

**Общество с ограниченной ответственностью
«Гипрозем С»**

430001, г. Саранск, ул. Большевистская, д. 115

тел./факс: 8(8342)32-77-70

E-mail: ooogipro@mail.ru

**ПРОЕКТ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

в границах земельного массива в целях создания жилого микрорайона в
с. Сеченово Сеченовского района Нижегородской области, в отношении
территории земельных участков с кадастровыми номерами

52:48:1200024:96, 52:48:1200024:95

Шифр: 2/2026-ПП

Саранск 2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Гипрозем С»

Заказчик: Комитет по управлению муниципальным имуществом и земельным ресурсам администрации Сеченовского муниципального округа Нижегородской области

Место строительства: Нижегородская область, Сеченовский муниципальный округ, с.Сеченово

ПРОЕКТ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

в границах земельного массива в целях создания жилого микрорайона в с. Сеченово Сеченовского района Нижегородской области, в отношении территории земельных участков с кадастровыми номерами 52:48:1200024:96, 52:48:1200024:95

Часть 1 Пояснительная записка

Шифр: 2/2026-ПП

Директор

В. П. Антонов



Саранск 2026 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	4
1.1. Общие сведения	5
1.2. Анализ существующего положения	6
1.3. Проектное предложение по образованию земельных участков на проектируемой территории	7
1.4. Технико-экономические показатели проекта межевания территории	12
Приложение 1. Характеристика земельных участков зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости	13
Приложение 2. Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания	14

Проект межевания подготовлен в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, в связи с чем в текстовой части проекта межевания территории не приводится целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов.

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 (МСК-52, зона 2) приведен в приложении 2.

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Состав авторского коллектива и ответственных разработчиков проекта

Руководитель проекта	А.Н. Судуткин
Вед. инженер	А.В. Бочкарев

Состав документации по планировке территории

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 1. Основная часть проекта межевания территории

1. Текстовые материалы
2. Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Схема расположения элемента планировочной структуры в составе ранее разработанной документации по планировке территории	ПМ- 1	1: 2 000

РАЗДЕЛ 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

1. Графические материалы:

№№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории	ПМ- 2	1: 500
2.	Чертёж межевания территории	ПМ- 3	1: 500

В связи со спецификой проектируемой территории в составе проекта межевания территории не разрабатывались следующие чертежи:

- чертеж границ зон действия публичных сервитутов;
- чертеж границ особо охраняемых природных территорий;
- чертеж границ территорий объектов культурного наследия;
- чертеж границ лесничеств, лесопарков, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1. Общие сведения

Внесение изменений в ранее разработанную документацию по планировке территории выполнено на основании п.21 ст.45 ГрК РФ в части выполнения документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах земельного массива в целях создания жилого микрорайона в с. Сеченово Сеченовского района Нижегородской области, в отношении территории земельных участков с кадастровыми номерами 52:48:1200024:96, 52:48:1200024:95 по инициативе Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельным ресурсам администрации Сеченовского муниципального округа Нижегородской области, который наделен полномочиями по подготовке документации по планировке территории постановлением Администрации Сеченовского муниципального округа Нижегородской области от 21.01.2026г. № 31, с изменениями № 71 от 06.02.2026 г. Проект межевания выполнен в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков с указанием установленных ограничений и обременений использования участков, в том числе установления зон действия публичных сервитутов, иных обременений, установления условий неделимости земельного участка, а также в целях установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства.

Внесение изменений в проект межевания территории разработано согласно требованиям законодательных актов и рекомендаций следующих нормативных документов:

- Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;

- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Генерального плана Сеченовского муниципального округа Нижегородской области, утвержденного Приказом Министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области № 04-01-01/15 от 1 октября 2025 г.;
- Правил землепользования и застройки Сеченовского муниципального округа Нижегородской области (утв. Постановлением администрации об утверждении Сеченовского муниципального округа Нижегородской области № 800 от 10.11.2025 г.).

1.2. Анализ существующего положения

Проектируемая территория расположена на западной окраине с. Сеченово Сеченовского муниципального района Нижегородской области по ул. 75 лет Победы. В границы проектируемой территории входят земельные участки с кадастровыми номерами 52:48:1200024:96, 52:48:1200024:95. Площадь территории в границах проекта планировки составляет 0,3 га. Основной подъезд к проектируемой территории предусмотрен с улицы 75 лет Победы.

В настоящее время проектируемая территория освобождена от застройки, на указанных участках нет индивидуальных жилых домов и надворных построек, категория земель – земли населенных пунктов. Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала: 52:48:1200024.

В границы разработки проекта межевания попадают земельные участки, зарегистрированные в Едином государственном кадастре недвижимости. Сведения о ранее образованных земельных участках отражены на чертежах проекта межевания территории и в текстовом приложении 1.

В границах проектируемой территории отсутствуют зоны залегания полезных ископаемых, а также объекты культурного наследия - памятники

истории и культуры. Проектом планировки на данной территории в качестве зон с особыми условиями использования выделены охранные зоны инженерных коммуникаций.

1.3. Проектное предложение по образованию земельных участков на проектируемой территории

Внесение изменений в документацию по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах земельного массива в целях создания жилого микрорайона в с. Сеченово Сеченовского района Нижегородской области, в отношении территории земельных участков с кадастровыми номерами 52:48:1200024:96, 52:48:1200024:95 выполнено в виде отдельного документа.

Проектом межевания территории предусмотрено:

1. образованием четырех земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 52:48:1200024:95;
2. образованием четырех земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 52:48:1200024:96.

в соответствии с п. 3 части 1 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ. В результате раздела площадь образуемых земельных участков будет соответствовать установленным предельным минимальным и максимальным размерам земельных участков.

Проектом межевания на проектируемой территории определено местоположение границ образуемых и изменяемых земельных участков, установлена их площадь, а также определен вид их разрешенного использования. Образование проектных границ земельных участков производится в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны, установленным Правил землепользования и застройки Сеченовского муниципального округа Нижегородской области, а также нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленных в соответствии с федеральными законами и техническими регламентами. Вид разрешенного использования образуемых земельных

участков установлен в соответствии с Правил землепользования и застройки Сеченовского муниципального округа Нижегородской области для территориальной зоны Ж-1А (Зона застройки индивидуальными жилыми домами проектная) и будет: «Блокированная жилая застройка», вместо: «для индивидуального жилищного строительства» исходных земельных участков.

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков, утвержденные Постановлением администрации Сеченовского муниципального округа Нижегородской области № 800 от 10.11.2025 г., у вида разрешенного использования: "Блокированная жилая застройка" составляют S_{min} - 150 кв.м., S_{max} - 2500 кв.м. Все образуемые участки соответствуют предельным минимальным и максимальным размерам.

В проекте межевания территории отображены границы существующих землепользований, определены площади и границы образуемых земельных участков. В проекте межевания выявлены обременения в границах ранее сформированных и зарегистрированных земельных участков, а также в границах образуемых земельных участков. Общие данные по земельным участкам, в границах территории межевания отображены в составе графических материалов на чертеже проекта межевания территории.

На проектируемой территории не выделены зоны действия публичных сервитутов.

Формирование проектных границ образуемых земельных участков производится в 1 этап при разделе каждого земельного участка, находящегося в муниципальной собственности.

Перечень и сведения о площади образуемых на проектируемой территории земельных участков, в том числе земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования, а также возможные способы их образования приведены в таблицах 1.1., 1.2., Сведения о координатах поворотных точек формируемых земельных участков представлены в таблице 2.

Все образуемые земельные участки подлежат процедуре постановки на государственный кадастровый учет в соответствии с законодательством РФ. Сведения о существующих, вновь образуемых земельных участках и частях земельных участков отражены на чертеже межевания территории.

Таблица 1.1 - Характеристики образуемых земельных участков

№ п/ п	Условный номер земельного участка по ППМТ (обозначение)	Адрес (местоположение) образуемого земельного участка	Площадь земельно го участка, кв.м.	Вид разрешенного использования	Способ образования земельного участка
1	52:48:1200024: 95:3У1	Нижегородская область, Сеченовский муниципальный округ, с. Сеченово, ул. 75 лет Победы, земельный участок 21/1	473	Блокированная жилая застройка	образованием четырех земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 52:48:1200024:95
2	52:48:1200024: 95:3У2	Нижегородская область, Сеченовский муниципальный округ, с. Сеченово, ул. 75 лет Победы, земельный участок 21/2	277	Блокированная жилая застройка	
3	52:48:1200024: 95:3У3	Нижегородская область, Сеченовский муниципальный округ, с. Сеченово, ул. 75 лет Победы, земельный участок 21/3	277	Блокированная жилая застройка	
4	52:48:1200024: 95:3У4	Нижегородская область, Сеченовский муниципальный округ, с. Сеченово, ул. 75 лет Победы, земельный участок 21/4	473	Блокированная жилая застройка	

Таблица 1.2 - Характеристики образуемых земельных участков

№ п/п	Условный номер земельного участка по ППМТ (обозначение)	Адрес (местоположение) образуемого земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м.	Вид разрешенного использования	Способ образования земельного участка
5	52:48:1200024:96:3У1	Нижегородская область, Сеченовский муниципальный округ, с. Сеченово, ул. 75 лет Победы, земельный участок 23/1	473	Блокированная жилая застройка	
6	52:48:1200024:96:3У2	Нижегородская область, Сеченовский муниципальный округ, с. Сеченово, ул. 75 лет Победы, земельный участок 23/2	277	Блокированная жилая застройка	образованием четырех земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 52:48:1200024:96
7	52:48:1200024:96:3У3	Нижегородская область, Сеченовский муниципальный округ, с. Сеченово, ул. 75 лет Победы, земельный участок 23/3	277	Блокированная жилая застройка	
8	52:48:1200024:96:3У4	Нижегородская область, Сеченовский муниципальный округ, с. Сеченово, ул. 75 лет Победы, земельный участок 23/4	449	Блокированная жилая застройка	

Таблица 2.

Координаты поворотных точек формируемых земельных участков

Система координат МСК-52, зона 2

№ п/п	X	Y
52:48:1200024:95:3У1		
1	408205,12	2334055,12
н2	408213,74	2334060,73
н17	408189,66	2334097,74
18	408180,33	2334091,68
1	408205,12	2334055,12
52:48:1200024:95:3У2		
н2	408213,74	2334060,73
н3	408219,00	2334064,15
н16	408194,92	2334101,16
н17	408189,66	2334097,74
н2	408213,74	2334060,73
52:48:1200024:95:3У3		
н3	408219,00	2334064,15
н4	408224,25	2334067,56
н15	408200,19	2334104,59

h16	408194,92	2334101,16
h3	408219,00	2334064,15
52:48:1200024:95:3Y4		
h4	408224,25	2334067,56
5	408233,59	2334073,63
14	408208,80	2334110,19
h15	408200,19	2334104,59
h4	408224,25	2334067,56
52:48:1200024:96:3Y1		
5	408233,59	2334073,63
h6	408242,21	2334079,24
h13	408218,13	2334116,25
14	408208,80	2334110,19
5	408233,59	2334073,63
52:48:1200024:96:3Y2		
h6	408242,21	2334079,24
h7	408247,47	2334082,66
h12	408223,39	2334119,67
h13	408218,13	2334116,25
h6	408242,21	2334079,24
52:48:1200024:96:3Y3		
h7	408247,47	2334082,66
h8	408252,73	2334086,08
h11	408228,66	2334123,10
h12	408223,39	2334119,67
h7	408247,47	2334082,66
52:48:1200024:96:3Y4		
h8	408252,73	2334086,08
9	408261,16	2334091,56
10	408237,27	2334128,70
h11	408228,66	2334123,10
h8	408252,73	2334086,08

1.4. Технико-экономические показатели проекта межевания территории

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2026 г	Состояние на расчетный срок 2026 г
1	Площадь проектируемой территории - всего	га	0,3	0,3
2	Территории, подлежащие межеванию в том числе:	га	0,3	-
	- территория земельных участков для размещения блокированной жилой застройки	га	0,3	-
3	Территории, которые после межевания будут относиться к территориям общего пользования	га	-	-

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.**Характеристики земельных участков зарегистрированных в ЕГРН**

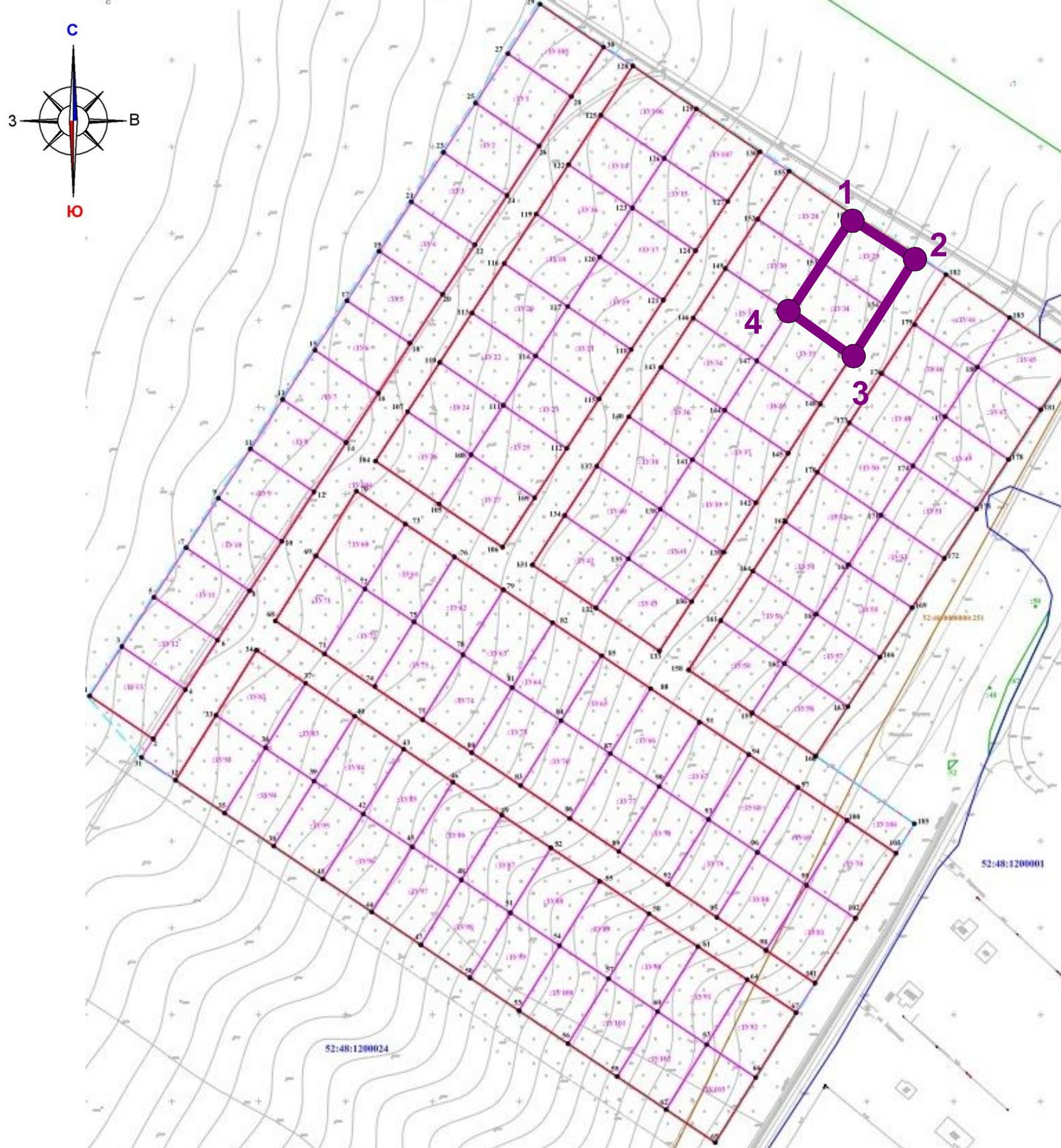
Кадастровый номер существующего земельного участка	Местоположение (адрес)	Площадь зем. участка, кв. м.	Наименование вида разрешенного использования	Вид права	Правообладатель
52:48:1200024:95	Российская Федерация, Нижегородская область, м.о. Сеченовский, с Сеченово, ул 75 лет Победы, з/у 21	1500	для индивидуального жилищного строительства	Собственность	администрация Сеченовского муниципального округа
52:48:1200024:96	Российская Федерация, Нижегородская область, муниципальный округ Сеченовский, село Сеченово, улица 75 лет Победы, земельный участок 23	1476	для индивидуального жилищного строительства	Собственность	администрация Сеченовского муниципального округа

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.

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

№ точки	Координата X	Координата Y
1	408261,16	2334091,56
2	408237,27	2334128,70
3	408180,29	2334091,65
4	408205,12	2334055,12
1	408261,16	2334091,56

Проект межевания территории



УСЛОВНЫЕ ЗНАКИ



- граница территории межевания

Проект межевания территории 2/2026-ПП

		подпись	дата		
Директор	Антонов В. П.				
ГИП	Судуткин А. Н.				
Выполнил	Бочкарев А. В.				
ПРОЕКТ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ в границах земельного массива в целях создания жилого микрорайона в с. Сеченово Сеченовского района Нижегородской области, в отношении территории земельных участков с кадастровыми номерами 52:48:1200024:96, 52:48:1200024:95					
Основная часть проекта межевания территории				Стадия	Лист
				ПП	ПМ-1
Схема размещения элемента планировочной структуры Масштаб 1:2000				ООО "Гипрозем С"	

Проект межевания территории

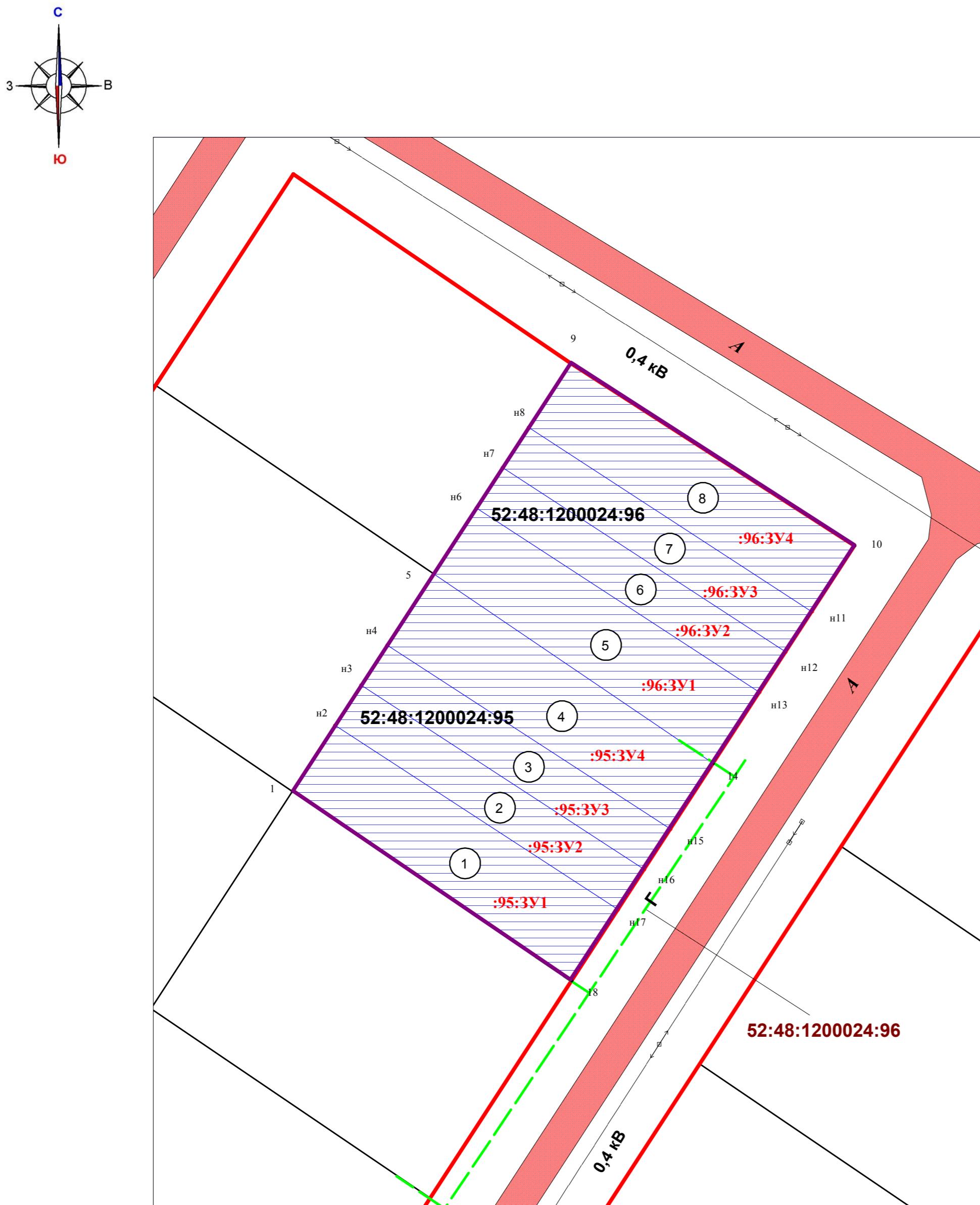


УСЛОВНЫЕ ЗНАКИ

	- граница территории межевания
	- границы земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН
52:48:1200024:96	- кадастровый номер земельных участков
52:48:1200024:383	- кадастровый номер ОКС
	Существующие территории
	- Существующая дорога, с асфальтовым покрытием
	- Существующая ЛЭП
	- Существующий газопровод
	Охранные зоны инженерных сетей
	Охранная зона газопровода
	Охранная зона ЛЭП

							Проект межевания территории 2/2026-ПП	
							ПРОЕКТ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ в границах земельного массива в целях создания жилого микрорайона в с. Сеченово Сеченовского района Нижегородской области, в отношении территории земельных участков с кадастровыми номерами 52:48:1200024:96, 52:48:1200024:95	
		подпись	дата					
Директор	Антонов В. П.							
ГИП	Судуткин А. Н.				Основная часть проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
						РП	ПМ-1	
Выполнил	Бочкарев А.В.				Чертеж границ существующих земельных участков Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории Масштаб 1:500			ООО "Гипрозем С"

Проект межевания территории



УСЛОВНЫЕ ЗНАКИ

	- утвержденная красная линия
	- граница территории межевания
	- границы земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН
52:48:1200024:96	- кадастровый номер земельных участков
	Существующие территории
	- территории земельных участков зарегистрированных в ЕГРН
	Проектируемые территории
:96:3У4	- обозначение образуемых земельных участков, образованных при разделе
	- территории образуемых земельных участков

Проект межевания территории 2/2026-ПП				
ПРОЕКТ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ в границах земельного массива в целях создания жилого микрорайона в с. Сеченово Сеченовского района Нижегородской области, в отношении территории земельных участков с кадастровыми номерами 52:48:1200024:96, 52:48:1200024:95				
		подпись	дата	
Директор	Антонов В. П.			
ГИП	Судуткин А. Н.			
Выполнил	Бочкарев А.В.			



АДМИНИСТРАЦИЯ СЕЧЕНОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

21.01.2026г.

№ 31

О принятии решения о разработке проекта по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах земельного массива в целях создания жилого микрорайона в с.Сеченово Сеченовского района Нижегородской области.

В соответствии со статьями 8, 41-43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 20.03.2025 № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», в связи с обращением Комитета по управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами Администрации Сеченовского муниципального округа Нижегородской области Администрация Сеченовского муниципального округа **п о с т а н о в л я е т**:

1. Разрешить разработку проекта по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах земельного массива в целях создания жилого микрорайона в с.Сеченово Сеченовского района Нижегородской области, в отношении территории земельных участков с кадастровыми номерами 52:48:1200024:96, 52:48:1200024:95, 52:48:1200024:94, 52:48:1200024:93 за счет средств муниципального бюджета.

2. Подготовленный проект по внесению изменений в проект планировки и межевания территории должен быть представлен в сектор архитектуры и градостроительства Администрации Сеченовского муниципального округа Нижегородской области для проверки на соответствие требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Управлению капитального строительства Администрации Сеченовского муниципального округа Нижегородской области обеспечить проведение процедуры общественных обсуждений или публичных слушаний в соответствии с положением о публичных слушаниях в Сеченовском муниципальном округе Нижегородской области.

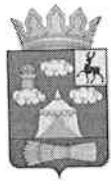
4. Настоящее постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия решения и размещению на официальном сайте Администрации Сеченовского муниципального округа Нижегородской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

5. Контроль над исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава МСУ
Сеченовского муниципального округа

Е.Г.Наборнов





АДМИНИСТРАЦИЯ СЕЧЕНОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

06.02.2026г.

№ 71

О внесении изменений в постановление Администрации Сеченовского муниципального округа Нижегородской области от 21.01.2026 г. №31, от 21.01.2026 г. №32

В связи с уточнением информации Администрация Сеченовского муниципального округа **п о с т а н о в л я е т :**

1. Внести изменения в пункт 1 постановления Администрации Сеченовского муниципального округа Нижегородской области № 31 от 21.01.2026г. «О принятии решения о разработке проекта по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах земельного массива в целях создания жилого микрорайона в с.Сеченово Сеченовского района Нижегородской области»: кадастровый номер земельного участка 52:48:1200024:93, 52:48:1200024:94 исключить.

2. Внести изменения в пункт 1 постановления Администрации Сеченовского муниципального округа Нижегородской области № 32 от 21.01.2026г. «О проведении публичных слушаний по проекту внесения изменений в проект планировки и межевания территории в границах земельного массива в целях создания жилого микрорайона в с.Сеченово Сеченовского района Нижегородской области»: кадастровый номер земельного участка 52:48:1200024:93, 52:48:1200024:94 исключить.

Глава МСУ
Сеченовского муниципального округа



Е.Г.Наборнов