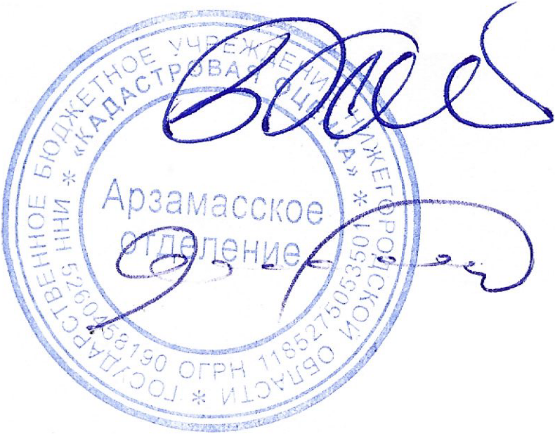
**РАЗДЕЛ 4. ВЫВОДЫ**

Основными целями разработки проекта межевания территории, расположенной в районе дома №1 по ул. Заводская в г Арзамасе городского округа город Арзамас Нижегородской области, являются: формирование границ земельного участка 52:40:0203004:ЗУ1 по ул Заводской в г Арзамасе городского округа город Арзамас Нижегородской области, образованного в результате перераспределения земельного участка с кадастровым номером 52:40:0203004:1 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности до разграничения, с целью исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы.

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» П. А. Балабин

Картограф сектора «Арзамас» Д. А. Кондратьев

23.01.2026

**Приложение А**

Перечень координат границы разработки проекта межевания

Система координат: ГСК 52

|  |  |
| --- | --- |
| Координаты | |
| X | Y |
| 427773,52 | 2206902,46 |
| 427815,42 | 2207029,17 |
| 427821,64 | 2207047,97 |
| 427826,47 | 2207062,58 |
| 427778,38 | 2207089,55 |
| 427666,43 | 2207103,68 |
| 427665,97 | 2207066,15 |
| 427664,18 | 2206921,24 |

**Приложение Б**

Перечень координат земельных участков

Система координат: ГСК 52

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Условный номер образуемого земельного участка 52:40:0203004:ЗУ1 | | |
| Площадь 21209 кв. м. | | |
| Номер точки | Координаты | |
| X | Y |
| 2 | 427773,52 | 2206902,46 |
| 8 | 427815,42 | 2207029,17 |
| 3 | 427821,64 | 2207047,97 |
| н1 | 427820,61 | 2207055,83 |
| н2 | 427817,69 | 2207060,29 |
| н3 | 427793,17 | 2207074,96 |
| н4 | 427763,65 | 2207090,60 |
| н5 | 427761,21 | 2207080,97 |
| н6 | 427754,06 | 2207061,91 |
| н7 | 427752,50 | 2207057,52 |
| 6 | 427749,04 | 2207055,57 |
| 7 | 427665,97 | 2207066,15 |
| 1 | 427664,18 | 2206921,24 |