

**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 ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

в границах кадастрового квартала 52:48:1200003 в с. Сеченово Сеченовского района Нижегородской области, в отношении формирования земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами: 52:48:1200003:65, 52:48:1200003:420, 52:48:1200003:418, 52:48:1200003:3522

Шифр: 3/2026-ПП

Саранск 2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Гипрозем С»

Заказчик: Юсифов Рахиб Расин Оглы

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

ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

в границах кадастрового квартала 52:48:1200003 в с. Сеченово Сеченовского района Нижегородской области, в отношении формирования земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами: 52:48:1200003:65, 52:48:1200003:420, 52:48:1200003:418, 52:48:1200003:3522

Часть 1

Пояснительная записка

Шифр: 3/2026-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. Техничко-экономические показатели проекта межевания территории	10
Приложение 1. Характеристика земельных участков зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости	11
Приложение 2. Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания	12

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: 500

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: 250
2.	Чертеж межевания территории	ПМ- 3	1: 250

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 о разработке проекта внесения изменений в проект планировки и межевания территорий в границах кадастрового квартала 52:48:1200003 в с. Сеченово Сеченовского района Нижегородской области, в отношении формирования земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами: 52:48:1200003:65, 52:48:1200003:420, 52:48:1200003:418, 52:48:1200003:3522 по инициативе Юсифова Рахиба Расин Оглы, который наделен полномочиями по подготовке документации по планировке территории постановлением Администрации Сеченовского муниципального округа Нижегородской области от 13.05.2026г. № 298. Проект межевания выполнен в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков с указанием установленных ограничений и обременении использования участков, в том числе установления зон действия публичных сервитутов, иных обременении, 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 в центральной части с. Сеченово Сеченовского муниципального округа Нижегородской области по ул. Советская. В границы проектируемой территории входят земельные участки с кадастровыми номерами 52:48:1200003:65, 52:48:1200003:420, 52:48:1200003:418, 52:48:1200003:3522. Площадь территории в границах проекта планировки составляет 0,023 га. Основной подъезд к проектируемой территории предусмотрен с улицы Советской.

В настоящее время проектируемая территория застроена. На указанной территории (в границах земельного участка с кадастровым номером: 52:48:1200003:65) расположен объект капитального строительства – нежилое здание с кадастровым номером: 52:48:1200002:3439, используемое под магазин. Остальная территория заасфальтирована. Категория земель – земли населенных пунктов. Территория межевания расположена на территории кадастрового квартала: 52:48:1200003.

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 о разработке проекта внесения изменений в проект планировки и межевания территорий в границах кадастрового квартала 52:48:1200003 в с. Сеченово Сеченовского района Нижегородской области, в отношении формирования земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами: 52:48:1200003:65, 52:48:1200003:420, 52:48:1200003:418, 52:48:1200003:3522 выполнено в виде отдельного документа.

Проектом межевания территории предусмотрено образование одного земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами: 52:48:1200003:65, 52:48:1200003:420, 52:48:1200003:418, 52:48:1200003:3522 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в соответствии с п. 3 части 1 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ. В результате перераспределения площадь образуемого земельного участка 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 образуемого земельного участка установлен в соответствии с Правилами землепользования и застройки Сеченовского муниципального округа Нижегородской области для территориальной зоны О (Общественно-деловая зона) и будет: «Магазины», вместо: «Под магазин», «для размещения торговых мест», «Для строительства обувной мастерской», «Предпринимательство» 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: " Магазины " составляют $S_{min} - 200$ кв.м., S_{max} – не установлен. Образуемый участок соответствует 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 образуемого земельного участка производится в 1 этап при перераспределении земельных участков с кадастровыми номерами: 52:48:1200003:65, 52:48:1200003:420, 52:48:1200003:418, 52:48:1200003:3522 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Перечень и сведения о площади образуемого на проектируемой территории земельного участка, в том числе земельных участков, которые

будут отнесены к территориям общего пользования, а также возможные способы их образования приведены в таблице 1. 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 - 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
1	52:48:1200003:ЗУ1	Нижегородская область, Сеченовский муниципальный округ, с. Сеченово, ул. Советская, з/у 2А/1	240	Магазины	путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами: 52:48:1200003:65, 52:48:1200003:420, 52:48:1200003:418, 52:48:1200003:3522 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Таблица 2.

Координаты поворотных точек формируемых земельных участков

Система координат МСК-52, зона 2

№ п/п	X	Y
52:48:1200003:ЗУ1		
н1	408403,56	2335409,82
2	408417,54	2335420,60
3	408405,50	2335434,50
4	408399,96	2335430,06
н5	408397,25	2335428,04
н6	408404,53	2335418,25
7	408399,90	2335414,59
8	408400,64	2335413,50
н1	408403,56	2335409,82

1.4. Техничко-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	0,024	0,024
2	Территории, подлежащие межеванию в том числе:	га	0,024	-
	- территория земельных участков под «Магазины»	га	0,024	-
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
52:48:1200003:65	Российская Федерация, Нижегородская область, муниципальный округ Сеченовский, село Сеченово, улица Советская, земельный участок 2А	137.17	Под магазин	Собственность	Юсифов Рахиб Расин Оглы
52:48:1200003:418	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: прилегающий к заднему фасаду здания магазина филиала НОПО Сеченовское РАЙПО по адресу: пл. Советская, д.1"Г", д.1"Д"	163	для размещения торговых мест	неразграниченная государственная собственность	-
52:48:1200003:420	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Нижегородская область, р-н. Сеченовский, с. Сеченово, ул. Советская, д. 2"Е".	17	Для строительства обувной мастерской	неразграниченная государственная собственность	-
52:48:1200003:3522	Российская Федерация, Нижегородская область, район Сеченовский, село Сеченово, площадь Советская, дом 2 "Д"	36	Предпринимательство	неразграниченная государственная собственность	-

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.**Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания**

№ точки	Координата X	Координата Y
1	408403,56	2335409,82
2	408417,54	2335420,60
3	408405,50	2335434,50
4	408399,96	2335430,06
5	408397,25	2335428,04
6	408404,53	2335418,25
7	408399,90	2335414,59
8	408400,64	2335413,50
1	408403,56	2335409,82

Проект межевания территории



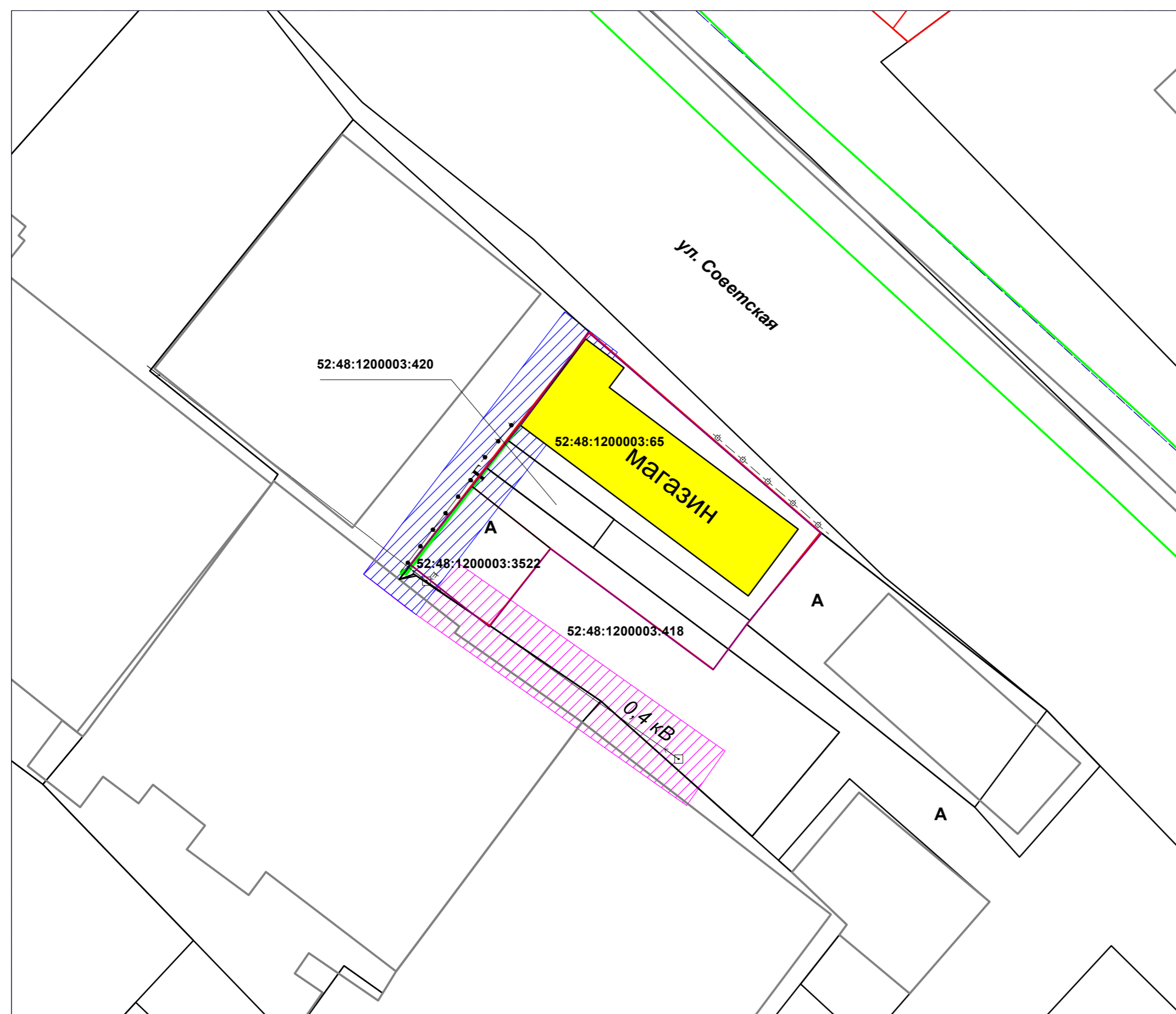
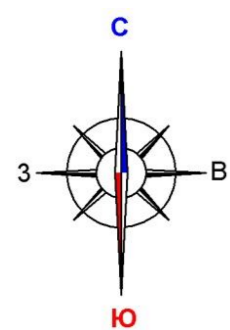
УСЛОВНЫЕ ЗНАКИ



- граница территории межевания

				Проект межевания территории 3/2026-ПП				
				ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ в границах кадастрового квартала 52:48:1200003 в с. Сеченово Сеченовского района Нижегородской области, в отношении формирования земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами: 52:48:1200003:65, 52:48:1200003:420, 52:48:1200003:418, 52:48:1200003:3522				
			подпись	дата	Основная часть проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Директор	Антонов В. П.					РП	ПМ-1	
ГИП	Судуткин А. Н.					ООО "Гипрозем С"		
Выполнил	Бочкарев А.В.				Схема размещения элемента планировочной структуры Масштаб 1:500			

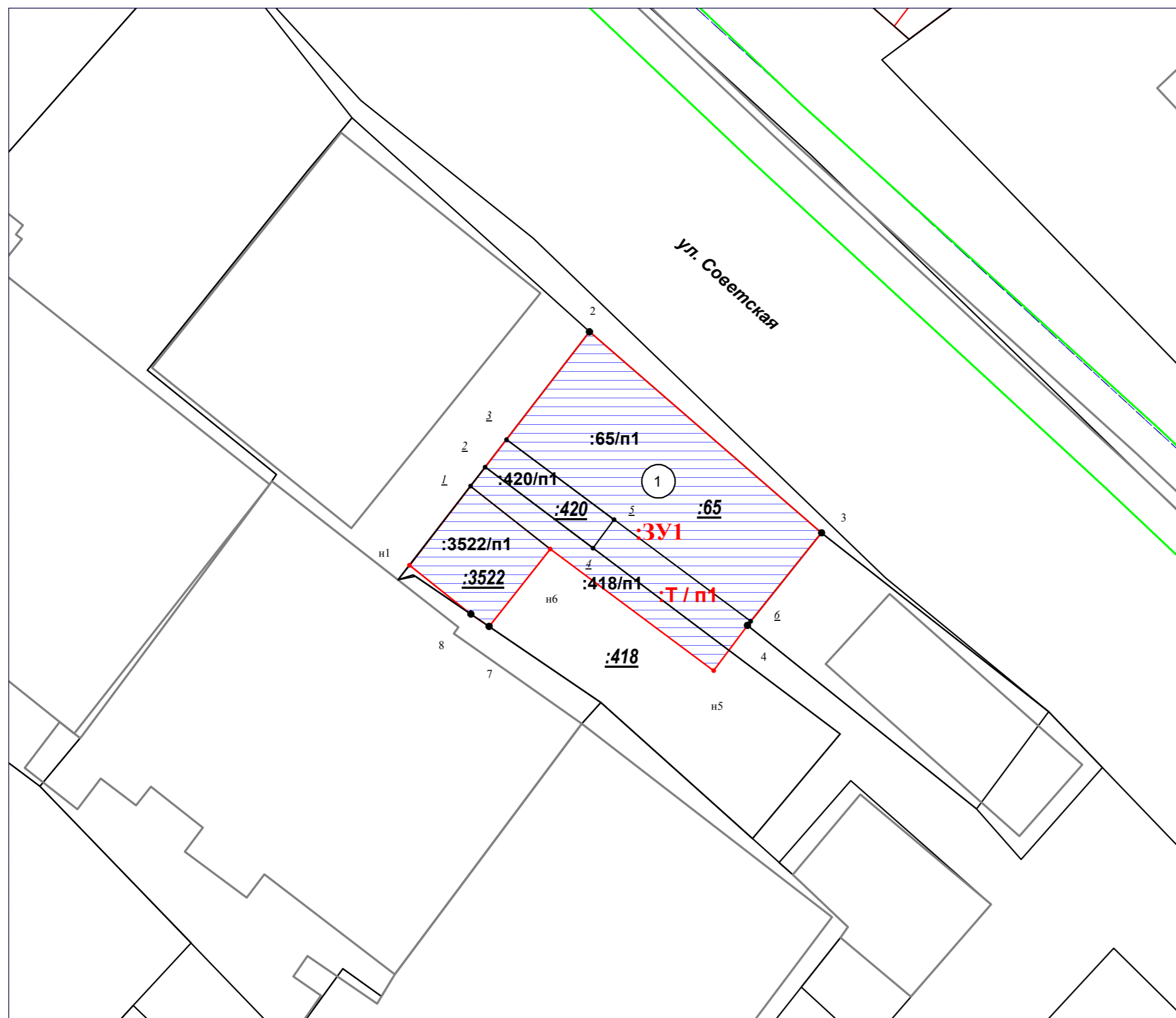
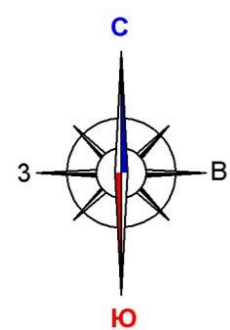
Проект межевания территории



УСЛОВНЫЕ ЗНАКИ	
	- граница территории межевания
	- границы земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН
52:48:1200003:65	- кадастровый номер земельных участков
Существующие территории	
А	- Существующая площадка, с асфальтовым покрытием
	- Существующая ЛЭП
г	- Существующий газопровод
	- Существующие объекты капитального строительства
Охранные зоны инженерных сетей	
	Охранная зона газопровода
	Охранная зона ЛЭП

Проект межевания территории 3/2026-ПП			
ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ в границах кадастрового квартала 52:48:1200003 в с. Сеченово Сеченовского района Нижегородской области, в отношении формирования земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами: 52:48:1200003:65, 52:48:1200003:420, 52:48:1200003:418, 52:48:1200003:3522			
Директор	Антонов В. П.	подпись	дата
ГИП	Судуткин А. Н.		
Выполнил	Бочкарев А. В.		
Основная часть проекта межевания территории		Стадия	Лист
		РП	ПМ-2
Чертеж границ существующих земельных участков Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории Масштаб 1:250		ООО "Гипрозем С"	

Проект межевания территории



3У1

УСЛОВНЫЕ ЗНАКИ	
	- граница вновьобразованного земельного участка
	- граница территории межевания
	- границы земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН
52:48:1200003:65	- кадастровый номер земельных участков
Существующие территории	
	- территории земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН
Проектируемые территории	
	- территории образуемых земельных участков
:3У1	- обозначение образуемого земельного участка, образованных при перераспределении
:Т / п1	- обозначение территорий, включаемых в составы образуемых земельных участков при перераспределении
:65	- обозначение земельного участка, прекращающего свое существование при перераспределении
:65/п1	- обозначение частей исходных земельных участков, включаемых в состав земельных участков, образуемых в результате перераспределения таких земельных участков

Проект межевания территории 3/2026-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, 52:48:1200024-94, 52:48:1200024-93			
Директор	Антонов В. П.	подпись	дата
ГИП	Судуткин А. Н.		
Выполнил	Бочкарев А. В.		
Основная часть проекта межевания территории		Стадия	Лист
		РП	ПМ-3
Чертеж межевания территории Масштаб 1:250		ООО "Гипрозем С"	



**АДМИНИСТРАЦИЯ СЕЧЕНОВСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

13.05.2026г.

№ 298

О принятии решения о разработке проекта внесения изменений в проект планировки и межевания территории в границах кадастрового квартала 52:48:1200003 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 Юсифова Рахиба Расин оглы Администрация Сеченовского муниципального округа **п о с т а н о в л я е т**:

1. Разрешить разработку проекта внесения изменений в проект планировки

и межевания территории в границах кадастрового квартала 52:48:1200003 в с.Сеченово Сеченовского района Нижегородской области, в отношении формирования земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 52:48:1200003:65, 52:48:1200003:420, 52:48:1200003:418, 52:48:1200003:3522, за счет средств Юсифова Рахиба Расин оглы.

2. Подготовленный проект внесения 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 заместителем главы Администрации Д.А.Круновым.

Глава МСУ
Сеченовского муниципального округа



Е.Г.Наборнов