

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

**Территории земельного участка №1 по улице
Гражданская в городе Семенове муниципального округа
Семеновский Нижегородской области**

Заказчик: Зименко Г.Ф.

Исполнитель

Овчинников А.А.

Семенов, 2026 г.

Оглавление

Том 1. Основная часть

1. Положение о размещении объектов.
 - 1.1. Исходно-разрешительная документация для выполнения работ.
 - 1.2. Сведения об объекте и его краткая характеристика.
 - 1.3. Сведения о размещении объекта на осваиваемой территории.
 - 1.4. Принципиальные мероприятия, необходимые для освоения территории, с указанием сроков их реализации.
 - 1.5. Сведения о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной документации.

2. Графическая часть

1. Схема расположения элементов в планировочной структуре
2. Чертеж современного использования территории
3. План границ образуемых земельных участков
4. Чертеж межевания

Том 2. Материал по обоснованию

1. Исходные данные и условия для подготовки проекта межевания объекта.
2. Обоснование положений по размещению объекта.
 - 2.1. Обоснование параметров объекта.
 - 2.2. Обоснование размещения объекта на планируемой территории.
 - 2.3. Обоснование размещения объекта с учетом особых условий использования территории и мероприятий по сохранению объектов культурного наследия.
 - 2.4. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведение мероприятий по гражданской обороне.
3. Иные вопросы планировки территории.
 - 3.1. Основные технико-экономические показатели проекта межевания.
 - 3.2. Обоснование предложений для внесения изменений и дополнений документы территориального планирования и в Правила землепользования и застройки.
 - 3.3. Предложения о резервировании в пределах территории проектирования земель, обеспечивающих размещение предусмотренных проектом объектов, необходимых для государственных и муниципальных нужд.

Том 3. Проект межевания

1. Пояснительная записка
2. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

Том 4. Приложения. Каталоги координат.

ТОМ 1

Основная часть

1. Положение о размещении объектов.

1.1. Исходно-разрешительная документация для выполнения работ

А). Градостроительное задание на разработку проекта межевания территории земельного участка №1 по улице Гражданская в городе Семенове муниципального округа Семеновский Нижегородской области №11/25.

Б). Постановление № от 15 февраля 2026 года о подготовке проекта межевания территории земельного участка №1 по улице Гражданская в городе Семенове муниципального округа Семеновский Нижегородской области

В). Генеральный план городского округа Семеновский, утвержденный решением Совета депутатов городского округа Семеновский Нижегородской области №35 от 25.07.2013

Г). Правила землепользования и застройки городского округа Семеновский, утвержденный постановлением администрации городского округа Семеновский Нижегородской области №1526 от 18.06.2024 (с изменениями).

Д). 190-ФЗ «Градостроительный кодекс РФ».

Е). СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

Ж). СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы».

1.2. Сведения об объекте и его краткая характеристика.

Проект межевания выполняется для определения границ земельного участка под существующими нежилыми зданиями путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 52:12:1800324:86 с землями неразграниченной государственной собственности. Границы формируемого земельного участка образуются в целях исключения вклинивания, вкрапливания, чересполосицы, а также исправления реестровых ошибок.

1.3. Сведения о размещении объекта на осваиваемой территории

Нежилые здания расположены на земельном участке с кадастровым номером 52:12:1800324:86 площадью 2145 кв.м. с видом разрешенного использования – для предпринимательской деятельности (до изменения границ). Вся территория образуемого земельного участка ЗУ1 находится в ведении администрации городского округа Семеновский. Категория земель, к которой принадлежит земельный участок: земли населенных пунктов. В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа Семеновский, утвержденными постановлением администрации городского округа Семеновский Нижегородской области №1526 от 18.06.2024 (с изменениями) данный земельный участок расположен в территориальной

зоне ОДЗ-3 – зона коммерческого, социального и коммунально-бытового назначения. Проектом межевания выполняется перераспределение границ данного земельного участка с землями неразграниченной государственной собственности. В результате изменения границ (перераспределения) площадь формируемого земельного участка составляет 2412,0 кв.м. Вид разрешенного использования земельного участка после перераспределения – «магазины».

1.4. Принципиальные мероприятия, необходимые для освоения территории, с указанием сроков по их реализации.

На основании разработанного проекта межевания территории необходимость внесения изменения в Правила землепользования и застройки городского округа Семеновский отсутствует. Мероприятия по изъятию земельных участков и возмещению убытков правообладателям земельных участков не проводятся.

Предусмотреть следующие мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности:

При эксплуатации:

- при производстве земельных работ в зонах эксплуатируемых коммуникаций необходимо получить ордер на земляные работы и вести постоянный контроль над производством земляных работ в данных зонах при постоянном присутствии представительства эксплуатирующих организаций.

Объектов культурного наследия на данной территории нет, мероприятий по сохранению объектов культурного наследия не требуется.

1.5. Сведения о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной документации.

«Документация по межеванию объекта выполнена на основании генерального плана городского округа Семеновский, правил землепользования и застройки, в соответствии с требованиями технических регламентов, местных нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территории объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территории»

ТОМ 2

Материалы по обоснованию

1. Исходные данные и условия для подготовки проекта межевания

А). Градостроительное задание на разработку проекта межевания территории земельного участка №1 по улице Гражданская в городе Семенове муниципального округа Семеновский Нижегородской области №11/25.

Б). Постановление № от 15 февраля 2026 года о подготовке проекта межевания территории земельного участка №1 по улице Гражданская в городе Семенове муниципального округа Семеновский Нижегородской области

В). Генеральный план городского округа Семеновский, утвержденный решением Совета депутатов городского округа Семеновский Нижегородской области №35 от 25.07.2013

Г). Правила землепользования и застройки городского округа Семеновский, утвержденный постановлением администрации городского округа Семеновский Нижегородской области №1526 от 18.06.2024 (с изменениями).

Д). 190-ФЗ «Градостроительный кодекс РФ».

Е). СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

Ж). СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы».

2. Обоснование положений по размещению объекта

2.1. Обоснование параметров объекта

Проект межевания выполняется для определения границ земельного участка под существующими нежилыми зданиями путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 52:12:1800324:86 с землями неразграниченной государственной собственности. Границы формируемого земельного участка образуются в целях исключения вклинивания, вкрапливания, чересполосицы, а также исправления реестровых ошибок.

2.2. Обоснование размещения объекта на планируемой территории.

Характеристика природных и климатических условий.

Климатические показатели взяты на основании ТСН 31-301-96 НН для г. Семенов:

Абсолютная минимальная температура, °С	-47
Абсолютная максимальная температура, °С	37
Температура наружного воздуха:	
-наиболее холодных суток, °С	-41
Продолжительность периода со средней суточной температурой воздуха ≤ 8 °С, сут	215
Средняя температура этого периода, °С	-4,8

Средняя температура наиболее холодного периода, °С	-17
Продолжительность периода со средней Суточной температурой воздуха ≤ 0 °С, сут	152

- Нормативная снеговая нагрузка - 280 кг/м².
- Нормативный скоростной напор ветра - 23 кг/м².
- Нормативная глубина промерзания грунта - от 1,47 м.

В административном отношении земельные участки расположены в городе Семенове на улице Гражданская г.о.Семеновский Нижегородской области.

Нежилые здания расположены на земельном участке с кадастровым номером 52:12:1800324:86 площадью 2145 кв.м. с видом разрешенного использования – для предпринимательской деятельности (до изменения границ). Вся территория образуемого земельного участка ЗУ1 находится в ведении администрации городского округа Семеновский. Категория земель, к которой принадлежит земельный участок: земли населенных пунктов. В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа Семеновский, утвержденными постановлением администрации городского округа Семеновский Нижегородской области №1526 от 18.06.2024 (с изменениями) данный земельный участок расположен в территориальной зоне ОДЗ-3 – зона коммерческого, социального и коммунально-бытового назначения. Проектом межевания выполняется перераспределение границ данного земельного участка с землями неразграниченной государственной собственности. В результате изменения границ (перераспределения) площадь формируемого земельного участка составляет 2412,0 кв.м. Вид разрешенного использования земельного участка после перераспределения – «магазины».

Мероприятия по изъятию земельных участков и возмещению убытков правообладателям земельных участков не проводятся.

Сведения о необходимости разработки и согласования специальных технических условий: затраты связанные со сносом зданий и сооружений, переселением людей не потребуются. Присутствует необходимость разработки проекта переноса сети канализации в соответствии с техническими условиями.

2.3. Обоснование размещения объекта с учетом особых условий использования территорий и мероприятий по сохранению объектов культурного наследия.

Объектов культурного наследия на данной территории нет, мероприятий по сохранению объектов культурного наследия не требуется. Охрана окружающей среды в зоне размещения объекта должна осуществляться в соответствии с действующими нормативными правовыми актами по вопросам охраны окружающей природной среды и рациональному использованию природных ресурсов.

2.4. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведение мероприятий по гражданской обороне.

Зона строительства инженерных коммуникаций подвержена опасным природным явлениям:

- шквалистый ветер (скорость ветра 20-25 м/с) — частота повторения чрезвычайной ситуации 2 раза в год

- Сильные гололедно-изморозевые отложения на проводах (диаметр отложения на гололедном станке 20 мм и более для гололеда, для сложного наложения и налипания мокрого снега - 35мм и более) - частота повторения чрезвычайной ситуации 1 раз в 20 лет

- Очень сильный дождь (мокрый снег, дождь со снегом количество осадков 50мм за 12 часов) - частота повторений чрезвычайной ситуации 1 раз в год.

- Очень сильный снег (количество осадков не менее 20мм за период не более 12 часов) - частота повторений чрезвычайной ситуации 1 раз в 3 года.

- Сильная метель (общая низовая метель при средней скорости ветра 15 м/сек и больше) - частота повторений чрезвычайной ситуации 1 раз в 5 лет.

Так же возможны аварии техногенного характера:

- Возникновение аварии в связи с дефектами оборудования, его механические повреждения при нарушении режима эксплуатации или несоблюдения мер безопасности.

3. Другие вопросы планировки территории

3.1. Основные технико-экономические показатели проекта межевания территории, предусматривающего формирование новых или изменение (реконструкцию) существующих элементов планировочной структуры (в пределах квартала).

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние	На расчетный год
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории,	га	0,2	0,2

	всего			
	в том числе территории:			
1.1.1	жилых зон (кварталы, микрорайоны и другие)	га/кв.м/чел.	-	-
	из них:			
	многоэтажная застройка		-	-
	4-, 5-этажная застройка		-	-
	малоэтажная застройка	га	-	-
	в том числе:			
	малоэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками	га	-	-
	индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	га	-	-
	объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения (кроме микрорайонного значения)	га	0,2	0,2
1.1.2	рекреационных зон	га	-	-
1.1.3	зон инженерной и транспортной инфраструктур	га	-	-
1.1.4	производственных зон	га	-	-
1.1.5	иных зон		-	-
1.2	Из общей площади проектируемого участка участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта		-	-
1.3	Из общей площади проектируемого участка территории общего пользования, всего	га	-	-
	из них		-	-
1.3.1	зеленые насаждения общего	га	-	-

	пользования			
1.3.2	улицы, дороги, проезды, площади		-	-
1.3.3	прочие территории общего пользования		-	-
1.4	Коэффициент застройки	%	60	60
1.5	Коэффициент плотности застройки	%		
1.6	Из общей территории:	га	0,2	0,2
1.6.1	земли федеральной собственности	га	-	-
1.6.2	земли областной собственности	га	-	-
1.6.3	земли населенных пунктов	га	0,2	0,2
1.6.4	земли частной собственности	га	0,2	0,2
2	Население		-	-
2.1	Численность населения	чел.	-	-
2.2	Плотность населения	чел./га	-	-
3	Жилищный фонд		-	-
3.1	Общая площадь жилых домов	кв.м. общей площади квартир	-	-
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	-	-
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	кв.м. общей площади квартир	-	-
3.4	Убыль жилищного фонда		-	-
	Всего, в том числе		-	-
3.4.1	государственной и муниципальной собственности		-	-
3.4.2	частной собственности		-	-
3.5	Из общего объема убыли жилищного фонда убыль:		-	-
3.5.1	по техническому состоянию		-	-
3.5.2	по реконструкции		-	-

3.5.3	по другим причинам (организация санитарно-защитных зон, переоборудование и пр.)		-	-
3.6	Новое жилищное строительство - всего		-	-
	в том числе:			
	малоэтажное		-	-
	из них:			
	малоэтажные жилые дома с приквартирными земельными участками		-	-
	индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками		-	-
	4-, 5-этажное		-	-
	многоэтажное		-	-
4	Объекты социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения			
4.1	Детские дошкольные учреждения	всего/1000 чел. мест	-	-
4.2	Общеобразовательные школы	всего/1000 чел.	-	-
4.3	Поликлиники	всего/1000 чел. посещений в смену	-	-
4.4	Аптеки	объектов	-	-
4.5	Раздаточные пункты детской молочной кухни	порций в смену	-	-
4.6	Предприятия розничной торговли, питания и бытового обслуживания населения	всего/1000 чел. соответствующие	-	-

		единицы		
4.7	Учреждения культуры и искусства	всего/1000 чел.	-	-
4.8	Физкультурно-спортивные сооружения	всего/1000 чел.	-	-
4.9	Учреждения жилищно-коммунального хозяйства		-	-
4.10	Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи		-	-
4.11	Прочие объекты социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения		-	-
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	-	-
	в том числе:		-	-
	магистральные дороги		-	-
	из них			
	скоростного движения		-	-
	регулируемого движения		-	-
	магистральные улицы		-	-
	из них:			
	общегородского значения		-	-
	непрерывного движения		-	-
	регулируемого движения		-	-
	районного значения		-	-
	улицы и проезды местного значения		-	-
5.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта		-	-
	в том числе:			

	троллейбус		-	-
	автобус		-	-
5.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей			
	в том числе:			
	постоянного хранения	маш.-мест	-	-
	временного хранения		-	-
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1	Водопотребление - всего	тыс.куб.м/с ут	-	-
6.2	Водоотведение		-	-
6.3	Электропотребление	кВт.ч/год	-	-
6.4	Расход газа	млн куб.м/год	-	-
6.5	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	Гкал/год	-	-
6.6	Количество твердых бытовых отходов	тыс. куб. м/сут.	-	-
	в том числе утилизируемых			
6.7	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке	га	-	-
6.8	Потребность в иных видах инженерного оборудования	соответствующие единицы	-	-
7	Охрана окружающей среды		-	-
7.1	Озеленение санитарно-защитных зон	га	-	-
7.2	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по охране окружающей среды	га	-	-

8	Территории подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	га	-	-
---	---	----	---	---

3.2. Обоснование предложений для внесения изменений и дополнений документы территориального планирования и в Правила землепользования и застройки.

На основании разработанного проекта межевания территории необходимость внесения изменения в Правила землепользования и застройки муниципального округа Семеновский отсутствует.

3.3. Предложения о резервировании в пределах территории проектирования земель, обеспечивающих размещение предусмотренным проектом объектов, необходимых для государственных и муниципальных нужд.

Резервирование земель на данной территории не предусматривается.

ТОМ 3

Проект межевания

1. Пояснительная записка.

Проект межевания выполнен на основании:

А). Градостроительное задание на разработку проекта межевания территории земельного участка №1 по улице Гражданская в городе Семенове муниципального округа Семеновский Нижегородской области №11/25.

Б). Постановление № от 15 февраля 2026 года о подготовке проекта межевания территории земельного участка №1 по улице Гражданская в городе Семенове муниципального округа Семеновский Нижегородской области

В). Генеральный план городского округа Семеновский, утвержденный решением Совета депутатов городского округа Семеновский Нижегородской области №35 от 25.07.2013

Г). Правила землепользования и застройки городского округа Семеновский, утвержденный постановлением администрации городского округа Семеновский Нижегородской области №1526 от 18.06.2024 (с изменениями).

Д). 190-ФЗ «Градостроительный кодекс РФ».

Е). СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

Ж). СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы».

Адрес участка: Нижегородская область, городской округ Семеновский, город Семенов, улица Гражданская.

Кадастровая съемка представлена заказчиком.

На территории проектирования расположены нежилые здания.

Нежилые здания расположены на земельном участке с кадастровым номером 52:12:1800324:86 площадью 2145 кв.м. с видом разрешенного использования – для предпринимательской деятельности (до изменения границ). Вся территория образуемого земельного участка ЗУ1 находится в ведении администрации городского округа Семеновский. Категория земель, к которой принадлежит земельный участок: земли населенных пунктов. В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа Семеновский, утвержденными постановлением администрации городского округа Семеновский Нижегородской области №1526 от 18.06.2024 (с изменениями) данный земельный участок расположен в территориальной зоне ОДЗ-3 – зона коммерческого, социального и коммунально-бытового назначения. Проектом межевания выполняется перераспределение границ данного земельного участка с землями неразграниченной государственной собственности. В результате изменения границ (перераспределения) площадь

формируемого земельного участка составляет 2412,0 кв.м. Вид разрешенного использования земельного участка после перераспределения – «магазины».

На территории межевания проложены инженерные сети электричества. Данные инженерные сети расположены на территории существующего предприятия и необходимы для его функционирования.

Участок полностью расположен на землях, находящихся в ведении администрации муниципального округа Семеновский.

Проект межевания выполняется для определения границ земельного участка под существующими нежилыми зданиями путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 52:12:1800324:86 с землями неразграниченной государственной собственности. Границы формируемого земельного участка образуются в целях исключения вклинивания, вкрапливания, чересполосицы, а также исправления реестровых ошибок.

Система координат СК-52.

2. Основные технико-экономические показатели проекта межевания под нежилыми зданиями

№ п/п	Наименование показателя	Расчетная площадь, га
1	Площадь проектируемой территории - всего	0,2
2	Территории застроенных земельных участков, всего	-
	В том числе:	
2.1	Территории земельных участков, на которых расположены линейные объекты не образующие элементы планировочной структуры (подъездные железнодорожные линии, внутриквартальные линии электропередач, связи, трубопроводы и другие подобные сооружения).	-
2.2	Территории земельных участков, на которых расположены линейные объекты образующие элементы планировочной структуры (подъездные железнодорожные линии, внутриквартальные линии электропередач, связи, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения).	-

3	Территории не застроенных земельных участков, всего	0,2
	В том числе:	
3.1	Территории земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства	0,2
3.2	Территории земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов федерального, регионального или местного значения	-
4	Территории земель (по категориям земель), на которых располагается (будет располагаться) объект, всего	0,2
	В том числе:	
4.1	Земли с/х назначения	-
4.2	Земли населенных пунктов	0,2
4.3	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики	-
4.4	Земли для обеспечения космической деятельности	-
4.5	Земли обороны, безопасности	-
4.6	Земли иного специального назначения	-
4.7	Земли особо охраняемых территорий	-
4.8	Земли лесного фонда	-
4.9	Земли водного фонда	-
5	Территории земельных участков общего пользования	-
	в том числе:	
5.1	Территории земельных участков внутриквартальных проходов и проездов	-
5.2	Территории земельных участков зеленых насаждений общего пользования	-
5.3	Другие территории земельных участков общего пользования	-

6	Территории изымаемых земельных участков, всего	-
	В том числе:	-
6.1	Во временное пользование (на период строительства)	-
7	Территории резервируемых земельных участков	-
8	Территории объектов культурного наследия	-
9	Территории зон публичных сервитутов, всего	-
	В том числе:	
9.1	Территории частных сервитутов, зарегистрированных в земельном кадастре	-
9.2	Территории публичных сервитутов, зарегистрированных в земельном кадастре	-
9.3	Территории публичных сервитутов	-

ТОМ 4

ПРИЛОЖЕНИЯ.

Каталоги координат.

1. Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков
Обозначение земельного участка: ЗУ 1

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратичная погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	4	5
т.1	581163,17	2245861,60		
т.2	581166,10	2245895,25	-	-
т.3	581112,67	2245898,73	-	-
т.4	581112,63	2245893,63	-	-
т.5	581105,77	2245892,67		
т.6	581105,47	2245854,20		
т.7	581112,33	2245853,95		
т.8	581145,39	2245851,50		
т.9	581146,13	2245861,47		
т.10	581150,67	2245892,57		
т.11	581150,48	2245892,75		
т.12	581150,30	2245892,56		
т.13	581150,49	2245892,38		
т.1	581163,17	2245861,60		

2. Сведения о местоположении границ частей образуемых земельных участком
Обозначение земельного участка: ЗУ 1
Учетный номер или обозначение части -

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратичная погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание закрепления точки
	X	Y		
1	2	3	4	5
-	-	-	-	-

3. Общие сведения об образуемых земельных участках

Обозначение земельного участка: ЗУ 1

№ п/п	Наименование характеристик земельного участка	Значение характеристики
1	2	3

1	Адрес земельного участка или описание его местоположения	Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ Семеновский, город Семенов, улица Гражданская, земельный участок 1
2	Категория земель	- земли населенных пунктов
3	Вид разрешенного использования	- магазины
4	Площадь земельного участка ± величина погрешности определения площади (P±ΔP), м2	2412 кв.м. ± 12 кв.м.
5	Предельный минимальный и максимальный размер	Минимальные размеры земельного участка – 100 кв.м. Максимальные размеры земельного участка – 100000кв.м.