

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ

**В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ, ВКЛЮЧАЯ ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ) ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ ГОРОДА АРЗАМАСА
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ, УТВЕРЖДЕННУЮ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ
АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА АРЗАМАСА ОТ 12.10.2021 №1381**

Том I

ПОЛОЖЕНИЯ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ

**В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ, ВКЛЮЧАЯ ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ) ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ ГОРОДА АРЗАМАСА
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ, УТВЕРЖДЕННУЮ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ
АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА АРЗАМАСА ОТ 12.10.2021 №1381**

Том I

**Часть 1. Материалы по утверждению документации по внесению
изменений в документацию по планировке территории (проект
планировки территории, включая проект межевания территории)
центральной части города Арзамаса Нижегородской области, ут-
вержденную постановлением администрации города Арзамаса от
12.10.2021 №1381.**

Заказчик: А.В. Гусева

Исполнитель: ООО "НовоТех"

г. Арзамас
2026 г.

Список исполнителей – участников подготовки Тома I документации по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) центральной части города Арзамаса Нижегородской области, утвержденную постановлением администрации города Арзамаса от 12.10.2021 №1381:

Заказчик

А.В. Гусева

Исполнитель

ООО "НовоТех"
г. Арзамас

Директор



К.Н. Лапшинов

В подготовке документации Тома I по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) центральной части города Арзамаса Нижегородской области, утвержденную постановлением администрации города Арзамаса от 12.10.2021 № 1381, также принимали участие иные организации и специалисты, которые были вовлечены в общую работу предоставлением консультаций, заключений и рекомендаций, участием в совещаниях, рабочих обсуждениях.

Состав материалов документации планировки и межевания территории

№ п/п	Наименование раздела	Гриф	Инф. номер	Примечание
	Материалы по утверждению			
	Пояснительная записка с указанием вносимых изменений.			М 1:500
	Графические материалы:			
1	Основной чертёж			М 1:500
2	Чертеж межевания			М 1:500
3	Схема участка 52:40:0301005:3У1			М 1:500
4	Схема участка 52:40:0301005:41			М 1:500
	Материалы по обоснованию			
	Пояснительная записка			
	Графические материалы:			
1	Ситуационный план			М 1:5000
2	Схема использования территории в период подготовки документации			М 1:500
3	Чертёж межевания			М 1:500
4	Чертёж красных линий			М 1:500

СОДЕРЖАНИЕ

Часть 1. Текстовая часть.

Введение

Раздел 1. Исходно-разрешительная документация.

Раздел 2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.

Раздел 3. 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 предполагается их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

Раздел 4. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с градостроительными регламентами Правил.

Раздел 5. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Часть 2. Графическая часть.

Схема 1. Основной чертеж.

Схема 2. Чертеж межевания территории.

Схема 3. Схема участка 52:40:0301005:3У1.

Схема 4. Схема участка 52:40:0301005:41.

ВВЕДЕНИЕ

Целью изменений в документации по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) центральной части города Арзамаса Нижегородской области, утвержденную постановлением администрации города Арзамаса от 12.10.2021 №1381 является исключение изломанности границ (п.6, Статья 11.9. ЗК РФ «Требования к образуемым и измененным земельным участкам») для создания новых возможностей эффективной застройки территории согласно п. 2 ст.39.28 ЗК РФ.

Раздел 1. Исходно-разрешительная документация

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) центральной части города Арзамаса Нижегородской области, утвержденную постановлением администрации города Арзамаса от 12.10.2021 №1381 разработан ООО «НовоТех».

Проект разработан с учётом ранее разработанных, согласованных и утвержденных 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 планировки территории, включая проект межевания территории) центральной части города Арзамаса Нижегородской области, утвержденной постановлением администрации города Арзамаса от 12.10.2021 №1381;

- Постановления администрации городского округа города Арзамас Нижегородской области №82 от 20.01.2026 «Об утверждении документации по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) центральной части города Арзамаса Нижегородской области, утвержденную постановлением администрации города Арзамаса от 12.10.2021 №1381»;

- Постановления администрации городского округа города Арзамас Нижегородской области №638 от 20.02.2025 «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»;

- Постановления администрации городского округа города Арзамас Нижегородской области №2290 от 18.06.2025 «Об утверждении документации по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) центральной части города Арзамаса Нижегородской области, утвержденную постановлением администрации города Арзамаса от 12.10.2021 №1381»;
- Постановления администрации городского округа города Арзамас Нижегородской области №4090 от 03.11.2023 «Об утверждении документации по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) центральной части города Арзамаса Нижегородской области, утвержденную постановлением администрации города Арзамаса от 12.10.2021 №1381»;
- Постановления администрации городского округа города Арзамас Нижегородской области №4833 от 28.12.2023 «Об утверждении документации по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) центральной части города Арзамаса Нижегородской области, утвержденную постановлением администрации города Арзамаса от 12.10.2021 №1381»;
- Постановления администрации городского округа города Арзамас Нижегородской области №442 от 13.02.2024 «О внесении изменений в постановление администрации города Арзамаса от 12.10.2021 №1381 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) центральной части города Арзамаса Нижегородской области»»;
- Постановления администрации городского округа города Арзамас Нижегородской области №1534 от 13.05.2024 «Об утверждении документации по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) центральной части города Арзамаса Нижегородской области, утвержденную постановлением администрации города Арзамаса от 12.10.2021 №1381»;
- Местных нормативов градостроительного проектирования, утвержденных решением Арзамасской городской Думы от 28.04.2018 №28 (с изм. от 27.03.2020 №24);
- Постановление №2053 от 30.05.2025 «Об утверждении документации по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевание территории) центральной части города Арзамаса Нижегородской области, утвержденную постановлением администрации города Арзамаса от 12.10.2021 №1381».
- Постановление №2060 от 28.04.2026 «Об утверждении документации по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевание территории) центральной части города Арзамаса Нижегородской области, утвержденную постановлением администрации города Арзамаса от 12.10.2021 №1381».

Раздел 2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

В соответствии с Генеральным планом г.о. г. Арзамас Нижегородской области, утвержденного постановлением Правительства Нижегородской области от 01.04.2021 №242:

- изменяемый участок с кадастровым номером (далее «КН») 52:40:0301005:41 расположен в границах территориальной зоны – общественно-деловая зона ОД-1 (функциональная зона – многофункциональная общественно-деловая зона);
- образуемый участок с условным номером (далее «УН») 52:40:0301005:3У1 расположен в границах территориальной зоны – центральная общественно-деловая зона ОД-2.

Проектом предусматривается:

- изменение земельного участка с КН 52:40:0301005:41 площадью 3683 кв.м. с помощью участка с КН 52:40:0301005:931 и неразграниченных государственных земель. Часть включаемого земельного участка с КН 52:40:0301005:931 площадью 2,5кв.м. переходит к неразграниченным землям. После перераспределения площадь изменяемого участка составляет 3865,7кв.м;
- корректировка красных линий, проходящих вдоль северной границы изменяемого участка;
- межевание земельного участка с УН 52:40:0301005:3У1 площадью 526,1 кв.м. из неразграниченных государственных земель. Границы участка формируются по уже существующим границам соседних участков.

Раздел 3. 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 предполагается их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Проектом не предусматривается выделение земельных участков, которые могут быть отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования.

Проектом предлагается корректировка красной линии вдоль северной границы изменяемого участка с целью упорядочивания, совмещение её с контуром формируемого участка.

Раздел 4. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с градостроительными регламентами Правил

На основании ст.43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания территории осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке террито-

риям, 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 изменяемый земельный участок подвергается перераспределению, образуемый земельный участок межуется.

1. З.у. с КН 52:40:0301005:41 (фрагмент 1 в графической части):

- расположен в территориальной зоне ОД-1;
- по адресу: Нижегородская область, город Арзамас, площадь Соборная, дом 18;
- площадь участка – 3865,7 кв.м.;
- категория земель – земли населенных пунктов;
- вид разрешенного использования – гостиницы, гостевые дома, центры обслуживания туристов – основной вид использования в территориальной зоне ОД-1.

Предельно допустимые параметры строительства для зоны ОД-1 в зоне со специальными требованиями к градостроительной документации ИП-Т):

- максимальная этажность – 2 этажа;
- максимальный процент застройки земельного участка – 50%;
- минимальный отступ от границ земельного участка – 1м;
- отступ объекта капитального строительства от охраняемых исторических линий застройки – 0м.

2. З.у. с УН 52:40:0301005:3У1 (фрагмент 2 в графической части):

- расположен в территориальной зоне ОД-2;
- по адресу: Нижегородская область, г. о. г. Арзамас, город Арзамас, улица Максима Горького, 18;
- площадь участка – 526,1 кв.м.;
- категория земель – земли населенных пунктов;
- вид разрешенного использования – размещение учреждения культуры – основной вид использования в территориальной зоне ОД-2.

Предельно допустимые параметры строительства для зоны ОД-2 в зоне со специальными требованиями к градостроительной документации ИП-ОЦ):

- максимальная этажность – 3 этажа;
- максимальный процент застройки земельного участка – 50%;
- минимальный отступ от границ земельного участка – 1м;
- отступ объекта капитального строительства от охраняемых исторических линий застройки – 0м.

Раздел 5. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости

Участок с КН 52:40:0301005:41 площадью 3683 кв.м. изменяется с помощью участка с КН 52:40:0301005:931 и неразграниченных государственных земель. Часть земельного участка с КН 52:40:0301005:931 площадью 2,5кв.м. переходит к неразграниченным землям. Площадь образуемого земельного участка после перераспределения составляет 3865,7 кв.м.

Ведомость координат поворотных точек межевания образуемого земельного участка сведены в таблицу 1.1.

Ведомость координат поворотных точек откорректированного участка красных линий сведены в таблицу 1.2.

Таблица 1.1 Ведомость координат поворотных точек межевания изменяемого земельного участка

Система координат: ГСК 52

Условный номер земельного участка 52:40:0301005:41		
Площадь 3865,7 кв.м.		
Номер точки	Координаты	
	х	у
1	425854,04	2203373,92
2	425839,12	2203382,38
3	425828,40	2203414,47
4	425824,24	2203434,19
5	425807,46	2203426,47
6	425794,49	2203419,82
7	425786,51	2203412,13
8	425784,05	2203406,66
9	425784,23	2203403,19
10	425796,40	2203366,67
11	425812,80	2203339,06
12	425821,71	2203335,93
13	425832,25	2203323,93
14	425843,33	2203331,34
15	425833,99	2203365,90
16	425833,32	2203368,49
17	425849,35	2203372,68

Таблица 1.2 Ведомость координат поворотных точек проектируемых красных линий

Система координат: ГСК 52

Номер точки	Координаты	
	х	у
1	425854,04	2203373,92
2	425839,12	2203382,38

Участок с УН 52:40:0301005:3У1 площадью 526,1 кв.м. формируется с помощью неразграниченных государственных земель.

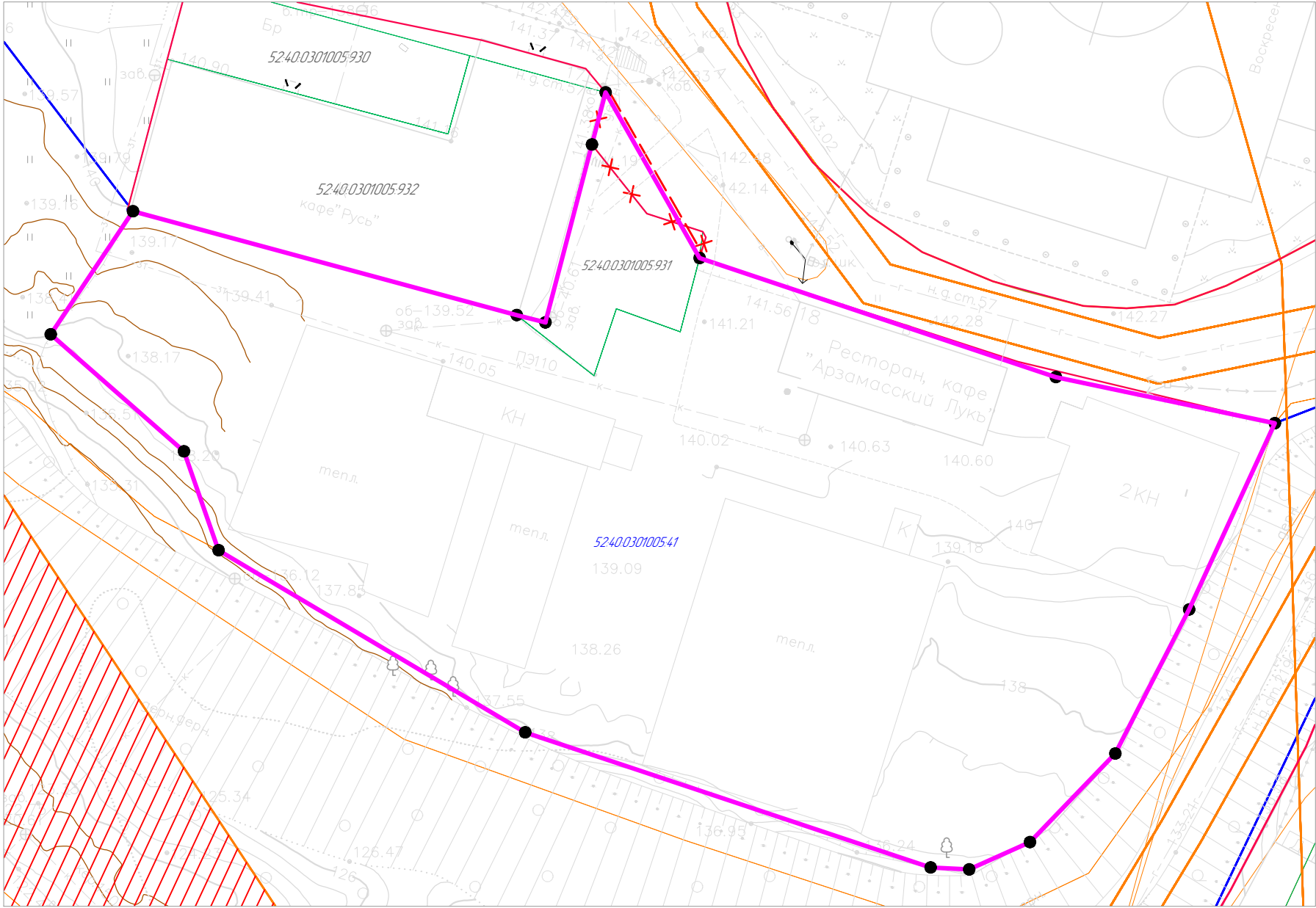
Ведомость координат поворотных точек межевания образуемого земельного участка сведены в таблицу 1.3.

Таблица 1.3 Ведомость координат поворотных точек
межевания образуемого земельного участка
Система координат: ГСК 52

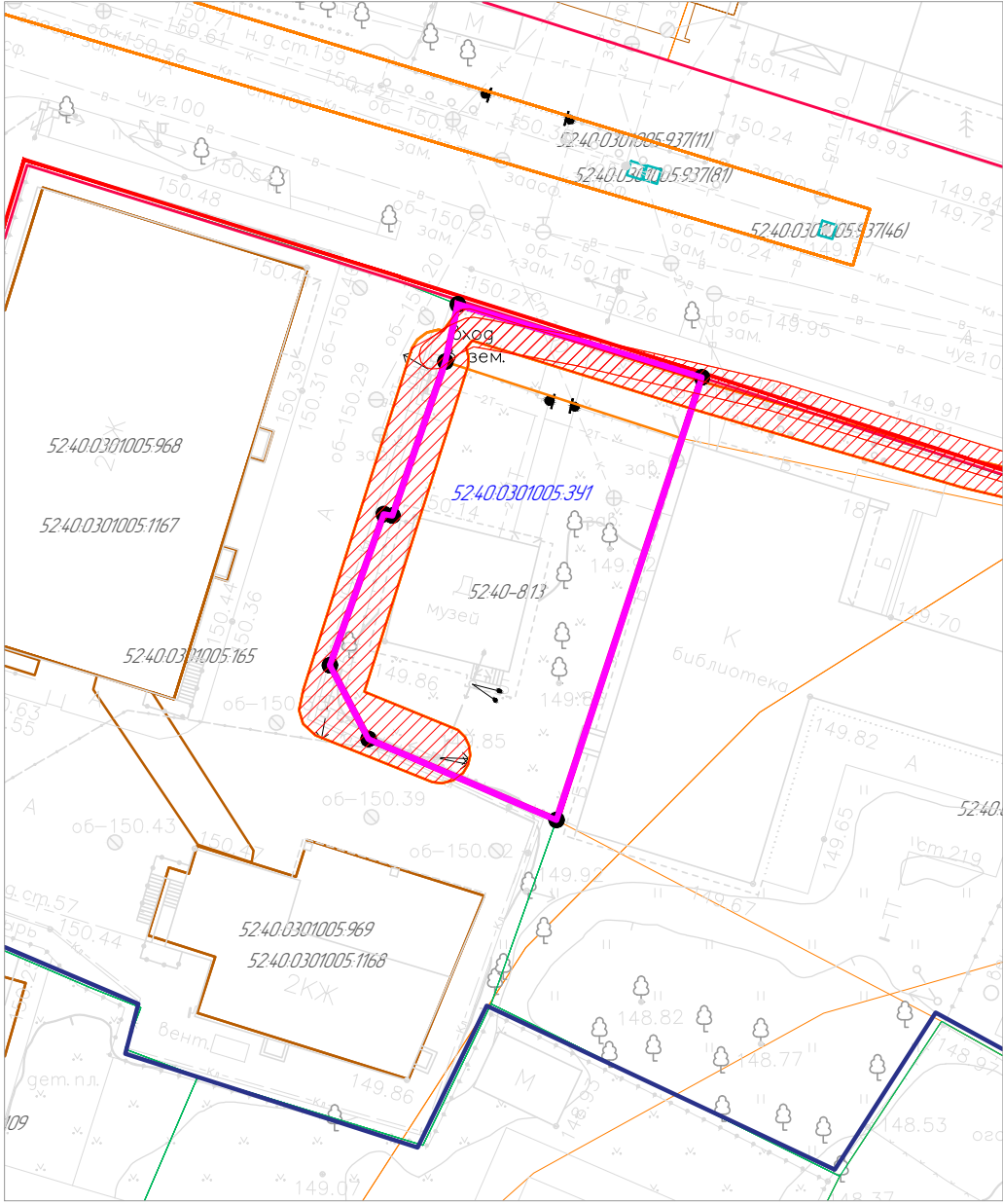
Условный номер земельного участка 52:40:0301005:3У1		
Площадь 526,1 кв.м.		
Номер точки	Координаты	
	х	у
18	426254,17	2203623,67
19	426249,21	2203640,27
20	426219,15	2203630,38
21	426224,65	2203617,60
22	426229,65	2203614,97
23	426239,92	2203618,64
24	426239,82	2203619,22
25	426250,28	2203622,82

Основной чертёж

Фрагмент 1



Фрагмент 2



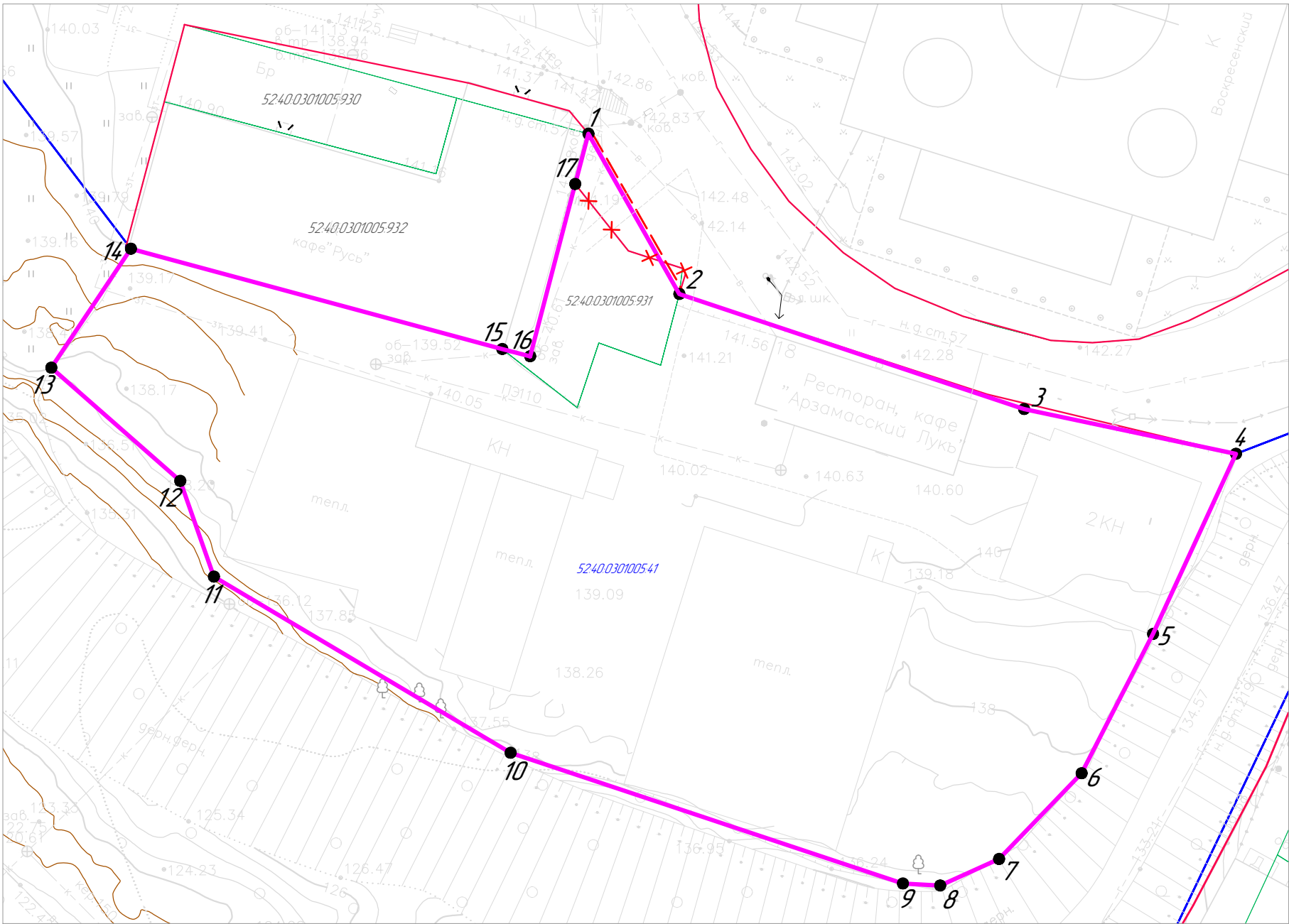
Условные обозначения:

- 5240.0301005.964 – номера существующих земельных участков
- 5240.0301005.41 – номер изменяемого земельного участка
- 5240.0301005.391 – номер образцового земельного участка
- границы земельных участков, поставленных на государственный учет
- границы участков планировки и межевания
- существующие красные линии
- проектируемые красные линии
- расформируемые красные линии
- охранная зона ЛЭП 0,4кВ от ЗТП-31 ф.4

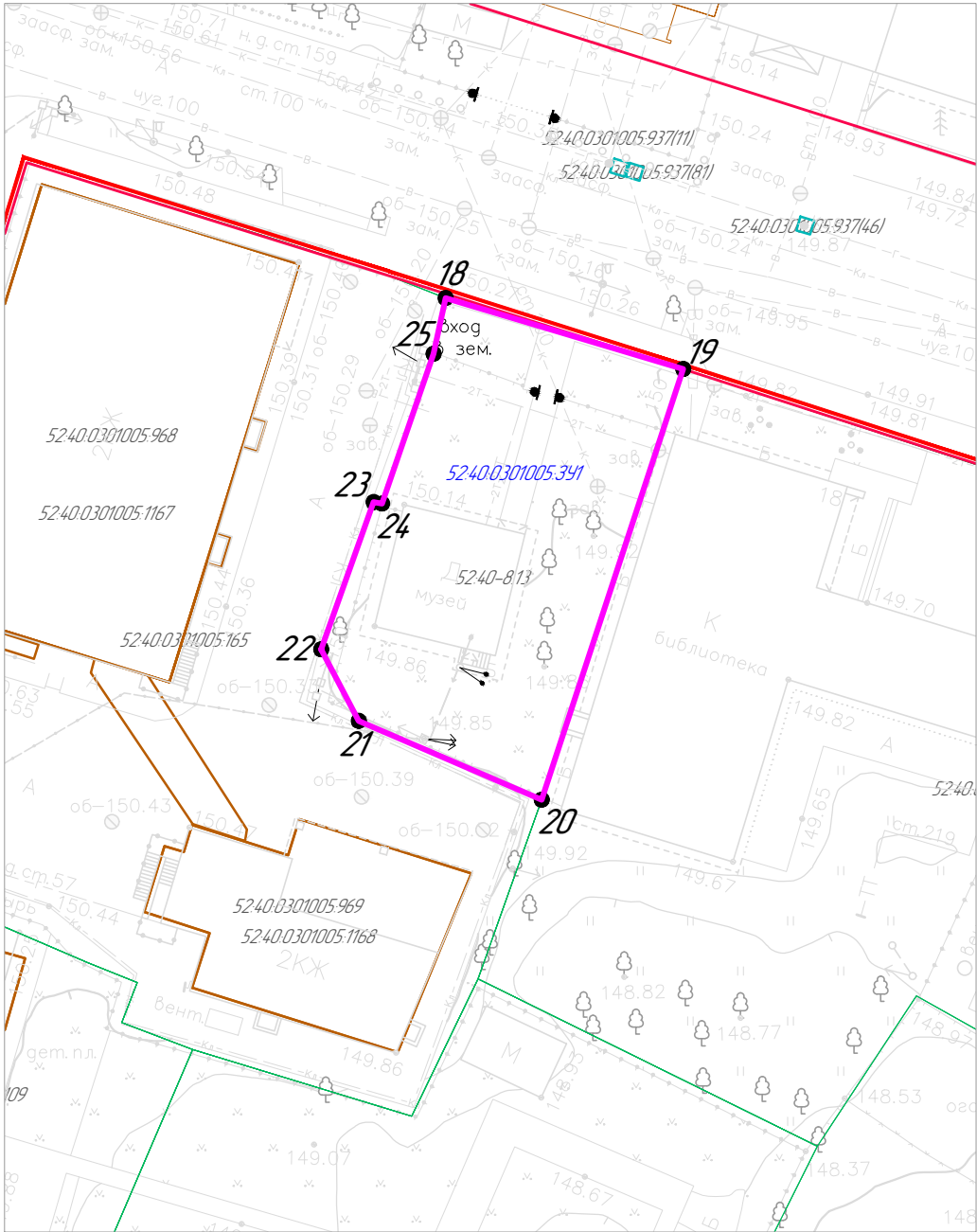
						2924-26-ППМ			
						Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) центральной части города Арзамаса Нижегородской области, утвержденную постановлением администрации города Арзамаса от 12.10.2021 №1381			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Утверждаемая часть	Стадия	Лист	Листов
Директор		Лопшинов			04.26		ППМ	1	4
Разработ.		Арасланова			04.26	Основной чертёж. М 1:500	ООО "НавоТех" г. Арзамас		

Чертеж межевания

Фрагмент 1



Фрагмент 2



Условные обозначения:

- 5240.0301005.964 – номера существующих земельных участков
- 5240.0301005.41 – номер изменяемого земельного участка
- 5240.0301005.391 – номер формируемого земельного участка
- границы земельных участков, поставленных на государственный учет
- границы участков планировки и межевания
- существующие красные линии
- проектируемые красные линии
- расформируемые красные линии
- номер поворотной точки участка

						2924-26-ППМ		
						Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) центральной части города Арзамаса Нижегородской области, утвержденную постановлением администрации города Арзамаса от 12.10.2021 №1381		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Утверждаемая часть	Стадия	Лист
Директор		Матвинов			04.26		ППМ	2
Разработ.		Арасланова			04.26	Чертеж межевания. М 1:500	ООО "НавоТех" г. Арзамас	

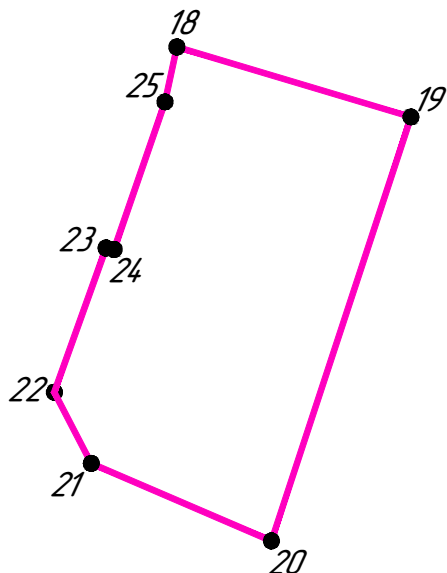
Условный номер: 52:40:0301005:341

Местоположение: Нижегородская область, г. о. г. Арзамас, город Арзамас, улица Максима Горького, 18

Площадь участка: 526,1 кв.м.

Категория земель: земли населённых пунктов

Вид разрешенного использования: размещение учреждения культуры



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- 18 ● – обозначение и номер точки границы сформированных участков
- граница образуемого земельного участка

Каталог координат участка:
52:40:0301005:341

№ точки	x	y
18	426254,17	2203623,67
19	426249,21	2203640,27
20	426219,15	2203630,38
21	426224,65	2203617,60
22	426229,65	2203614,97
23	426239,92	2203618,64
24	426239,82	2203619,22
25	426250,28	2203622,82

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Местная система координат МСК-52

Система высот Балтийская

2924-26-ППМ

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) центральной части города Арзамаса Нижегородской области, утвержденную постановлением администрации города Арзамаса от 12.10.2021 №1381

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Директор		Лапинов			04.26
Разработ.		Арасланова			04.26

Утверждаемая часть

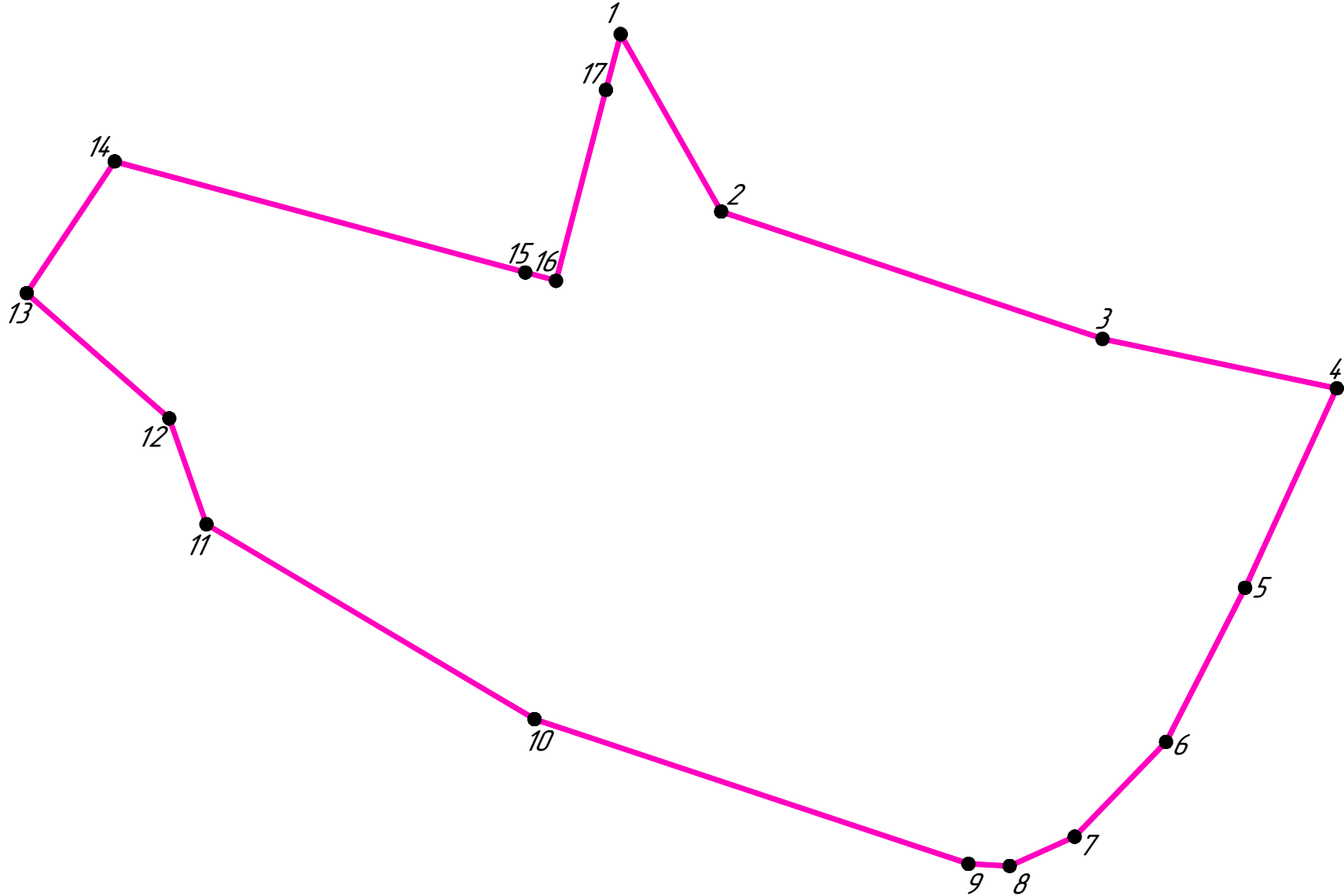
Стация	Лист	Листов
ППМ	3	

Схема участка 52:40:0301005:341

ООО
"НавоТех"
г. Арзамас

Согласовано			
Инв. № подл.	Взам. инв. №	Подпись и дата	

Кадастровый номер: 52:40:0301005:41
Местоположение: Нижегородская область, г. Арзамас, пл. Соборная, дом 18
Площадь участка: 3865,7 кв.м.
Категория земель: земли населённых пунктов.
Вид разрешенного использования: гостиницы, гостевые дома, центры обслуживания туристов



Каталог координат участка: 52:40:0301005:41		
№ точки	x	y
1	425854,04	2203373,92
2	425839,12	2203382,38
3	425828,40	2203414,47
4	425824,24	2203434,19
5	425807,46	2203426,47
6	425794,49	2203419,82
7	425786,51	2203412,13
8	425784,05	2203406,66
9	425784,23	2203403,19
10	425796,40	2203366,67
11	425812,80	2203339,06
12	425821,71	2203335,93
13	425832,25	2203323,93
14	425843,33	2203331,34
15	425833,99	2203365,90
16	425833,32	2203368,49
17	425849,35	2203372,68

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

● 1 – обозначение и номер точки границы сформированных участков

— граница изменяемого земельного участка

Местная система координат МСК-52
Система высот Балтийская

						2924-26-ППМ			
						Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) центральной части города Арзамаса Нижегородской области, утвержденную постановлением администрации города Арзамаса от 12.10.2021 №1381			
Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Утверждаемая часть	Стадия	Лист	Листов
Директор		Лопшинов			04.26		ППМ	4	
Разработ.		Арасланова			04.26				
						Схема участка 52:40:0301005:41	ООО "НавоТех" г. Арзамас		