

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 II

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 II

**Часть 1. Материалы по обоснованию 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 II 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 II 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. Исходные данные о территории проектирования

Раздел 3. Территориальное и функциональное зонирование территории в границах разработки проекта

Раздел 4. Зоны с особыми условиями использования территории

Раздел 5. Каталог координат образуемого участка

Раздел 6. Выводы

Часть 2. Графическая часть.

Схема 1. Ситуационный план

Схема 2. Схема использования территории в период подготовки документации

Схема 3. Чертеж межевания

Схема 4. Чертеж красных линий

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.

Подготовка документации по внесению изменений осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории центральной части г. Арзамаса и выполнена в соответствии с одобренной концепцией архитектурно-планировочного решения территории, выделения элементов планировочной структуры, установления границ участков, на которых расположены объекты капитального строительства.

Обозначенные цели документации реализуются через:

- исключение факторов, обременяющих рациональное использование земельных участков;
- перераспределение земельного участка с КН 52:40:0301005:41 (далее «изменяемый» земельный участок) с помощью участка с КН 52:40:0301005:931 и неразграниченных земель государственной собственности;
- межевание земельного участка размещения объекта культурного наследия федерального значения «Дом, в котором жил детский писатель Аркадий Гайдар (Голиков Аркадий Петрович)» (далее «образуемый» земельный участок);
- корректировка красных линий.

Порядок подготовки проекта внесения изменений в проект планировки и межевания территории регламентируется п.8, Статья 11.9 ЗК РФ. «Требования к образуемым и измененным земельным участкам».

В основу пространственной организации территории должен быть положен принцип улучшение экологической ситуации градостроительными средствами.

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. Исходные данные о территории проектирования

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.

Согласно приказа Министерства культуры РФ от 29.11.2019 №1870 «О внесении изменений в приложение №2, №3, №4, №5 к приказу Минкультуры России от 26.10.2017 №1810 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Арзамас Нижегородской области»»:

- изменяемый участок попадает в территориальную зону развития туристической деятельности ИП-Т;
- образуемый участок с УН 52:40:0301005:3У1 попадает в:
 - зону развития общественного центра ИП-ГЛ;
 - санитарно-защитную зону для объекта ПАО АНПП «Темп-Авиа», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Арзамас, ул. Кирова, д.26 (з.у. с КН 52:40:0301005:778);

Проектом предусматривается:

- изменение земельного участка 52:40:0301005:41 площадью 3683 кв.м. с помощью участка с КН 52:40:0301005:931 и неразграниченных государственных земель. Часть 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.

В границы территории образуемого земельного участка с УН 52:40:0301005:3У1 попадают следующие зоны:

- охранный зона ЛЭП 0,4 кВ от ЗТП-31 ф.4;
- территория объекта культурного наследия федерального значения «Дом в котором в 1908г. по 1918г. жил писатель Аркадий Гайдар (Голиков Аркадий Петрович)» (г. Арзамас, ул. Горького, 18)

Раздел 3. Территориальное и функциональное зонирование территории в границах разработки проекта

На основании ст.43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания территории 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 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 – 3865,7кв.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-1в 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 4. Зоны с особыми условиями использования территории

Согласно приказа Министерства культуры РФ от 29.11.2019 №1870 «О внесении изменений в приложение №2, №3, №4, №5 к приказу Минкультуры России от 26.10.2017 №1810 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Арзамас Нижегородской области»»:

- изменяемый участок попадает в территориальную зону развития туристической деятельности ИП-Т;
- образуемый участок с УН 52:40:0301005:3У1 попадает в:
 - зону развития общественного центра ИП-ГЛ;
 - санитарно-защитная зона для объекта ПАО АНПП «Темп-Авиа», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Арзамас, ул. Кирова, д.26 (з.у. с КН 52:40:0301005:778);

В границы территории образуемого земельного участка с УН 52:40:0301005:3У1 попадают следующие зоны:

- охранный зона ЛЭП 0,4 кВ от ЗТП-31 ф.4;
- территория объекта культурного наследия федерального значения «Дом в котором в 1908г. по 1918г. жил писатель Аркадий Гайдар (Голиков Аркадий Петрович)» (г. Арзамас, ул. Горького, 18)

Раздел 5. Каталог координат образуемого участка

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 2,5 кв.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	
	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

Таблица 1.2 Ведомость координат поворотных точек
проектируемых красных линий

Система координат: ГСК 52

Номер точки	Координаты	
	x	y
1	425854,04	2203373,92
2	425839,12	2203382,38

Участок с УН 52:40:0301005:3У1 площадью 526,1кв.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:ЗУ1		
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

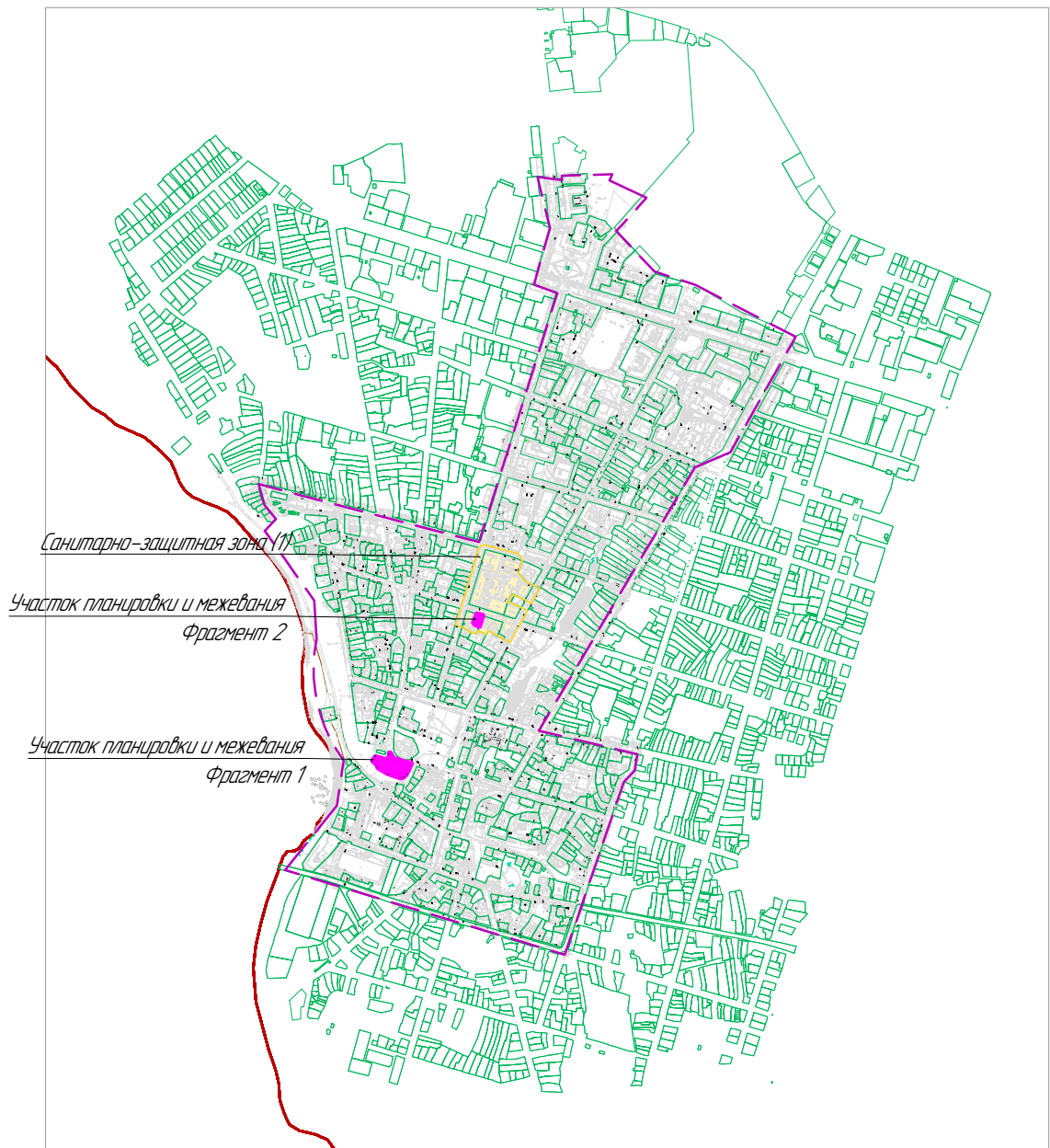
Раздел 6. Выводы

Основной целью внесения 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, 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 через:

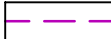
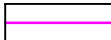
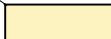
Формирование проектных границ земельных участков выполнено с учётом существующей градостроительной ситуации и фактического использования территории, территории общего пользования, основных проездов, автомобильных дорог, границ смежных участков, положения границ сформированных земельных участков, зарегистрированных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

Площадь земельных участков установлена с учетом фактически используемых площадей земельных участков и в соответствии с нормативами 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.

Ситуационный план



Условные обозначения:

-  – граница подготовки документации по планировке
-  – участок планировки и межевания
-  – Санитарно-защитная зона для объекта ПАО АНПП "Темп-Авиа", расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Арзамас, ул. Кирова, д.26 (з.у. с КН 52:40:0301005:778)

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

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

Обосновывающая часть

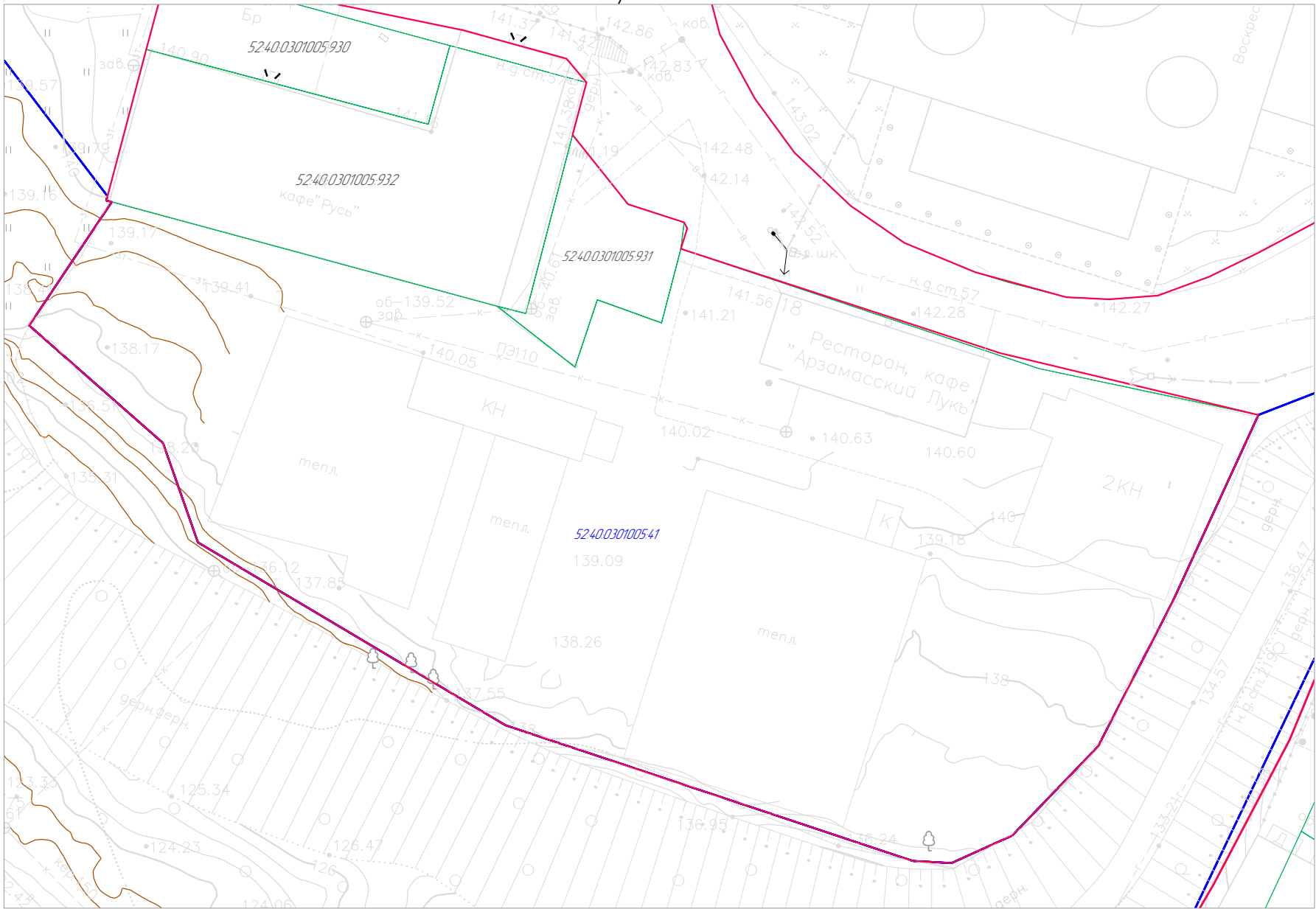
Стадия	Лист	Листов
ППМ	1	4

Ситуационный план. М 1:5000

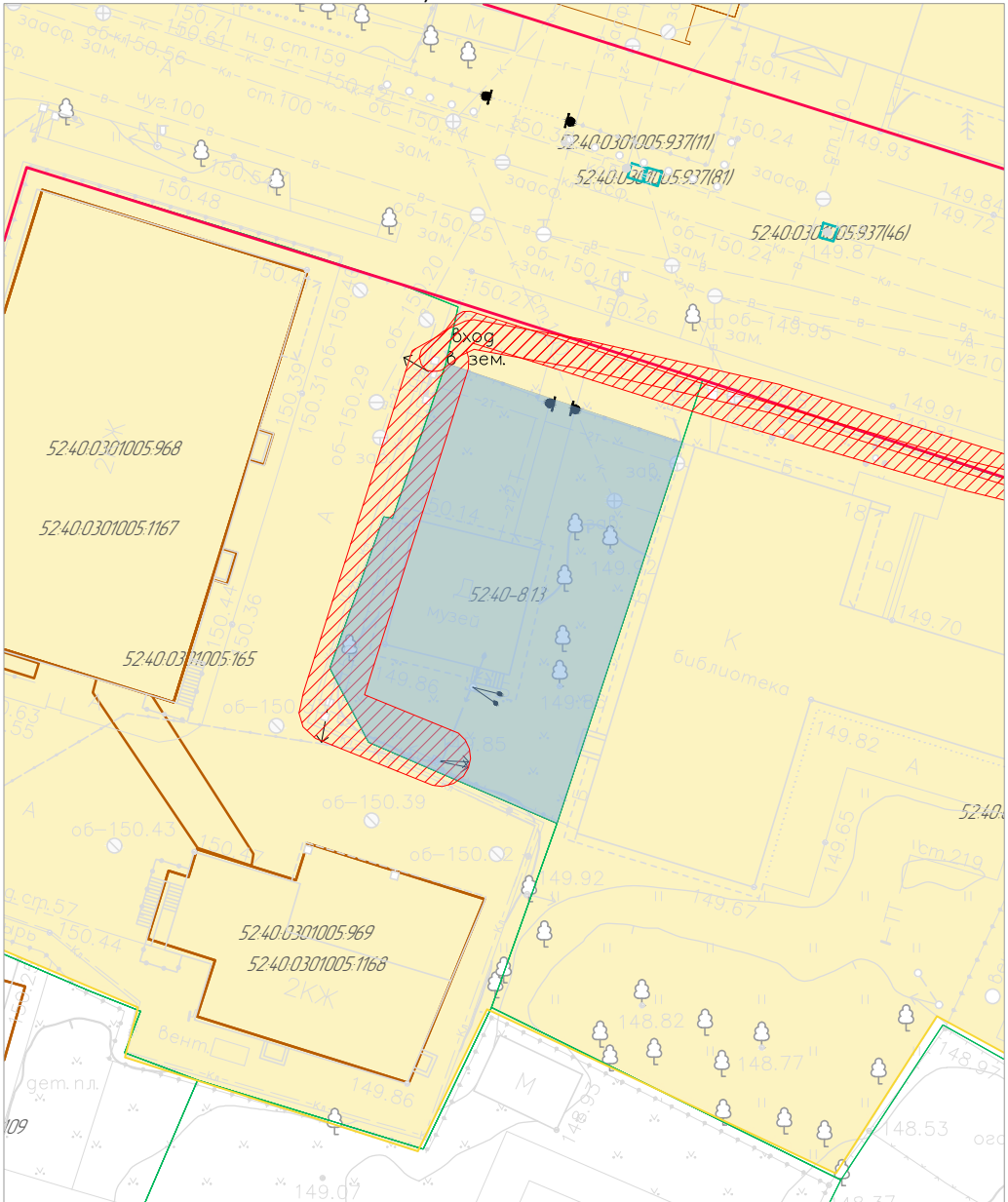
ООО
"НовоТех"
г. Арзамас

Схема использования территории в период подготовки документации

Фрагмент 1



Фрагмент 2



Условные обозначения:

- 5240.0301005.964 – номера существующих земельных участков
- границы земельных участков, поставленных на государственный учет
- существующие красные линии
- санитарно-защитная зона для объекта ПАО АНПП "Темп-Авиа", расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Арзамас, ул. Кирова, д.26 (з.у. с КН 5240.0301005.778)
- территория объекта культурного наследия федерального значения "Дом в котором в 1908г. по 1918г. жил писатель Аркадий Гайдар (Голиков Аркадий Петрович)" (г. Арзамас, ул. Горького, 18).
- 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	№докум.	Подп.	Дата	Обосновывающая часть	Стадия	Лист
Директор		Машинов			04.26		ППМ	2
Разработ.		Арасланова			04.26	Схема использования территории в период подготовки документации. М 1:500	ООО "НавоТех" г. Арзамас	

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

- Условные обозначения:
- 5240.0301005.964

5240.0301005.41

5240.0301005.391

.7

– номера существующих земельных участков

– номер изменяемого земельного участка

– номер формируемого земельного участка

– границы земельных участков, поставленных на государственный учет

– граница участков планировки и межевания

– существующие красные линии

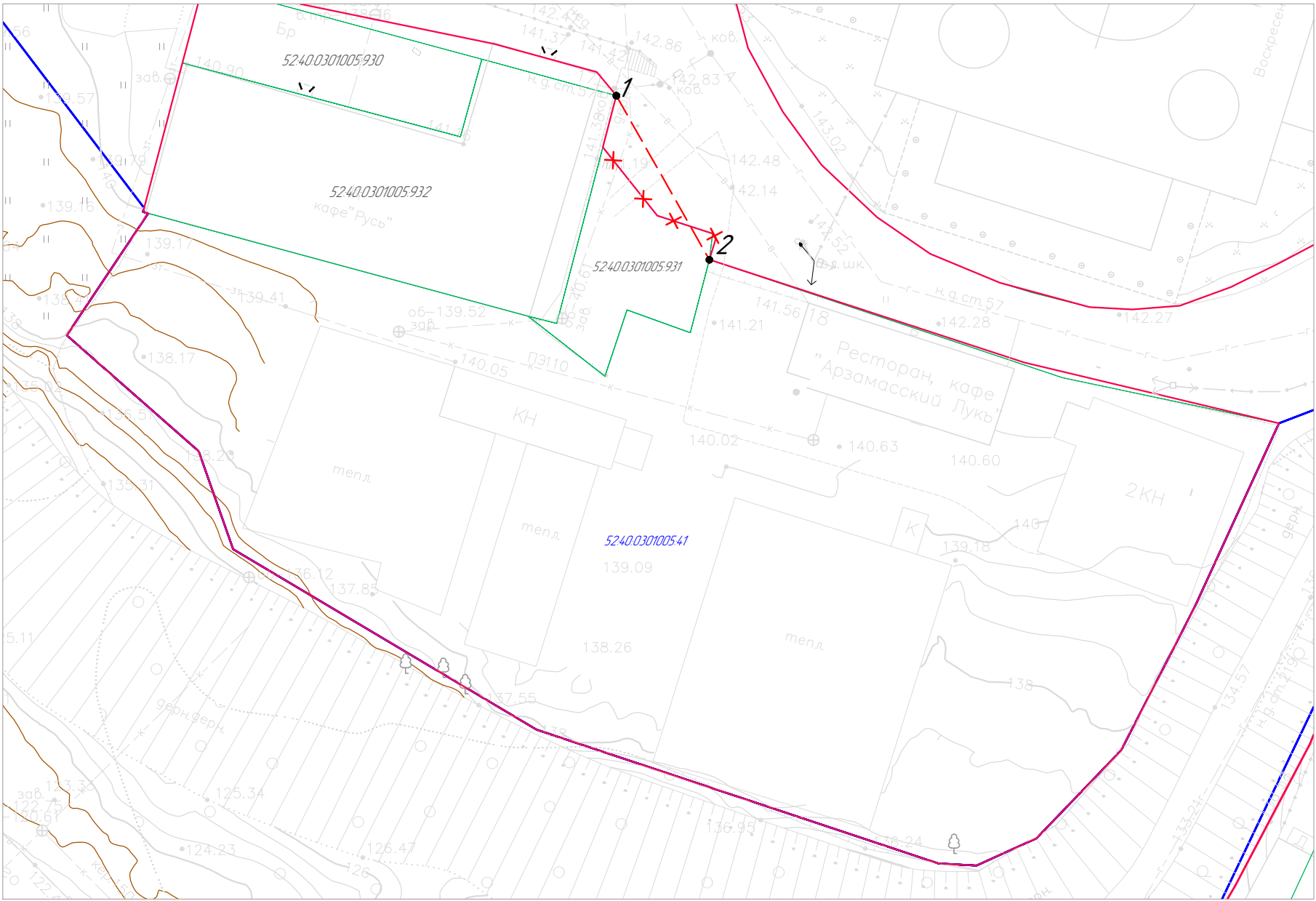
– проектируемые красные линии

– расформируемые красные линии

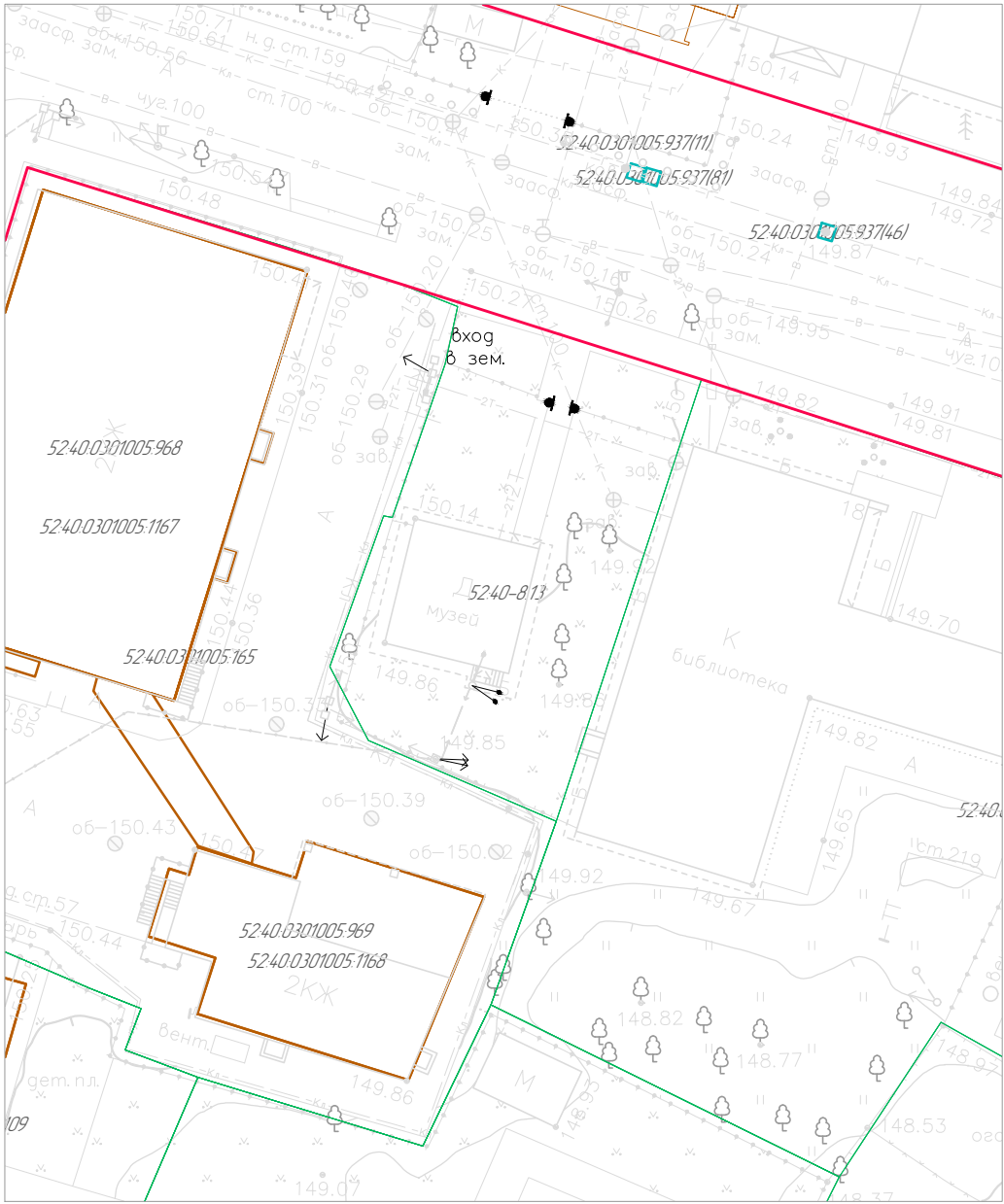
– номер поворотной точки участка
- Фрагмент 1
- Фрагмент 2
- | Ведомость образуемых земельных участков | | | | | |
|---|--|----------------|---|--|----------------|
| Условный кадастровый номер образуемого земельного участка | Вид разрешенного использования по классификатору | Площадь, кв.м. | Условный кадастровый номер образуемого земельного участка | Вид разрешенного использования по классификатору | Площадь, кв.м. |
| 5240.0301005.41 | гостиницы, гостевые дома, центры обслуживания туристов | 3683 | 5240.0301005.41 | гостиницы, гостевые дома, центры обслуживания туристов | 3865,7 |
| | размещение объекта бытового обслуживания | 154 | 5240.0301005.931 | | |
| | | | Из неразграниченных земель | | |
| 5240.0301005.391 | размещение учреждения культуры | 526,1 | Из неразграниченных земель | размещение учреждения культуры | 526,1 |
- | | | | | | | | | | |
|-----------|---------|------------|-------|-------|-------|---|--------------------------|------|--------|
| | | | | | | 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 | Обосновывающая часть | Стадия | Лист | Листов |
| Директор | | Лапина | | | 04.26 | | ППМ | 3 | |
| Разработ. | | Арасланова | | | 04.26 | Чертеж межевания. М 1:500 | ООО "НобоТех" г. Арзамас | | |
| | | | | | | | | | |
- Формат 594х297

Чертёж красных линий

Фрагмент 1



Фрагмент 2



Условные обозначения:

- 5240.0301005.964 – номера существующих земельных участков
- границы земельных участков, поставленных на государственный учет
- существующие красные линии
- - - проектируемые красные линии
- × × расформируемые красные линии
- .7 – 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			
Директор		Матвинов			04.26			
Разработ.		Арасланова			04.26			
						Обосновывающая часть	Стадия	Лист
							ППМ	4
						Чертёж красных линий. М 1:500	ООО "НавоТех" г. Арзамас	