



**ЗОЛОТОЕ
СЕЧЕНИЕ**

Генеральное проектирование.
Архитектурно-инжиниринговая
компания.

ООО «Золотое сечение»

Юрид. адрес: 603155, Нижегородская область, г.о. город Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, д. 47Б, помещ. П5, ком. 5

Почт. адрес: 603155, Россия, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, д.47 Б, пом. 5.

Тел./факс: (831) 214-03-71

Эл.адрес: info@zs-nn.ru; Web-site: www.zs-nn.ru

ОГРН – 1115260021084, ИНН – 5260314093

**Общество с ограниченной ответственностью
«Золотое сечение»**

г. Нижний Новгород

**«ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ УЛИЦ ПОЛЕВАЯ, СУТЫРИНА,
НИЖЕГОРОДСКАЯ В ГОРОДЕ КСТОВО КСТОВСКОГО РАЙОНА
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД НИЖНИЙ НОВГОРОД»**

Проект межевания территории.

Раздел. 1. Основная (утверждаемая) часть.

20/1.25-ПМТ

ТОМ 1

2026 г.



**ЗОЛОТОЕ
СЕЧЕНИЕ**

Генеральное проектирование.
Архитектурно-инжиниринговая
компания.

ООО «Золотое сечение»

Юрид. адрес: 603155, Нижегородская область, г.о. город Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, д. 47Б, помещ. П5, ком. 5

Почт. адрес: 603155, Россия, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, д.47 Б, пом. 5.

Тел./факс: (831) 214-03-71

Эл.адрес: info@zs-nn.ru; Web-site: www.zs-nn.ru

ОГРН – 1115260021084, ИНН – 5260314093

Общество с ограниченной ответственностью «Золотое сечение»

г. Нижний Новгород

Согласовано:

«__» _____ 2026 г.

**«ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ УЛИЦ ПОЛЕВАЯ, СУТЫРИНА,
НИЖЕГОРОДСКАЯ В ГОРОДЕ КСТОВО КСТОВСКОГО РАЙОНА
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД НИЖНИЙ НОВГОРОД»**

Проект межевания территории.

Раздел. 1. Основная (утверждаемая) часть.

20/1.25-ПМТ

ТОМ 1

Директор



С.С. Кислицын

Главный инженер
проекта

С.С. Кислицын

2026 г.

СОДЕРЖАНИЕ

Материалы по обоснованию

Пояснительная записка (обосновывающая часть)		
	Введение	2
1.	Градостроительная ситуация и современное использование территории	4
2.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков	7
3.	Градостроительные ограничения и обременения	16
Приложения		
<i>Приложение 1</i> – Приказ Министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области № 07-02-02/139 от 29.12.2025г.		
<i>Приложение 2</i> – Сведения о земельных участках, расположенных в границах подготовки проекта межевания территории (выписки из ЕГРН)		
<i>Приложение 3</i> – Результаты инженерных изысканий		
<i>Приложение 4</i> – Согласование проектных решений проекта межевания от ООО «Автотехника»		
Графические материалы (обосновывающая часть)		
<i>Лист 1</i> – Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, муниципального округа, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры		
<i>Лист 2</i> – Чертеж по обоснованию межевания территории. Схема существующего использования территории		
<i>Лист 3</i> – Чертеж по обоснованию межевания территории. Чертеж межевания территории с указанием образуемых земельных участков (II этап межевания)		
<i>Лист 4</i> – Чертеж по обоснованию межевания территории. Чертеж межевания территории с указанием образуемых и изменяемых земельных участков (II этап межевания)		

Проект межевания территории

Пояснительная записка (утверждаемая часть)		
1.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков. Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	2
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	3
3.	Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат	4
Графические материалы (утверждаемая часть)		
<i>Лист 1</i> – Чертеж межевания территории		
<i>Лист 2</i> – Чертеж межевания территории		

Проект межевания территории в границах улиц Полевая, Сутырина, Нижегородская в городе Кстово Кстовского района городского округа город Нижний Новгород

подготовлен на основании Приказа Министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 29.12.2025г. № 07-02-02/139

по заказу ООО «Каскад 52 специализированный застройщик» в целях:

1. Раздел земельного участка 52:25:0000000:2572 и земельного участка 52:25:0010804:903;
2. Установление границ земельных участков под существующими многоквартирными домами: дом № 9 по улице Сутырина города Кстово городского округа город Нижний Новгород, многоквартирный дом №1 (по генплану)

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

Формирование проектных границ земельных участков производится в пределах границ подготовки документации и кадастровых кварталов 52:25:0010804, 52:25:0000000.

Площадь территории подготовки проекта межевания составляет 2,73 га.

В целях установления границ земельных участков под существующими многоквартирными домами: дом № 9 по улице Сутырина города Кстово городского округа город Нижний Новгород, многоквартирный дом №1 (по генплану), выполнение проекта межевания территории предусматривается в 2 этапа.

I Этап межевания территории.

Таблица 1. - Экспликация образуемых земельных участков (I этап межевания территории)

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Способ образования земельного участка
ЗУ1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	4489	раздел с сохранением исходного земельного участка с кадастровым номером 52:25:0010804:903 в измененных границах
ЗУ4	Улично-дорожная сеть	813	
ЗУ2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2310	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:25:0000000:5272
ЗУ3	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	883	

Для реализации II-го Этапа проекта межевания территории необходимо:

1. После завершения кадастровых работ по разделу земельного участка с кадастровым номером 52:25:0010804:903 необходимо осуществить расторжение договора аренды в отношении образуемых земельных участков с условными номерами ЗУ1 и ЗУ4.

2. После завершения кадастровых работ по разделу земельного участка с кадастровым номером 52:25:0000000:5272 необходимо осуществить передачу земельного участка с условным номером ЗУ2 и существующего земельного участка с кадастровым номером 52:25:0010804:2573 в муниципальную собственность в порядке, установленном законодательством.

II Этап межевания территории.

Таблица 2. - Экспликация образуемых земельных участков (II этап межевания территории)

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Способ образования земельного участка
ЗУ5	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	4047	перераспределение земельных участков с условными номерами ЗУ1, ЗУ2, земельного участка с кадастровым номером 52:25:0010804:2573 и земель, государственная собственность на которые не разграничена
ЗУ6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	3733	
ЗУ7	Улично-дорожная сеть	1331	

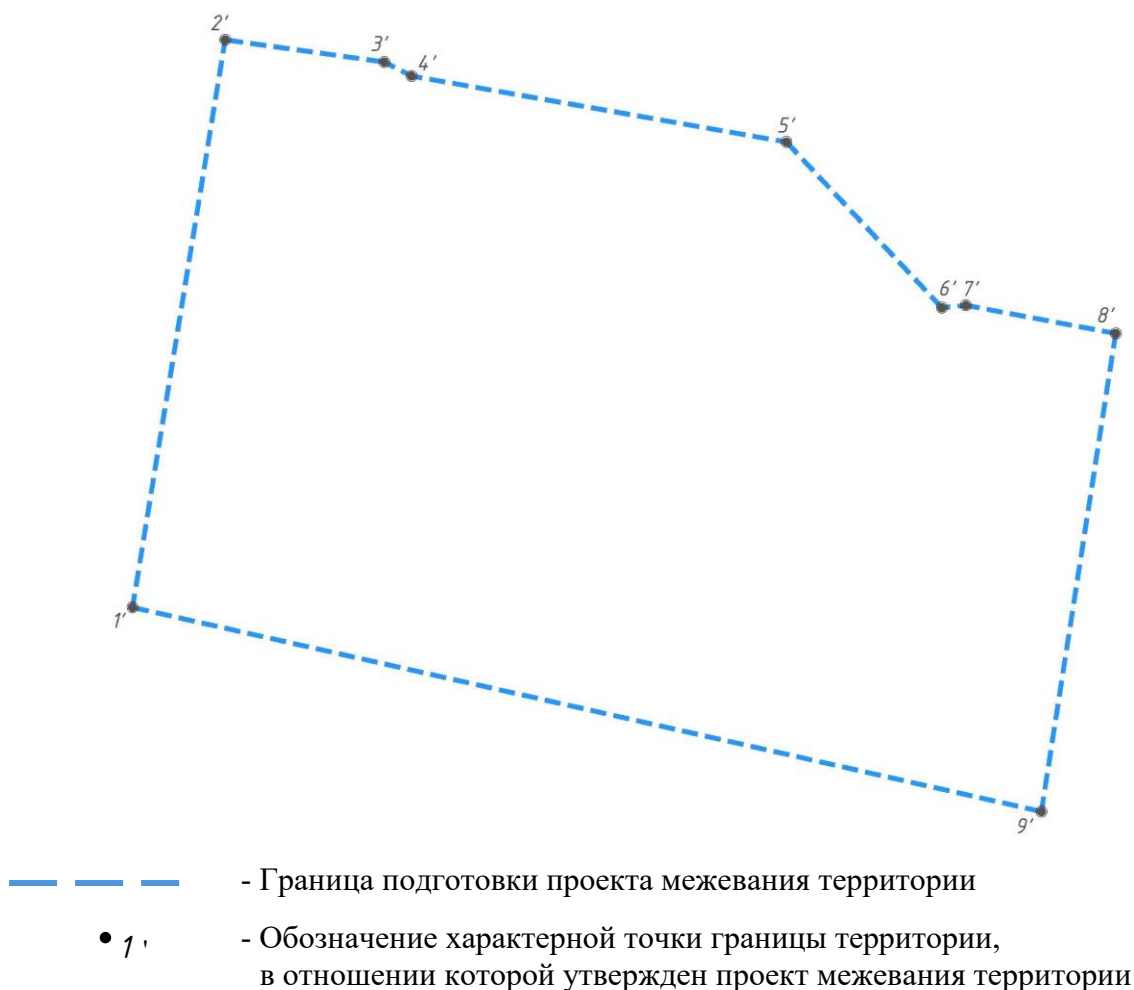
2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые после образования будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Проектом предусмотрено образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования.

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Способ образования земельного участка
ЗУ4	Улично-дорожная сеть	813	раздел с сохранением исходного земельного участка с кадастровым номером 52:25:0010804:903 в измененных границах
ЗУ7	Улично-дорожная сеть	1331	перераспределение земельных участков с условными номерами ЗУ1, ЗУ2, земельного участка с кадастровым номером 52:25:0010804:2573 и земель, государственная собственность на которые не разграничена

3. Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания

Площадь территории, в отношении которой утвержден проект межевания, составляет 2,73 га.



Границы территории, в отношении которой утвержден проект межевания, закреплены в системе координат – МСК 52.

Таблица 2. - Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания

№ п/п	X	Y
1'	510034,4	2228856,69
2'	510164,77	2228878,02
3'	510159,66	2228914,65
4'	510156,44	2228920,91
5'	510141,29	2229007,19
6'	510103,23	2229042,98
7'	510103,78	2229048,5
8'	510097,31	2229082,98
9'	509987,51	2229065,88
1'	510034,4	2228856,69

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ
(УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- - - - - Границы подготовки проекта межевания территории
- — — — — Красная линия
- - - - - Линии отступа от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- 52:25:0010804:35 Границы земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН, и их кадастровые номера
- 52:25:0000000:1503 Границы единых земельных зон, зарегистрированных в ЕГРН, и их кадастровые номера
- 52:25:0010804:2579 Границы объектов капитального строительства, зарегистрированных в ЕГРН, и их кадастровые номера
- 341 Границы образуемого земельного участка и его условный номер
- Поворотные точки границы образуемого земельного участка
- 11 Границы публичных сервитутов (Публичный сервитут для размещения тепловых сетей, являющихся объектами местного значения, сроком на 49 лет. Заявитель: ПАО «Т Плюс», реестровый номер 52:25-6.667)

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (I этап межевания)

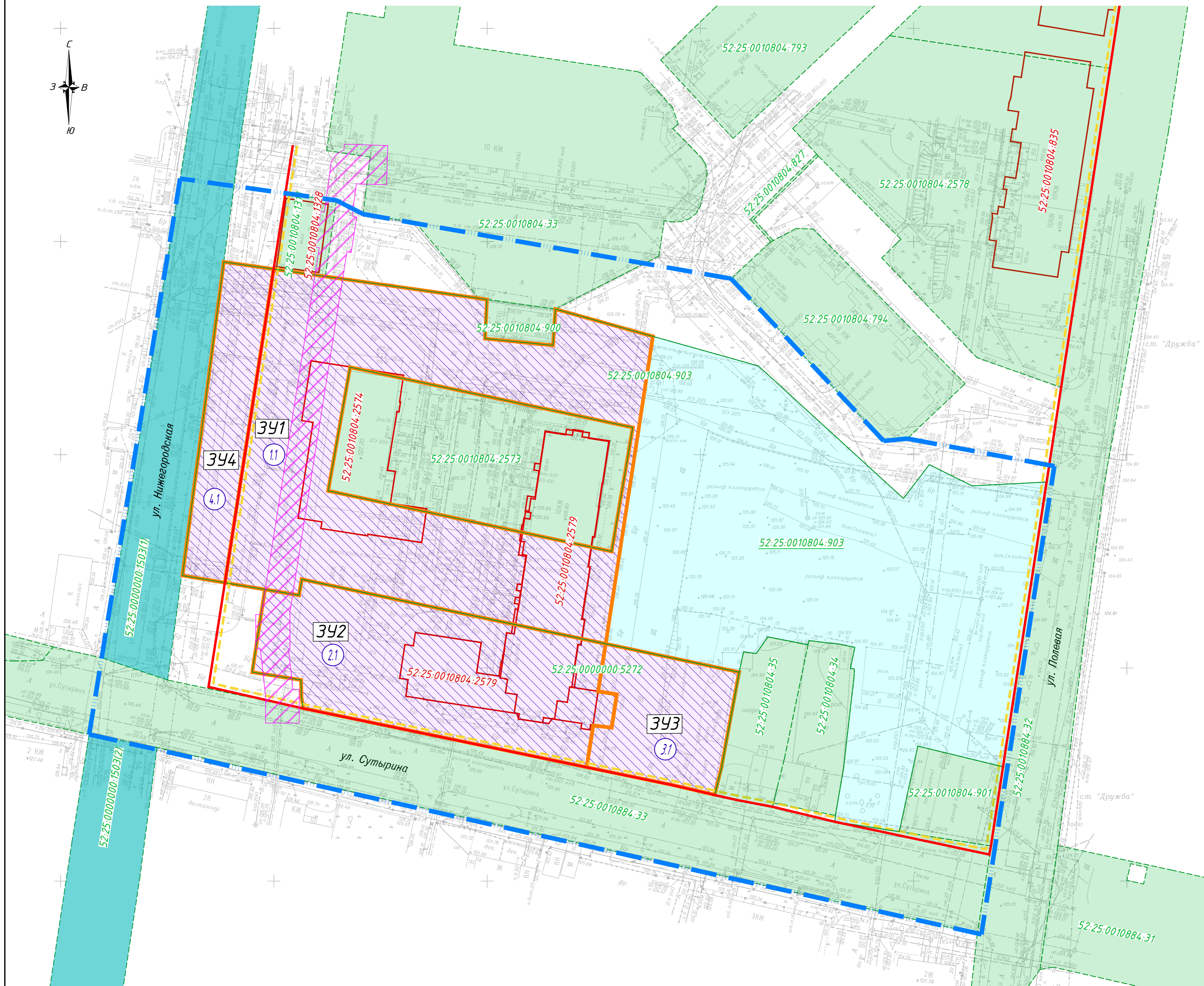
Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.
341	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	4489
342	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	2310
343	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	883
344	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	813

Примечание:
 1. В границах проекта межевания территории красные линии не устанавливались.
 2. Проектом предусмотрено образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имущество общего пользования.
 3. В границах проекта межевания территории имеются границы публичных сервитутов.

Подосновой данного чертежа является топографический план участка, выполненный фирмой ООО "Геосервис-Кста", в ноябре 2025 года. Система координат - МСК-52. Система высот Балтийская 1977 года.

					20/1.25-ПМТ			
					Проект межевания территории в границах улиц Полевая, Сутырина, Нижегородская в городе Кстово Кстовского района городского округа город Нижний Новгород			
					Заказчик: ООО "Каскад 52 специализированный застройщик"			
Изм.	Колуч	Лист	И док	Подпись	Дата	Этап	Лист	Листов
						ПМТ	1	2
					Проект межевания территории с указанием образуемых земельных участков (I этап межевания)			
					Чертеж межевания территории с указанием образуемых земельных участков (I этап межевания) М 1:500			
					ЗОЛОТОЕ СЕЧЕНИЕ			
					Формат А1			

Мас. № подл.	Взам. инв. №	Инв. № фубл.	Подп. и дата



ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ И ИЗМЕНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Состав образуемого земельного участка		
			Условный номер части, входящей в состав образуемого земельного участка	Площадь части, кв.м.	Кадастровый номер и вид разрешенного использования исходного земельного участка
391	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	4489	11	4489	Часть земельного участка с кадастровым номером 52:25:0010804:903 (Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка))
392	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	2310	21	2310	Часть земельного участка с кадастровым номером 52:25:0000000:5272 (Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка))
393	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	883	31	883	Часть земельного участка с кадастровым номером 52:25:0000000:5272 (Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка))
394	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	813	41	813	Часть земельного участка с кадастровым номером 52:25:0010804:903 (Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка))

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы подготовки проекта межевания территории
- Красная линия
- Линии отступа от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- Границы земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН, и их кадастровые номера
- Границы единых землепользований, зарегистрированных в ЕГРН, и их кадастровые номера
- Границы объектов капитального строительства, зарегистрированных в ЕГРН, и их кадастровые номера
- Границы земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН, которые подлежат изменению (изменяемые земельные участки), и их кадастровые номера
- Границы части изменяемого земельного участка или земель, собственность на которые не разграничена, входящей в состав образуемого земельного участка, и ее условный номер
- Границы образуемого земельного участка и его условный номер
- Границы исходного земельного участка в измененных границах и его кадастровый номер
- Границы публичных сервитутов (Публичный сервитут для размещения тепловых сетей, являющихся объектами местного значения, сроком на 49 лет. Заявитель: ПАО «Т Плюс», реестровый номер 52:25-6.667)

ЭКСПЛИКАЦИЯ ИСХОДНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В ИЗМЕНЕННЫХ ГРАНИЦАХ

Условный номер изменяемого земельного участка	Площадь изменяемого земельного участка, кв.м.	Вид разрешенного использования изменяемого земельного участка
.903	6340	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (кадастровый номер земельного участка 52:25:0010804:903)

Примечание:
 1. В границах проекта межевания территории красные линии не устанавливались.
 2. Проектом предусмотрено образование земельных участков, которые будут отнесены к территории общего пользования или имуществу общего пользования.
 3. В границах проекта межевания территории имеются границы публичных сервитутов.

Подосновой данного чертежа является топографический план участка, выполненный фирмой ООО "Геосервис-Кста", в ноябре 2025 года.
 Система координат - МСК-52.
 Система высот Балтийская 1977 года.

20/1.25-ПМТ

Проект межевания территории в границах улиц Полевая, Сутырина, Нижегородская в городе Кстово Кстовского района городского округа город Нижний Новгород

Заказчик: ООО "Каскад 52 специализированный застройщик"

Изм.	Колуч.	Лист	И док.	Подпись	Дата
ГИП	Кисилькин	1	Л		01.2026
Разработал	Мерзюк				01.2026
Н. контроль	Липатов				01.2026

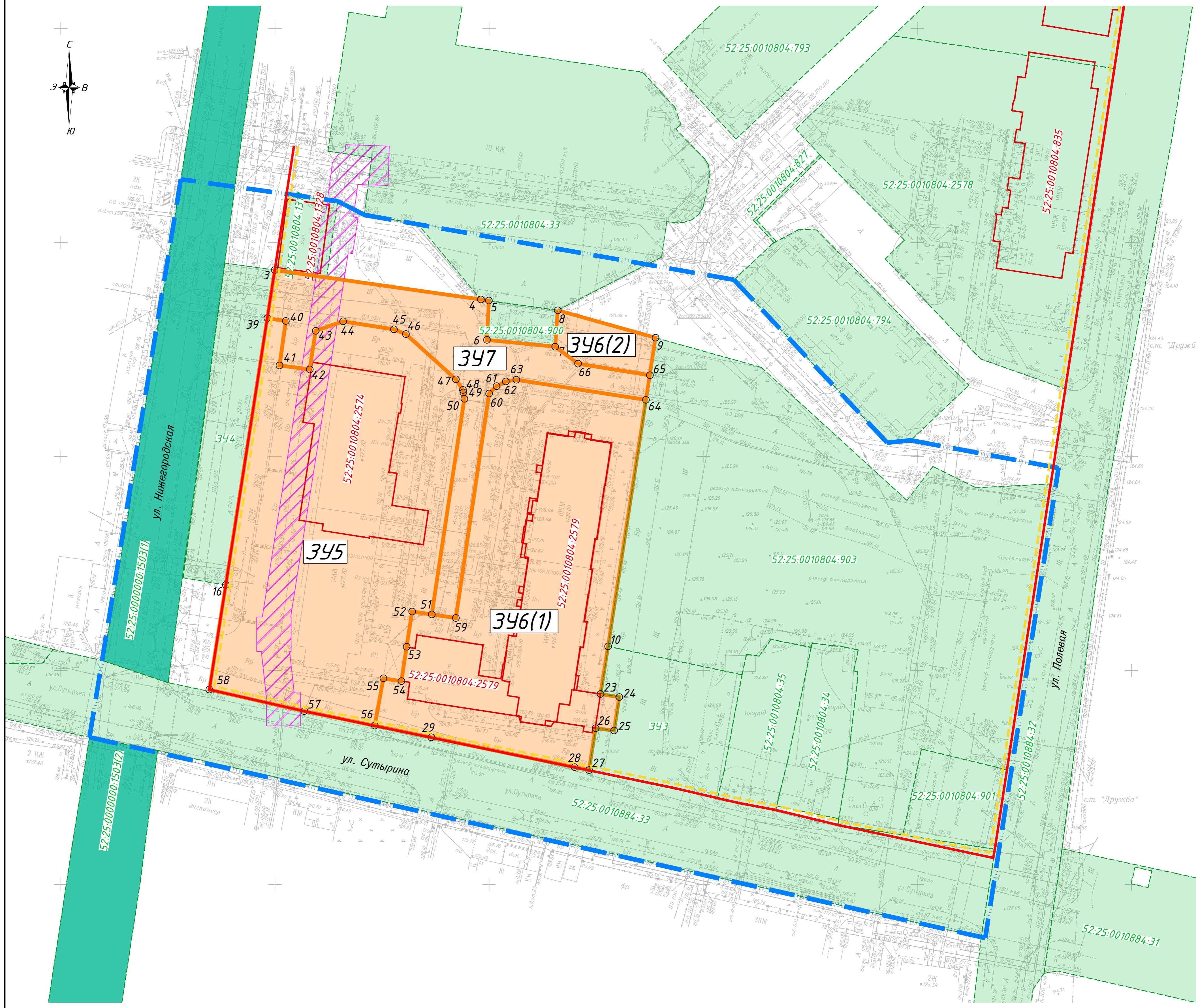
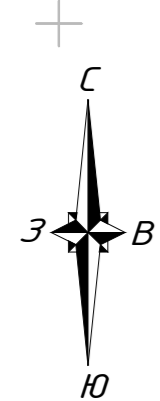
Этадия	Лист	Листов
ПМТ	2	2

Чертеж межевания территории с указанием образуемых и изменяемых земельных участков (I этап межевания)

М 1:500

ЗОЛОТОЕ СЕЧЕНИЕ

Формат А1



ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (II этап межевания)

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м.
345	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	4047
346(1)	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	3507
346(2)	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	226
347	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	1331

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

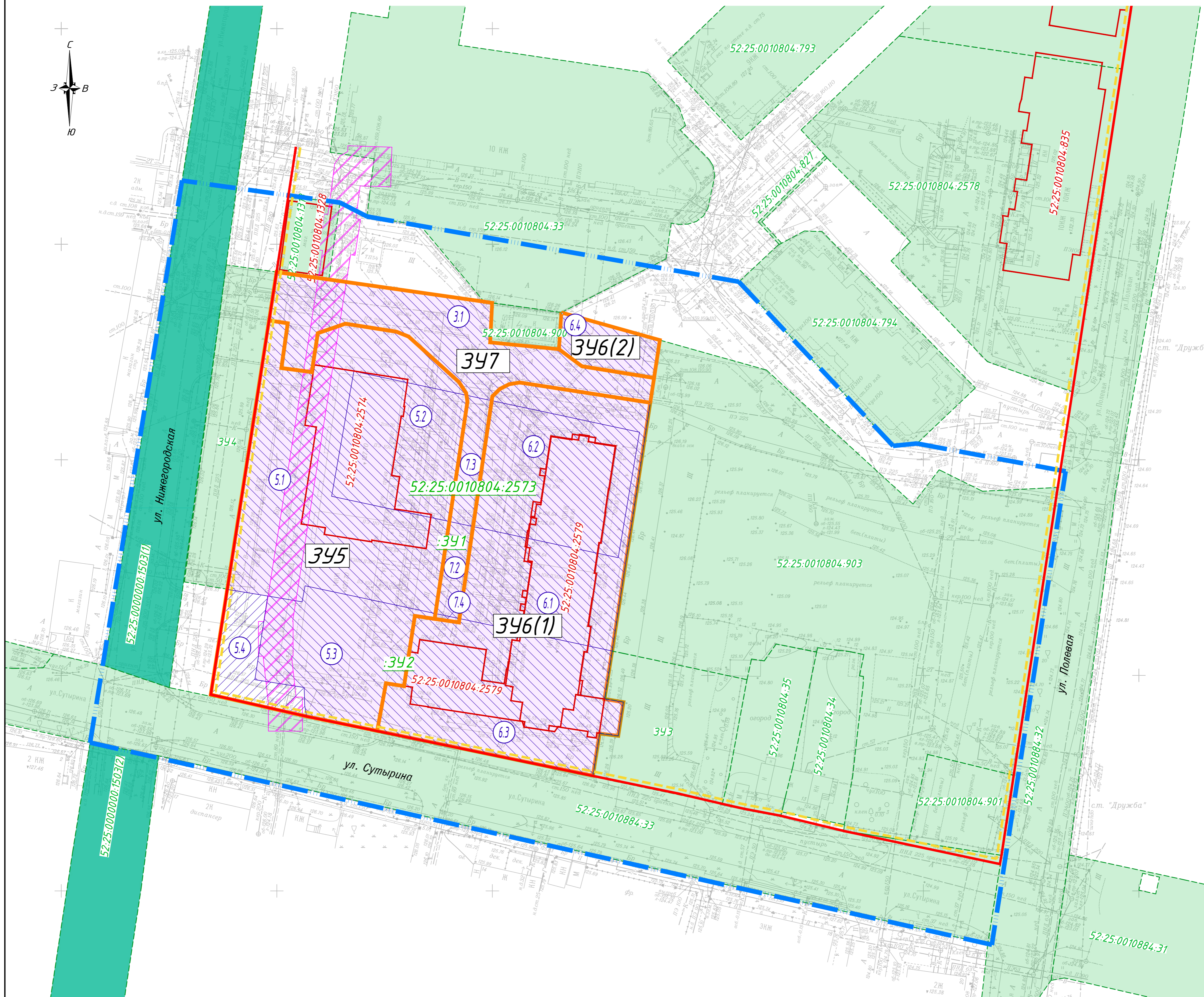
- Границы подготовки проекта межевания территории
- Красная линия
- Линии отступа от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- Границы земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН, и их кадастровые номера
- Границы единых землепользований, зарегистрированных в ЕГРН, и их кадастровые номера
- Границы объектов капитального строительства, зарегистрированных в ЕГРН, и их кадастровые номера
- Границы образуемого земельного участка и его условный номер
- Поворотные точки границы образуемого земельного участка
- Границы публичных сервитутов (Публичный сервитут для размещения тепловых сетей, являющихся объектами местного значения, сроком на 49 лет. Заявитель: ПАО «Т Плюс», реестровый номер 52-25-6.667)

Примечание:
 1. В границах проекта межевания территории красные линии не устанавливались.
 2. Проектом предусмотрено образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования.
 3. В границах проекта межевания территории имеются границы публичных сервитутов.

Подосновой данного чертежа является топографический план участка, выполненный фирмой ООО "Геосервис-Кста", в ноябре 2025 года.
 Система координат - МСК - 52.
 Система высот Балтийская 1977 года.

20/1.25-ПМТ				
Проект межевания территории в границах улицы Полевая, Сутырина, Нижегородская в городе Кстово Кстовского района городского округа город Нижний Новгород				
Заказчик: ООО "Каскад 52 специализированный застройщик"				
Изм.	Кол.уч.	Лист	И. док.	Подпись
Разработал	Медведев	3	01.2026	01.2026
Проект межевания территории Основная часть (утвержденная)			Статус	Лист
Чертеж межевания территории с указанием образуемых земельных участков (II этап межевания)			ПМТ	3
Н. контроль			Липатов	01.2026
М 1:500				

Масштаб: 1:500
 Дата: 01.2026
 Лист: 3 из 4



ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ И ИЗМЕНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (II этап межевания)

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Состав образуемого земельного участка		
			Условный номер части, входящей в состав образуемого земельного участка	Площадь части, кв.м.	
395	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	404.7	51	205.7	Часть земельного участка с условным номером 391 (Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка))
			52	810	Часть земельного участка с кадастровым номером 52.25.0010804.2573 (Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка))
			53	866	Часть земельного участка с условным номером 392 (Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка))
			54	34	земли, государственная собственность на которые не разграничена
396(1)	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	373.3	51	104.6	Часть земельного участка с условным номером 391 (Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка))
			52	102.4	Часть земельного участка с кадастровым номером 52.25.0010804.2573 (Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка))
			53	14.37	Часть земельного участка с условным номером 392 (Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка))
396(2)			54	226	Часть земельного участка с условным номером 391 (Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка))
397	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	133.1	71	103.8	Земельный участок с условным номером 391 (Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка))
			72	122	Земельный участок с условным номером 391 (Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка))
			73	165	Часть земельного участка с кадастровым номером 52.25.0010804.2573 (Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка))
			74	6	Часть земельного участка с условным номером 392 (Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка))

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы подготовки проекта межевания территории
- Красная линия
- Линии отступа от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- Границы земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН, и их кадастровые номера
- Границы единых землепользований, зарегистрированных в ЕГРН, и их кадастровые номера
- Границы объектов капитального строительства, зарегистрированных в ЕГРН, и их кадастровые номера
- Границы земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН, которые подлежат изменению (изменяемые земельные участки), и их кадастровые номера
- Границы части изменяемого земельного участка или земель, собственности на которые не разграничена, входящей в состав образуемого земельного участка, и ее условный номер
- Границы образуемого земельного участка и его условный номер
- Границы публичных сервитутов (Публичный сервитут для размещения тепловых сетей, являющихся объектами местного значения, сроком на 49 лет. Заявитель: ПАО «Т Плюс», реестровый номер 52.25-6.667)

Примечание:
 1. В границах проекта межевания территории красные линии не устанавливались.
 2. Проектом предусмотрено образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования.
 3. В границах проекта межевания территории имеются границы публичных сервитутов.
 Подосновой данного чертежа является топографический план участка, выполненный фирмой ООО "Геосервис-Кста", в ноябре 2025 года.
 Система координат - МСК-52.
 Система высот Балтийская 1977 года.

20/1.25-ПМТ				
Проект межевания территории в границах улицы Полевая, Сутырина, Нижегородская в городе Кстово Кстовского района городского округа город Нижний Новгород				
Заказчик: ООО "Каскад 52 специализированный застройщик"				
Изм.	Кол.уч.	Лист	И док.	Дата
Разработал	Мерзюк			01.2026
Проект межевания территории (Основная часть (утвержденная))			Страница	Лист
			ПМТ	4 / 4
Чертеж межевания территории с указанием образуемых и изменяемых земельных участков (II этап межевания) М 1:500				
Н. контроль	Литатов			01.2026

Мас. № подл. Подпись и дата. Взам. инв. №. Инв. № докл. Подп. и дата.