ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«БЮРО НЕДВИЖИМОСТИ И ПРОЕКТИРОВАНИЯ»
346880, Ростовская область, г.Батайск, ул. Куйбышева, 184, оф.1
СРО АП СОПО СРО-П-166-30062011; регистрационный номер в реестре членов: №1466 от 30.08.2017г.

Проект межевания территории в кадастровом квартале 61 : 46 : 0011402 с целью определения возможности изменения границы существующего земельного участка с кадастровым номером 61 : 46 : 0011402 : 265 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Коммунистическая № 205 б

Заказчик: Зубрынина Татьяна Васильена

Основная часть

2022/66 – ПМ

Раздел 1

2022 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«БЮРО НЕДВИЖИМОСТИ И ПРОЕКТИРОВАНИЯ»

346880, Ростовская область, г.Батайск, ул. Куйбышева, 184, оф.1

СРО АП СОПО СРО-П-166-30062011; регистрационный номер в реестре членов: №1466 от 30.08.2017г.

Проект межевания территории в кадастровом квартале 61 : 46 : 0011402 с целью определения возможности изменения границы существующего земельного участка с кадастровым номером 61 : 46 : 0011402 : 265 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Коммунистическая № 205 б

Основная часть

2022/66 – ПМ

Раздел 1

ИО Гендиректора
ООО "Бюро недвижимости и проектирования"

Шабаева Н. Н.

Взам.инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Обозначение	Наименование	Примечание
2022/66 – ПМ – С	Состав проектной документации. Основная часть проекта межевания территории.	3
2022/66 – ПМ – ПЗ	Общие данные.	4
2022/66 – ПМ	Схема территории межевания по ул. Коммунистическая, 205 б. Сведения о характерных точках границ земельных участков из выписки Единого государственного реестра недвижимости	5
2022/66 – ПМ	Чертеж красных линий.	
2022/66 – ПМ	Чертеж межевания территории.	

СОСТАВ РАЗРАБОТКИ

1. Раздел I – Основная часть проекта межевания территории
2. Раздел II – Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Взам.инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм	Кол	Лист	Док.	Подпись	Дата

2022/66 – ПМ

Проект межевания территории в кадастровом квартале 61 : 46 : 0011402 с целью определения возможности изменения границы существующего земельного участка с кадастровым номером 61 : 46 : 0011402 : 265 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Коммунистическая № 205 б

ГИП	Шабаева Н.Н.		
Исполнит.	Беседина О.В.		

Заказчик: Зубрынина Т.В.

Стадия	Лист	Листов
П	1	1

Содержание раздела 2

БНиПроектирование

Пояснительная записка.

Проектная документация разработана на основании Договора № 2022/66 от 04.03.2022 года заключенного между Зубрыниной Татьяной Васильевной и ООО "Бюро недвижимости и проектирования".
Для разработки проектной документации были использованы следующие исходные данные:

1. Топографическая съемка, выполненная ООО "Бюро недвижимости и проектирования" в апреле 2022 года;

2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 04.03.2022г.

№ 99/2022/453178857. Кадастровый номер земельного участка 61 : 46 : 0011402 : 265;

3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 21.06.2022г.

№ 99/2022/475368040. Кадастровый номер земельного участка 61 : 46 : 0011402 : 266.

4. ПЗЗ г. Батайска в действующей редакции.

5. Проект о внесении изменений в проект планировки территории в КК 61 :46:0011401, в районе существующего земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Чапаева, 2 А, выполненного ООО "Персональной архитектурной мастерской" Олива в 2019 г.

Необходимость внесения изменений в границы существующего земельного участка с кадастровым номером 61 : 46 : 0011402 : 265 обусловлена ранее допущенной технической ошибкой в результате которой Граница межевания пересекает объекты недвижимости с кадастровыми номерами
61 : 44 : 0073401 : 723 и 61 : 46 : 0011402 : 4677 (образованные из объекта недвижимости с кадастровым номером 61 : 46 : 011402 :50).

- Участок располагается по ул. Коммунистическая № 205-б в восточной части г. Батайска.
- Площадь участка 440 ± 14.68 кв.м.
- Вид разрешенного использования – для эксплуатации магазина.
- Участок находится в собственности (№61-61-06/012/2007 – 213 от 26.2.2007г.)
- Участок ограничен :

с востока территорией для эксплуатации хозяйственного двора и находится в аренде у Зубрыниной Татьяны Васильевны (кадастровый номер участка 61 : 46 : 0011402 : 266)

с юга и запада – территорией муниципального пользования.

Вид разрешенного использования земельного участка – магазины.
Территориальная зона по ПЗЗ – Д.2.1 – зона общественно-делового и коммерческого назначения.

В составе проекта межевания корректируется граница существующего земельного участка (61 : 46 : 0011402 : 265) по выступающим характерным точкам капитального строения – здания магазина с кадастровым номером 61:44:0073401:723. Здание было возведено в соответствии с проектной и разрешительной документацией в 2002 году.

В результате корректировки границы земельного участка по ул. Коммунистическая 205-б, его измененная площадь составит 509.08 м^2 за счет перераспределения площади данного земельного участка (61 : 46 : 0011402 : 265) и участков из состава земель муниципальной собственности.
Присоединяемая площадь путем перераспределения составляет 69.08 м^2.

Взам.инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.

Изм	Кол	Лист	Док.	Подпись	Дата

2022/66 – ПМ

Проект межевания территории в кадастровом квартале 61 : 46 : 0011402
с целью определения возможности изменения границы существующего земельного участка
с кадастровым номером 61 : 46 : 0011402 : 265 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Коммунистическая № 205 б

ГИП	Шабаева Н.Н.	
Исполнит.	Беседина О.В.	

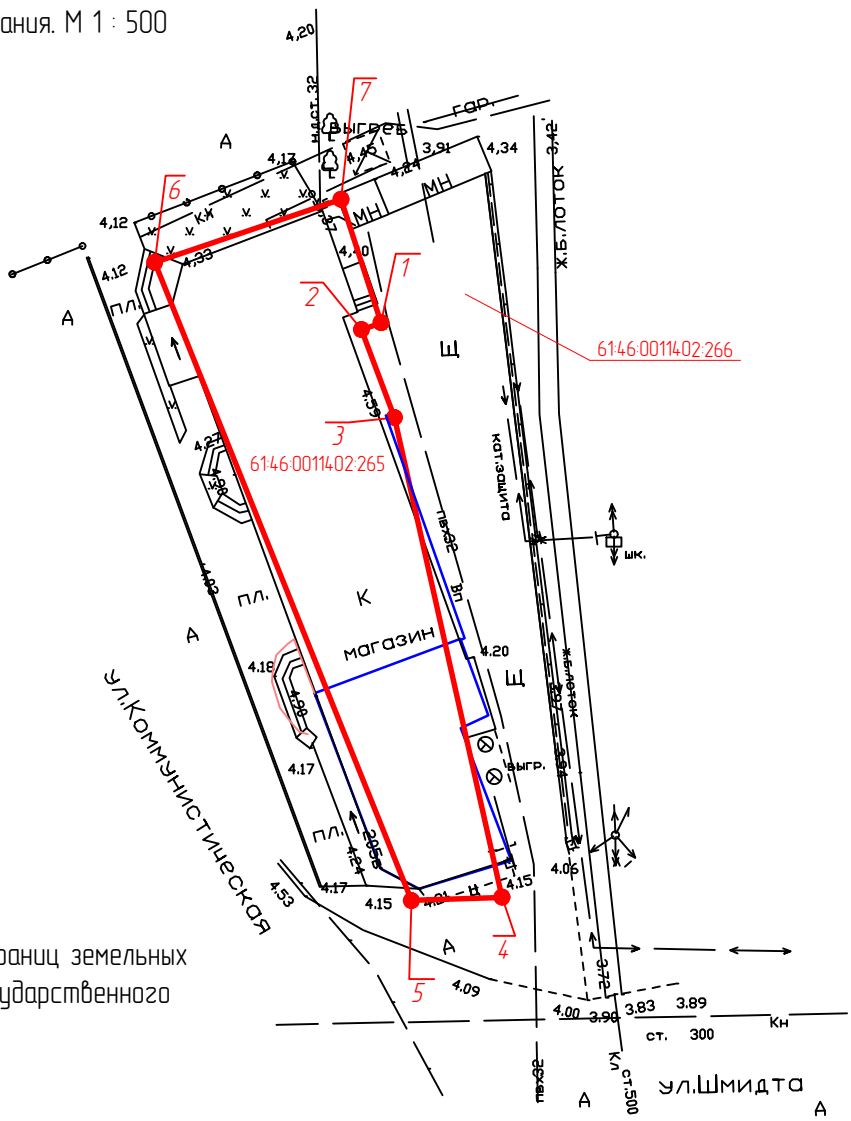
Заказчик: Зубрынина Т.В.

Стадия	Лист	Листов
П	1	

Схемы расположения земельного участков по ул. Коммунистическая, 205 б.
Сведения о характерных точках границ земельных участков из выписки Единого государственного реестра недвижимости

БНиПроектирование

Схема территории межевания. М 1 : 500



Сведения о характерных точках границ земельных участков из выписки Единого государственного реестра недвижимости

Координаты поворотных точек границ участка землепользования с кадастровым номером 61:46:0011402:265

Номер точки	Обозначение	X	Y
1	1	411884,61	2207705,92
2	2	411884,15	2207704,62
3	3	411878,34	2207706,80
4	4	411846,62	2207713,92
5	5	411846,42	2207707,92
6	6	411888,62	2207690,95
7	7	411892,78	2207703,27

Условные обозначения :

- Существующая граница землепользования участка (61 : 46 : 0011402 : 265)
- Поворотные точки границы участка с кадастровым номером 61:46:0011402:265
- Кадастровые границы здания

Система координат местная

Система высот Балтийская

Изм	Код	Лист	Док.	Подпись	Дата

2022/66 – ПМ

Проект межевания территории в кадастровом квартале 61 : 46 : 0011402 с целью определения возможности изменения границы существующего земельного участка с кадастровым номером 61 : 46 : 0011402 : 265 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Коммунистическая № 205 б

ГИП	Шабаева Н.Н.	
Исполнит.	Беседина О.В.	

Заказчик: Зубрынина Т.В.

Стадия	Лист	Листов
П	2	

Схема территории межевания. М 1 : 500

Сведения о характерных точках границ земельных участков из выписки Единого государственного реестра недвижимости

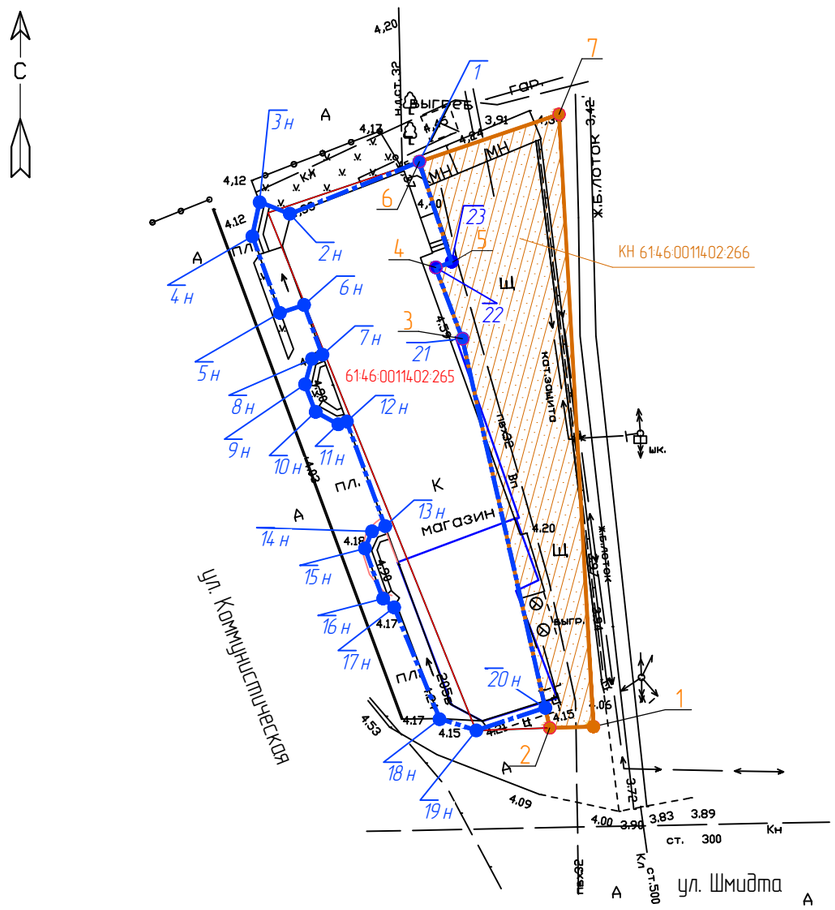
БНиПроектирование

Взам.инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ С ОБОЗНАЧЕНИЕМ КОРРЕКТИРУЕМОЙ ГРАНИЦЫ м 1 : 500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ :

- Существующая граница землепользования участка (КН 61 : 46 : 0011402 : 265)
- Корректируемая граница межевания участка (КН 61 : 46 : 0011402 : 265) с муниципальной территорией
- 12 н — Номера поворотных точек проектируемой границы межевания земельного участка (КН 61 : 46 : 0011402 : 265)
- Существующая граница землепользования участка (КН 61 : 46 : 0011402 : 266)
- 2 — Номера поворотных точек земельного участка (КН 61 : 46 : 0011402 : 266)

Координаты поворотных точек земельного участка (КН 61:46:0011402:266)

Номер	Наименование	X	Y
1	1	411846,74	2207717,48
2	2	411846,62	2207713,92
3	3	411878,34	2207706,80
4	4	411884,15	2207704,62
5	5	411884,61	2207705,92
6	6	411892,78	2207703,27
7	7	411896,64	2207714,68

Координаты проектируемых поворотных точек

Номер	Наименование	X	Y
1	1	411892,78	2207703,28
2	2н	411888,54	2207692,72
3	3н	411889,48	2207690,25
4	4н	411886,70	2207689,66
5	5н	411880,45	2207691,91
6	6н	411881,10	2207693,88
7	7н	411877,04	2207695,38
8	8н	411876,71	2207694,53
9	9н	411874,64	2207693,96
10	10н	411872,38	2207694,82
11	11н	411871,37	2207696,68
12	12н	411871,60	2207697,37
13	13н	411863,08	2207700,50
14	14н	411862,64	2207699,43
15	15н	411861,25	2207698,85
16	16н	411857,17	2207700,33
17	17н	411856,44	2207701,23
18	18н	411847,33	2207704,93
19	19н	411846,41	2207707,93
20	20н	411848,26	2207713,56
21	21	411878,34	2207706,80
22	22	411884,15	2207704,62
23	23	411884,61	2207705,92

Система координат местная
Система высот Балтийская

СОГЛАСОВАНО

Взам.инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм	Кол	Лист	Док.	Подпись	Дата

2022/66 – ПМ

Проект межевания территории в кадастровом квартале 61 : 46 : 0011402
с целью определения возможности изменения границы существующего земельного участка
с кадастровым номером 61 : 46 : 0011402 : 265 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Коммунистическая № 205 б

ГИП Шабаева Н.Н.
Исполнит. Беседина О.В.

Заказчик: Зубрынина Т.В.

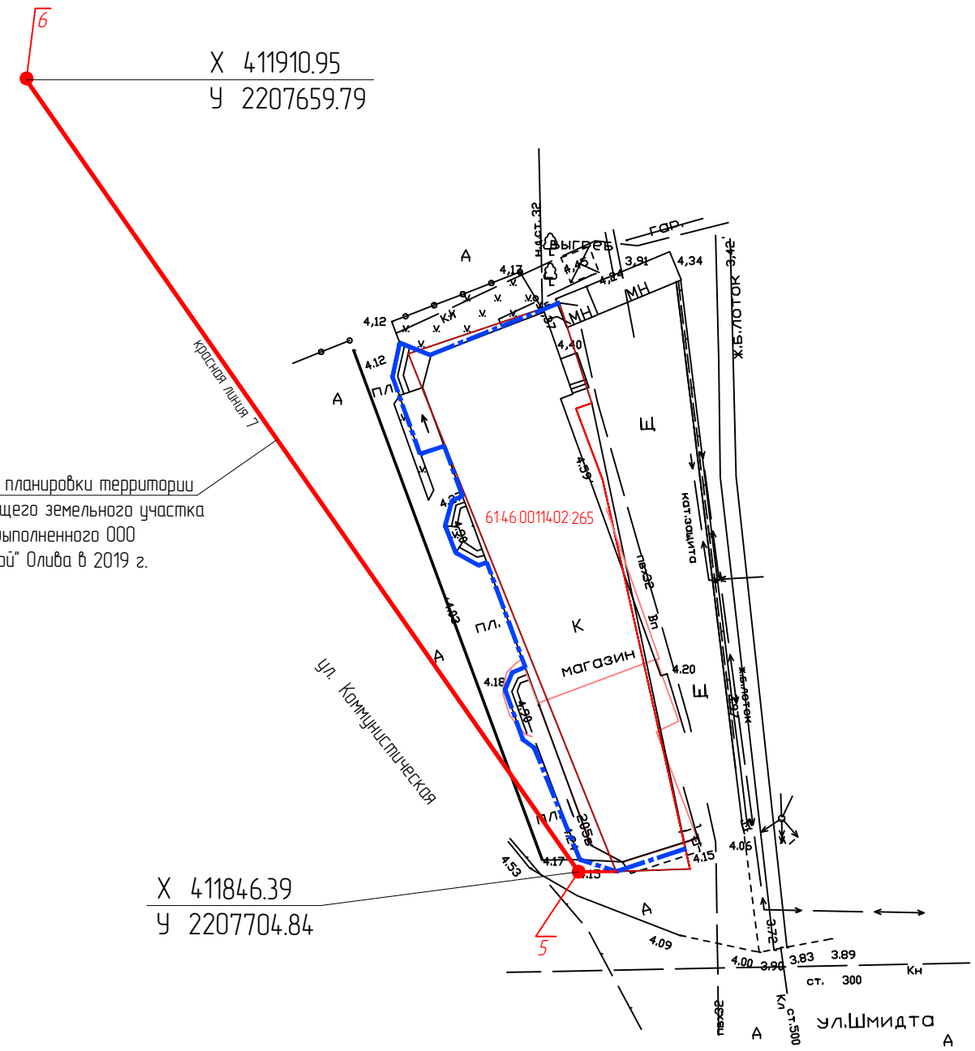
Стадия	Лист	Листов
П	3	

Чертеж межевания территории с обозначением корректируемой границы м 1 : 500
Сведения о характерных точках границ земельных участков из выписки Единого государственного реестра недвижимости

БНиП проектирование

ЧЕРТЕЖ КРАСНЫХ ЛИНИЙ М 1 : 500.

С



Проекта о внесении изменений в проект планировки территории в КК 61:46:0011401, в районе существующего земельного участка по адресу: г. Батайск, ул. Чапаева, 2 А, выполненного ООО "Персональной архитектурной мастерской" Олива в 2019 г.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ :

— Красная линия

— Существующая граница землепользования участка (КН 61 : 46 : 0011402 : 265) S = 440 ±14.68 м^2

— Проектируемая граница межевания участка (КН 61 : 46 : 0011402 : 265)

6 — Характерные точки красных линий

СОГЛАСОВАНО

Взам.инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм	Кол	Лист	Док.	Подпись	Дата
ГИП		Шабаева Н.Н.			
Исполнит.		Беседина О.В.			

2022/66 – ПМ

Проект межевания территории в кадастровом квартале 61 : 46 : 0011402 с целью определения возможности изменения границы существующего земельного участка с кадастровым номером 61 : 46 : 0011402 : 265 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Коммунистическая № 205 б

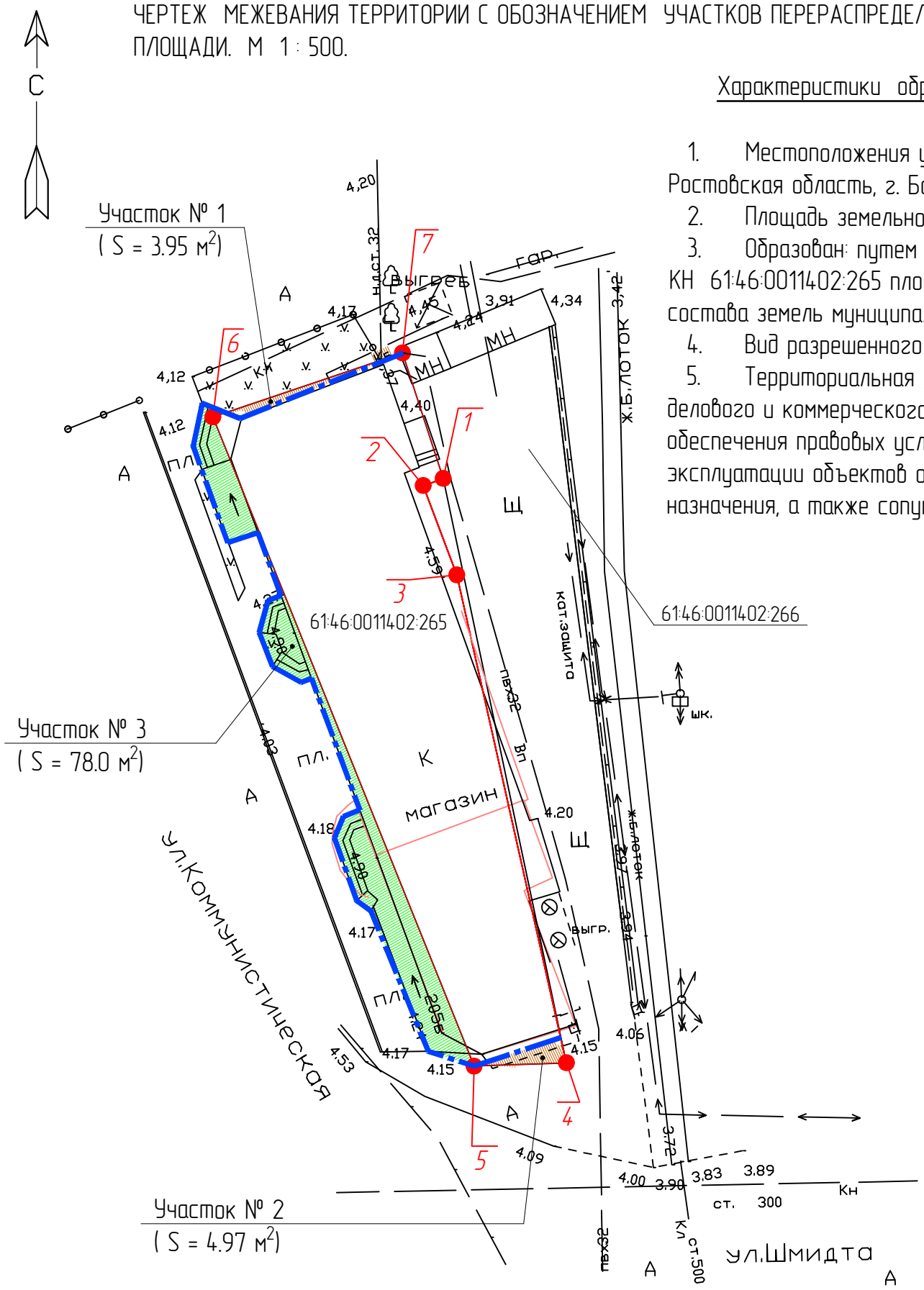
Заказчик: Зубрынина Т.В.

Стадия	Лист	Листов
П	4	

Чертеж красных линий.

БНиП Проектирование

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ С ОБОЗНАЧЕНИЕМ УЧАСТКОВ ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЯ ПЛОЩАДИ. М 1 : 500.



Характеристики образуемого земельного участка :

1. Местоположения участка: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Коммунистическая № 205 б;
2. Площадь земельного участка – 509.08 м²;
3. Образован: путем перераспределения земельных участков с КН 61:46:0011402:265 площадью 440 м² и земельным участком из состава земель муниципальной собственности площадью 78.0 м²
4. Вид разрешенного использования – магазины;
5. Территориальная зона по ПЗЗ – зона Д.2.1 –зона общественно-делового и коммерческого назначения. Зона установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации объектов общественно-делового и коммерческого назначения, а также сопутствующей инфраструктуры.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ :

Присоединяемый земельный участок сформированный по выступающим частям здания (S = 78.0 м²) из земель муниципальной собственности;

Участки земли перераспределяемые в состав земель муниципальной собственности. (S = 8.92 м²) из территории земельного участка с кадастровым номером (61 :46:0011402:265)

Существующая граница землепользования участка (КН 61 : 46 : 0011402 : 265) S = 440 ±14.68 м²

Проектируемая граница межевания участка (КН 61 : 46 : 0011402 : 265)

Изм	Код	Лист	Док.	Подпись	Дата
ГИП		Шабаева Н.Н.			
Исполнит.		Беседина О.В.			

2022/66 – ПМ

Проект межевания территории в кадастровом квартале 61 : 46 : 0011402 с целью определения возможности изменения границы существующего земельного участка с кадастровым номером 61 : 46 : 0011402 : 265 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Коммунистическая № 205 б

Заказчик: Зубрынина Т.В.

Стадия	Лист	Листов
П	5	5

Чертеж межевания территории с обозначением участков перераспределения площади. м 1 : 500.

БНиПроектирование

Взам.инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«БЮРО НЕДВИЖИМОСТИ И ПРОЕКТИРОВАНИЯ»
346880, Ростовская область, г.Батайск, ул. Куйбышева, 184, оф.1
СРО АП СОПО СРО-П-166-30062011; регистрационный номер в реестре членов: №1466 от 30.08.2017г.

Проект межевания территории в кадастровом квартале 61 : 46 : 0011402 с целью определения возможности изменения границы существующего земельного участка с кадастровым номером 61 : 46 : 0011402 : 265 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Коммунистическая № 205 б

Заказчик: Зубрынина Татьяна Васильена

Материалы по обоснованию проекта межевания территории.
2022/66 – ПМ

Раздел 2

2022 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«БЮРО НЕДВИЖИМОСТИ И ПРОЕКТИРОВАНИЯ»

346880, Ростовская область, г.Батайск, ул. Куйбышева, 184, оф.1

СРО АП СОПО СРО-П-166-30062011; регистрационный номер в реестре членов: №1466 от 30.08.2017г.

Проект межевания территории в кадастровом квартале 61 : 46 : 0011402 с целью определения возможности изменения границы существующего земельного участка с кадастровым номером 61 : 46 : 0011402 : 265 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Коммунистическая № 205 б

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

2022/66 – ПМ

Раздел 2

ИО Гендиректора
ООО "Бюро недвижимости и проектирования"

Шабаева Н. Н.

Взам.инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Обозначение	Наименование	Примечание
2022/66 – ПМ – С	Состав проектной документации. (Материалы по обоснованию проекта межевания территории)	3
2022/66 – ПМ	Схема территории межевания по ул. Коммунистическая 205 б М : 500 Ситуационный план.	4
2022/66 – ПМ	Фрагмент плана кадастрового квартала № 61:46:0011402 Границы существующих элементов планировочной структуры.	5
2022/66 – ПМ	Местоположение существующих объектов капитального строительства.	6
2022/66 – ПМ	Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования "Батайск" Ростовской области (ПЗЗ). Фрагмент карты градостроительного зонирования. Зоны с особыми условиями использования муниципального образования "Батайск" Ростовской области (ПЗЗ).	7
Прилагаемые документы	Статья 34 Градостроительный регламент зоны общественно-делового и коммерческого назначения (Д.2.1)	
	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 04.03.2022г. № 99/2022/453178857. Кадастровый номер земельного участка 61 : 46 : 0011402 : 265	
	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 21.06.2022г. № 99/2022/475368040 Кадастровый номер земельного участка 61 : 46 : 0011402 : 266	

СОСТАВ РАЗРАБОТКИ

1. Раздел I – Основная часть проекта межевания территории
2. Раздел II – Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Взам.инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм	Кол	Лист	Док.	Подпись	Дата

2022/66 – ПМ

Проект межевания территории в кадастровом квартале 61 : 46 : 0011402 с целью определения возможности изменения границы существующего земельного участка с кадастровым номером 61 : 46 : 0011402 : 265 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Коммунистическая № 205 б

ГИП	Шабаева Н.Н.		
Исполнит.	Беседина О.В.		

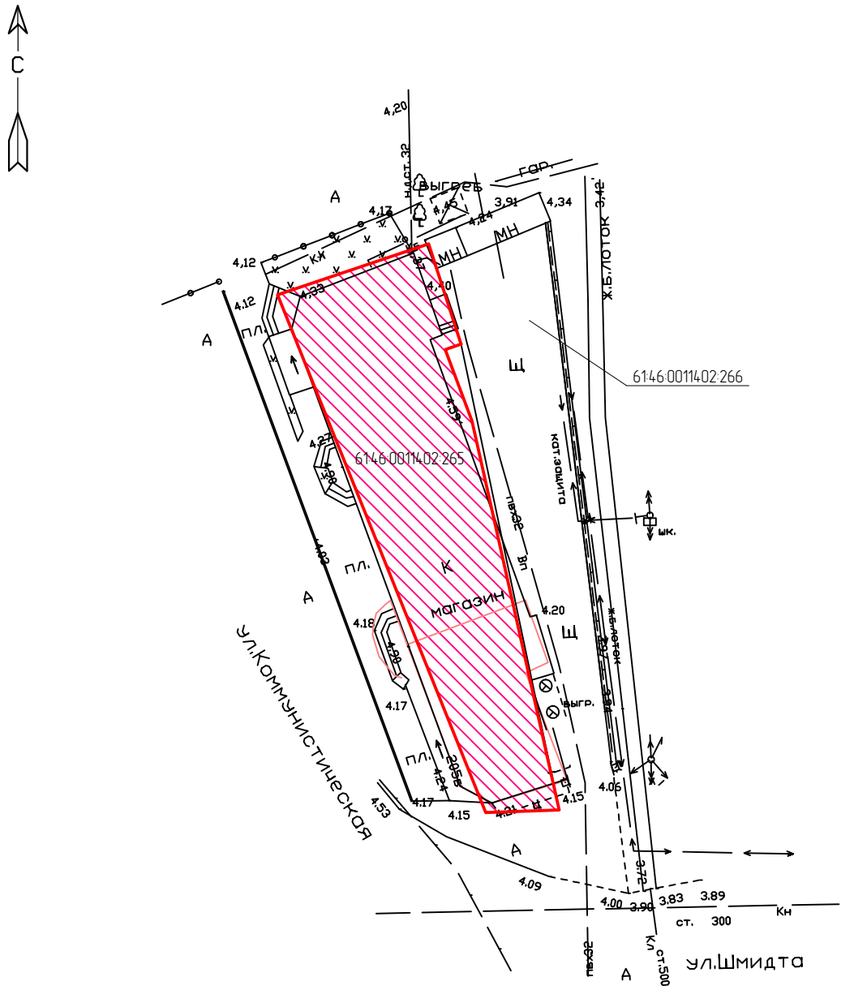
Заказчик: Зубрынина Т.В.

Стадия	Лист	Листов
П	1	

Содержание раздела 2

БНиПроектирование

Схема территории межевания М 1 : 500



Ситуационный план.

Существующая граница территории землепользования участка с кадастровым номером 61 : 46 : 0011402 : 265

Изм	Кол	Лист	Док.	Подпись	Дата
ГИП		Шабаева Н.Н.			
Исполнит.		Беседина О.В.			

2022/66 – ПМ

Проект межевания территории в кадастровом квартале 61 : 46 : 0011402
с целью определения возможности изменения границы существующего земельного участка
с кадастровым номером 61 : 46 : 0011402 : 265 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Коммунистическая № 205 б

Заказчик: Зубрынина Т.В.

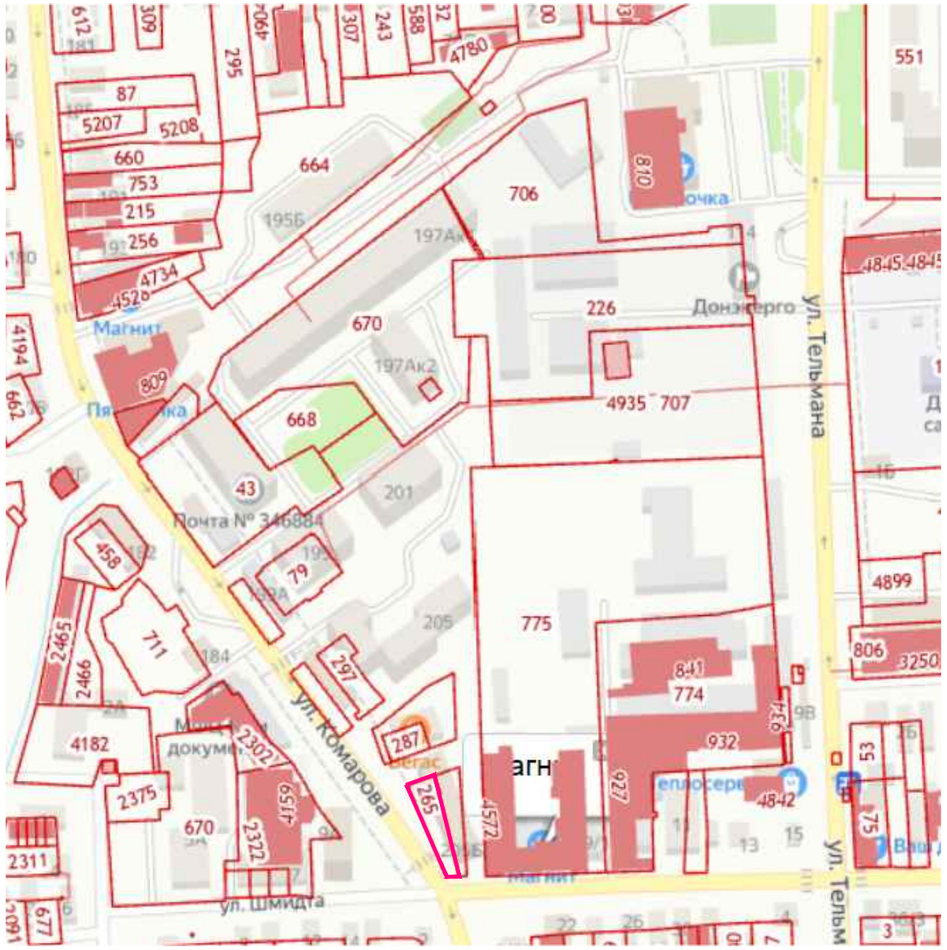
Стадия	Лист	Листов
П	2	

Схема территории межевания. М 1 : 500
Ситуационный план.

БНиПроектирование

Взам.инв.N | Подпись и дата | Инв.N подл.

Фрагмент плана кадастрового квартала № 61:46:0011402



Границы существующих элементов планировочной структуры.

Земельный участок по адресу:
Ростовская обл., г. Батайск, ул. Коммунистическая 205 – б

Изм.	Кол.уч.	Лист	N° док.	Подпись	Дата
ГИП		Шабаева Н.Н.			
Исполнит.		Беседина О.В.			

2022/66 – ПМ

Проект межевания территории в кадастровом квартале 61 : 46 : 0011402
с целью определения возможности изменения границы существующего земельного участка
с кадастровым номером 61 : 46 : 0011402 : 265 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Коммунистическая № 205 б

Заказчик: Зубрынина Т.В.

Стадия	Лист	Листов
П	3	

Границы существующих элементов планировочной структуры. Фрагмент плана кадастрового квартала № 61:46:0011402

БНиП Проектирование

Взам.инв.N | Подпись и дата | Инв.N подл.

Местоположения существующих объектов капитального строительства

Земельный участок по адресу:
Ростовская обл., г. Батайск, ул. Коммунистическая 205 – б

Изм	Кол	Лист	Док.	Подпись	Дата
ГИП		Шабаева Н.Н.			
Исполнит.		Беседина О.В.			

2022/66

Проект межевания территории в кадастровом квартале 61 : 46 : 0011402
с целью определения возможности изменения границы существующего земельного участка
с кадастровым номером 61 : 46 : 0011402 : 265 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Коммунистическая № 205 б

Заказчик: Зубрынина Т.В.

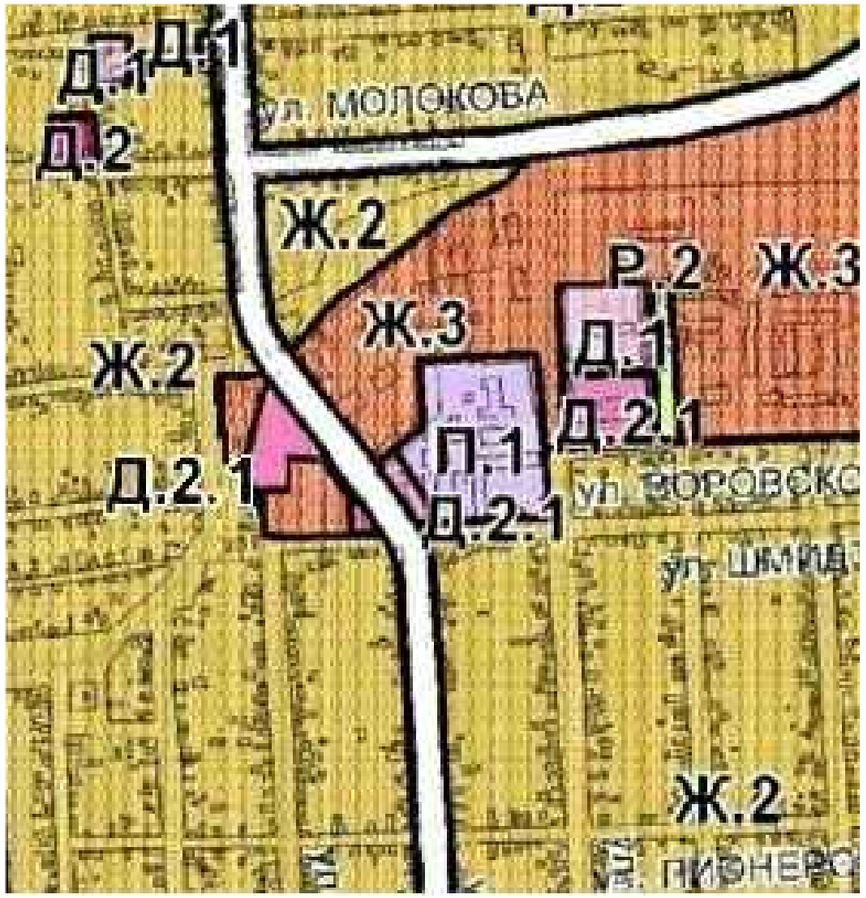
Стадия	Лист	Листов
П	4	

Местоположения существующих объектов капитального строительства.

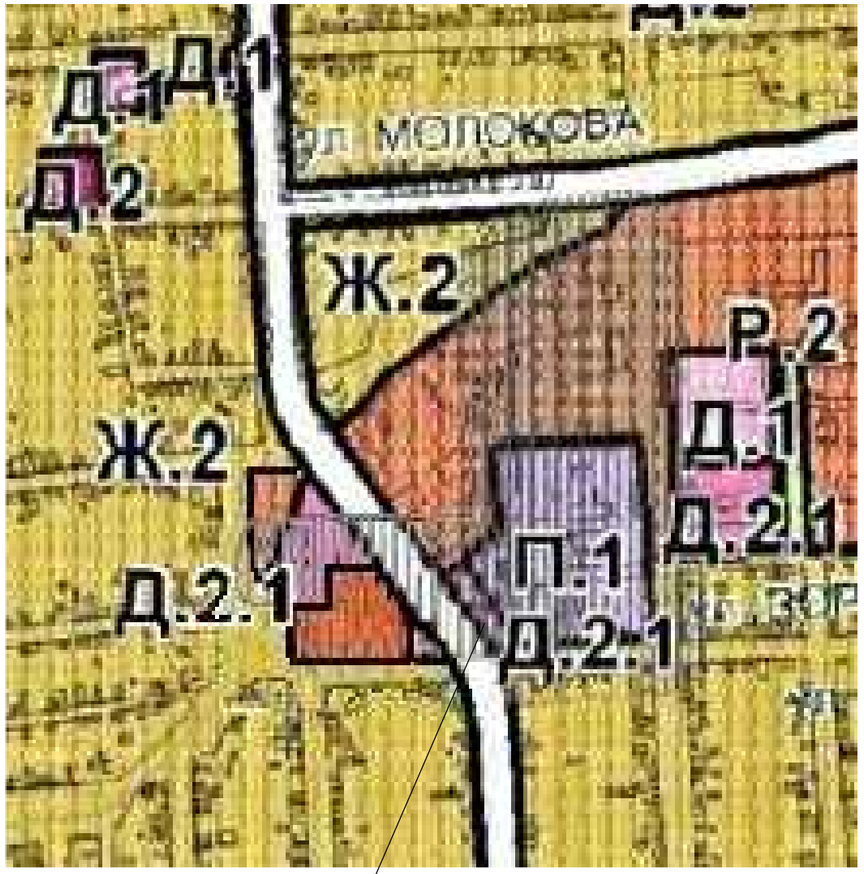
БНиПроектирование

Взам.инв.N | Подпись и дата | Инв.N подл.

Фрагмент карты градостроительного зонирования
муниципального образования "Батайск"
Ростовской области (ПЗЗ).



Фрагмент карты градостроительного зонирования.
Зоны с особыми условиями использования муниципального образования "Батайск" Ростовской области (ПЗЗ).



Земельный участок по адресу:
Ростовская обл., г. Батайск,
ул. Коммунистическая 205 – б

Примечание:

Территория межевания расположена в зоне Д.2.1 – зона общественно-делового и коммерческого назначения
Установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации объектов общественно-делового и коммерческого назначения, а также сопутствующей инфраструктуры.

Изм	Кол	Лист	Док.	Подпись	Дата
ГИП		Шабаева Н.Н.			
Исполнит.		Беседина О.В.			

2022/66

Проект межевания территории в кадастровом квартале 61 : 46 : 0011402
с целью определения возможности изменения границы существующего земельного участка
с кадастровым номером 61 : 46 : 0011402 : 265 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Коммунистическая № 205 б

Заказчик: Зубрынина Т.В.

Стадия	Лист	Листов
П	5	

Фрагмент карты градостроительного зонирования.
Фрагмент карты зоны с особыми использованиями муниципального образования "Батайск" Ростовской области (ПЗЗ).

БНиПроектирование

Взам.инв.N | Подпись и дата | Инв.N подл.