

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ  
ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ, ВКЛЮЧАЯ  
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ) В РАЙОНЕ ДОМА №9-Б ПО  
УЛ. ПОБЕДЫ В Г. АРЗАМАС НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ,  
УТВЕРЖДЕННУЮ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА  
АРЗАМАСА ОТ 26.01.2022 № 104**

Том II  
ПОЛОЖЕНИЯ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Администрация городского округа город Арзамас нижегородской области

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ  
ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ, ВКЛЮЧАЯ  
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ) В РАЙОНЕ ДОМА №9-Б ПО  
УЛ. ПОБЕДЫ Г. АРЗАМАС НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ,  
УТВЕРЖДЕННУЮ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА  
АРЗАМАСА ОТ 26.01.2022 № 104**

**Том II**

**Часть 1. Материалы по обоснованию внесения изменений в документацию по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории) в районе дома №9-Б по ул. Победы в г. Арзамас Нижегородской области.**

**Заказчик:** ООО «Олимп»

**Исполнитель:** ООО "НовоТех"

г. Арзамас  
2025 г.

**Список исполнителей – участников подготовки внесения изменений в документацию по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории) в районе дома №9-Б по ул. Победы в г. Арзамас Нижегородской области, утвержденную постановлением администрации города Арзамаса от 26.01.2022 № 104:**

**Заказчик**

ООО «Олимп»

**Исполнитель**

ООО "НовоТех"  
г. Арзамас

**Директор**



К.Н.Лапшинов

В подготовке внесения изменений в документацию по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории) в районе дома №9-Б по ул. Победы в г. Арзамас Нижегородской области, утвержденную постановлением администрации города арзамаса от 26.01.2022 № 104, 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**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование раздела</b>	<b>Гриф</b>	<b>Инф. номер</b>	<b>Примечание</b>
	<b>Материалы по утверждению документации планировки и межевания</b>			
	Пояснительная записка с указанием вносимых изменений.			
	<b>Графические материалы:</b>			
1	Чертеж планировки территории			
	<b>Материалы по обоснованию документации планировки и межевания</b>			
	Пояснительная записка с описанием и обоснованием принятых решений.			
	<b>Графические материалы:</b>			
1	Чертеж планировки территории			

## СОДЕРЖАНИЕ тома II

### **Часть 1. Текстовая часть.**

Введение

I Исходно-разрешительная документация

II Положения о характеристиках планируемого развития.

III Положения об очередности планируемого развития территории.

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

V 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 резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

VI Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания

VII Сведения о красных линиях

### **Часть 2. Графическая часть.**

Схема 1. Чертеж планировки территории

## Введение

Цель внесения изменений в документацию по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории) в районе дома №9-Б по ул. Победы в г. Арзамас Нижегородской области заключается в изменении границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, связанного с увеличением или уменьшением площади зон планируемого размещения объектов капитального строительства более чем на 10 процентов, и расположения объектов планировки:

- Административное здание увеличивается с 147 кв. м до 164,7 кв.м
- Запроектирована открытая площадка для пляжного волейбола общей площадью 350 кв.м.
- Запроектирован крытый зал для тенниса и сквоша круглогодичного пребывания общей площадью 1400 кв.м.
- На открытую автостоянку на 59 м/мест, включая 5 м/мест для МГН добавляются парковочные места, переносится восточнее на 15 метров. Меняется её планировочное решение.
- Здание буфет увеличивается с 274 кв. м до 400 кв. м.
- Изменения вносятся в: переносные трибуны, привозная сборно-разборная конструкция на время соревнований для комментаторов, привозная сборно-разборная конструкция на время соревнований для судейства, привозная сборно-разборная конструкция на время соревнований для судей-секундометристов, привозной сборно-разборный навес для техников
- Здание вестибюль – грелка уменьшается с 82 кв.м. до 67.9 кв.м.
- Склад лыж увеличивается с 82 кв.м. до 110.7 кв.м.
- Раздевалка – санузел увеличивается с 82 кв.м. до 110.7
- Количество беседок 5 шт.
- Помещение для охраны уменьшается с 71 кв.м. до 17 кв.м.
- Проектом добавляется восстановительно-оздоровительный центр общей площадью 480 кв.м.
- Проектом добавляется мусороконтейнерная площадка общей площадью 30 кв.м.
- Проектом добавляется детская площадка общей площадью 250 кв.м.
- Проектом предусматривается два склада инвентаря общей площадью 160 кв.м.

I

**Исходно-разрешительная документация**

Внесение изменений в документацию по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории) в районе дома №9-Б по ул. Победы в г. Арзамас Нижегородской области выполняется на основании:

1. Градостроительный кодекс РФ, статьи 8.2, 41, 43, 46;
2. Закон Нижегородской области от 08.04.2008 №37-З «Об основах регулирования градостроительной деятельности на территории Нижегородской области»;
3. Обращение ООО «Олимп»

Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания разрабатывается в соответствии с:

1. Изменения в генеральный план г. Арзамаса, утвержденные постановлением Правительства Нижегородской области от 01.04.2021 №242;
2. 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;
3. Документации по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории) в районе дома №9-Б по ул. Победы в г. Арзамас Нижегородской области;
4. Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа город Арзамас Нижегородской области, утвержденных решением Арзамасской городской Думы от 28.04.2018 №28 (с изменениями от 27.03.2020 №201).

Для разработки документации были использованы следующие исходные данные:

- Топографическая съемка в масштабе 1:1000.
- Документация по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории) в районе дома №9-Б по ул. Победы в г. Арзамас Нижегородской области;
- Постановление «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в районе дома №9-Б по ул. Победы в г. Арзамас Нижегородской области».
- Постановление №931 от 13.03.2025 «Об утверждении внесения изменений в документацию по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории) в районе дома №9-Б по ул. Победы в г. Арзамас Нижегородской области, утвержденную постановлением администрации города Арзамаса от 26.01.2022 №104».

## II

**Положения о характеристиках планируемого развития****1. Общие положения**

Документация по планировке и межеванию разработана для территории площадью 7,8 га в районе дома №9-Б по ул. Победы в г. Арзамас Нижегородской области. Площадь территории внесения изменений 1045 кв.м.

**2. Цели и задачи**

Внесение изменений в документацию по планировке и межеванию территории в границах улиц в районе дома №9-Б по ул. Победы в г. Арзамас Нижегородской области подготовлена ООО «НовоТех» по заказу ООО «Олимп», в целях обеспечения устойчивого развития территории, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства (в том числе, объектов местного значения), границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов. В целях повышения эффективности использования городской территории, проектом планировки предусматривается реконструкция территории в границах проекта планировки, предусматривающая строительство спортивного сооружения - лыжной базы в соответствии с видами использования зоны Р-4.

**3. Характеристики планируемого развития территории.**

№ п/п	Наименование характеристики	Ед. изм	Кол-во	Примечание
1	Площадь территории в границах разработки проекта	га	7,8085	
2	Площадь территории квартала в границах красных линий	кв.м.	71069	
3	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями, в том числе: - под проектируемыми зданиями и сооружениями	кв.м.	5355,9	Приведена площадь застройки надземных этажей
4	Общая площадь всех этажей зданий и сооружений, в том числе: - проектируемых	кв.м.	5355,9	Приведена площадь застройки надземных этажей
5	Коэффициент застройки	-	0,075	
6	Коэффициент плотности застройки	-	0,075	
7	Этажность проектируемых объектов, в том числе:	эт.	1 1	Приведено количество



## Положения о территориальном планировании и межевании

	- объектов общественно делового, спортивного и иного назначения			надземных этажей
8	Общая площадь объектов производственного, общественно-делового, спортивного и иного назначения, в том числе: - в проектируемых сооружениях	кв.м.	5355,9	
9	Площадь озелененных территорий	кв.м.	65913,1	92,75%
14	Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание: - протяженность дорог - протяженность тротуаров	п.м.	1700	
15	Вместимость автостоянок, в том числе: - открытых - открытых для МГН	машино-мест	70 60 10	

### Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению территории

16	Водоснабжение	м3/ч	4,191	
17	Канализация	м3/ч	4,191	
18	Газоснабжение	м3/ч	24	
19	Электроснабжение	кВт	170	

### 4.Характеристики планируемых объектов капитального строительства

№ по ГП	Наименование	Этажность (эт.)	Общая по-этажная площадь (м <sup>2</sup> )	Площадь застройки (м <sup>2</sup> )	Площадь застройки наземной части (м <sup>2</sup> )	Примечания
	Проектируемые					
1	Административное здание	1	164,7	164,7	164,7	стр-во.
2	Открытая площадка для пляжного волейбола	1	350	350	350	
3	Крытый зал для тенниса и сквоша	1	1400	1400	1400	проект.
4	Привозная сборно-разборная конструкция на время соревнований для судей-секундометристов	1	15	15	15	проект.
5	Привозная сборно-разборная конструкция на время соревнований для судейства	1	30	30	30	проект.
6	Переносные трибуны на 25 посадочных мест	1	30	30	30	проект.
7	Привозная сборно-разборная	1	15	15	15	проект.

## Положения о территориальном планировании и межевании

	конструкция на время соревнований для комментаторов					
8	Привозной сборно-разборный навес для техников	1	30	30	30	проект.
9	Вестибюль - грелка	1	67,9	67,9	67,9	проект.
10	Раздевалка - санузел	1	110,7	110,7	110,7	проект.
11	Помещение выдачи лыж/ касса	1	80,1	80,1	80,1	проект.
12	Склад лыж	1	110,7	110,7	110,7	проект.
13	Раздевалка - санузел	1	110,7	110,7	110,7	проект.
14	Раздевалка - санузел	1	110,7	110,7	110,7	проект.
15	Буфет	1	400	400	400	проект.
16	Беседка	6	236	236	236	проект.
17	Лыжная трасса					проект.
18	Помещение для сторожа	1	17	17	17	стр-во.
19	Гараж для спец. техники	1	88	88	88	проект.
20	Парковка	3 шт	17	17	17	стр-во.
21	Восстановительно оздоровительный центр	1	480	480	480	проект.
22	Мусороконтейнерная площадка	1	30	30	30	проект.
23	Пожарный проезд	1 шт	1700	1700	1700	стр-во.
24	Детская площадка	1	200	200	200	проект.
25	Склад инвентаря	1	80	80	80	проект.
26	Склад инвентаря	1	80	80	80	проект.
27	Инженерные коммуникации					стр-во.
	ВСЕГО		5355,9	5355,9	5355,9	
	ИТОГО		5355,9	5355,9	5355,9	

### III

#### Положения об очередности планируемого развития территории

Проектом планировки предполагается реализация развития территории:

- Административное здание (№1 по генплану) с общей поэтажной площадью (надземными этажами) 164,7 кв. м;
- Помещение для охраны (№17 по генплану) с общей поэтажной площадью (надземными этажами) 17 кв. м;
- Инженерные коммуникации;
- Раздевалка – санузел (№ 9,11, 12, 13 по генплану) с общей поэтажной площадью (надземными этажами) 412,2 кв. м;
- Помещение выдачи лыж – касса (№10 по генплану) с общей поэтажной площадью (надземными этажами) 80,1 кв. м;
- Здание вестибюль – грелка (№8 по генплану) с общей поэтажной площадью (надземными этажами) 67,9 кв. м;

- Беседки (№15 по генплану) с общей поэтажной площадью (надземными этажами) 136 кв. м;
- Парковки (№20 по генплану) с общим количеством зоны по 17 шт.
- Гараж (№18 по генплану) с общей поэтажной площадью (надземными этажами) 88 кв. м;
- Лыжная трасса (№ 16 по генплану)
- Буфет (№14 по генплану) с общей поэтажной площадью (надземными этажами) 400 кв. м;
- Проезд от здания по ул. Победы, 19 до административного здания (№1 по генплану) шириной 7м;
- Проезд от здания по ул. Победы, 19 до здания буфет (№14 по генплану);
- Комплексное благоустройство в пределах земельного участка с условным номером 1 (по чертежу межевания) с организацией а/с для посетителей, в т.ч. для МГН категории М4 на 10 м/м, тротуаров, в т.ч. тротуара с возможностью проезда пожарной техники шириной 3,5 м.

#### IV

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

#### Экспликация образуемых земельных участков

№ по ГП	Виды разрешённого использования образованного земельного участка	Площадь (м <sup>2</sup> )
1	Спорт	71069

#### Земельный участок № 1 – (образуемый)

Вид разрешенного использования – «Спорт».

Способ образования земельного участка – путем перераспределения земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Площадь земельного участка 71069 м<sup>2</sup>.

Наличие на участке зон публичных сервитутов: отсутствуют. Местоположение: в районе дома №9-Б по ул. Победы в г. Арзамас Нижегородской области.

#### V

### **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 резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд**

Экспликация образуемых земельных участков которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования

**Положения о территориальном планировании и межевании**

№ по ГП	Виды разрешённого использования образованного земельного участка	Площадь (м <sup>2</sup> )
2	Земельные участки (территории) общего пользования	7016

**Земельный участок № 2 – (образуемый)**

Способ образования земельного участка – путем перераспределения земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Площадь земельного участка 7016 м<sup>2</sup>.

Наличие на участке зон публичных сервитутов: отсутствуют.

Местоположение: в районе дома №9-Б по ул. Победы в г. Арзамас Нижегородской области.

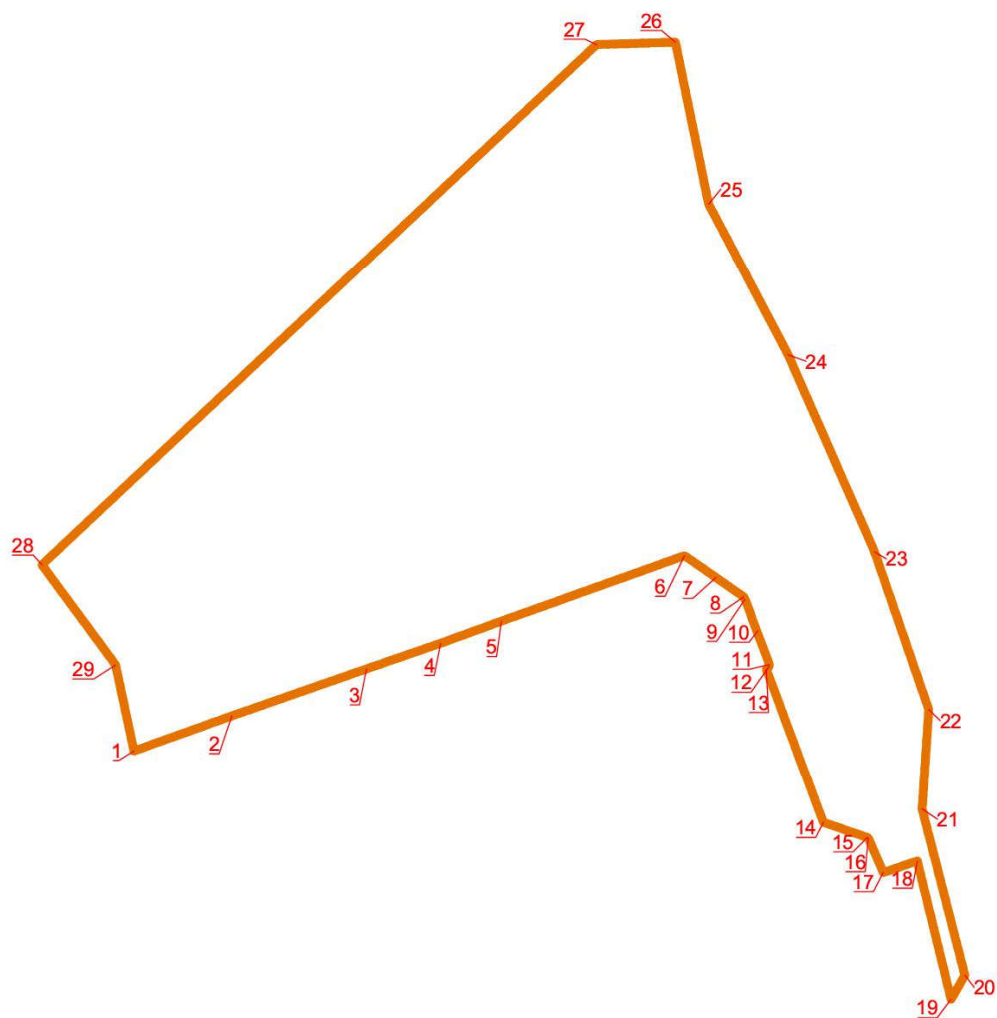
V

**Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден  
проект межевания**

Границы территории, в отношении которой выполняется проект планировки и межевания определены Задаaniem на подготовку документации по планировке территории, утвержденным Постановлением Администрации города Арзамаса №935 от 14.07.21.

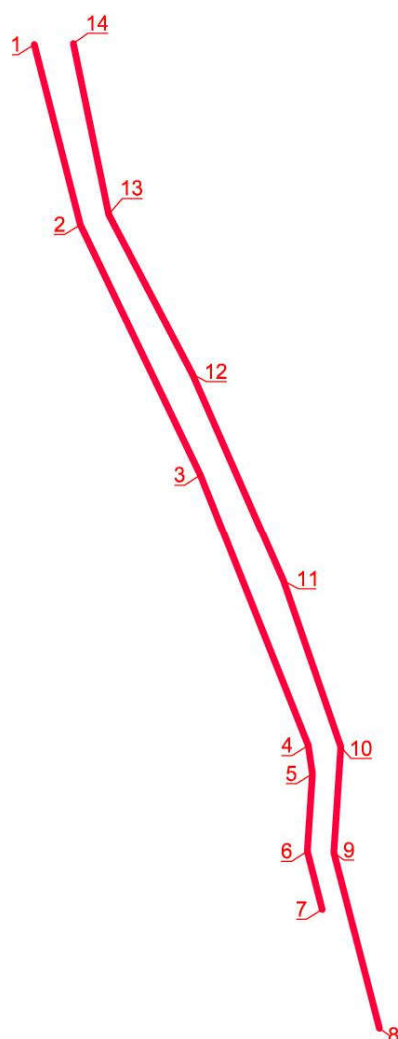
Схема границ территории, в отношении которой выполнен проект межевания

Координаты границ утвержденного проекта межевания



№	X	Y
1	429892.68	2203638.61
2	429909.80	2203686.52
3	429932.65	2203752.26
4	429945.11	2203788.45
5	429955.87	2203818.15
6	429987.69	2203907.60
7	429977.04	2203922.93
8	429967.62	2203936.48
9	429965.29	2203937.64
10	429950.04	2203943.21
11	429934.74	2203949.05
12	429933.74	2203948.89
13	429932.49	2203947.54
14	429857.61	2203975.41
15	429850.27	2203996.84
16	429849.87	2203997.39
17	429833.22	2204004.64
18	429838.80	2204021.26
19	429771.57	2204037.77
20	429783.22	2204044.51
21	429864.12	2204023.63
22	429912.90	2204026.86
23	429989.62	2204000.37
24	430085.32	2203958.18
25	430158.97	2203919.34
26	430237.67	2203903.11
27	430236.52	2203864.56
28	429983.21	2203593.67
29	429934.60	2203629.67

VI  
Сведения о красных линиях



Координаты красных линий

№	X	Y
1	430237.13	2203884.93
2	430154.25	2203906.38
3	430038.74	2203961.91
4	429913.53	2204011.70
5	429900.45	2204013.76
6	429864.61	2204011.39
7	429837.81	2204018.31
8	429780.23	2204045.28
9	429864.12	2204023.63
10	429912.90	2204026.86
11	429989.62	2204000.37
12	430085.32	2203958.18
13	430158.97	2203919.34
14	430237.67	2203903.11