



Муниципальное предприятие
"Архитектурно-планировочное бюро"
г.Батайск

346880 Ростовская обл., г.Батайск, ул.Ворошилова, 189; тел: 8 (86354) 6-14-16; 8 (86354) 5-84-51

e-mail: apbprojekt@yandex.ru

ИНН: 6141010549; КПП: 614101001; р/с 40702810652280100068

в Юго-Западном банке ПАО Сбербанк г. Ростов-на-Дону

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
в кадастровом квартале 61:46:0011403,
в районе существующего земельного участка
с кадастровым номером 61:46:0011403:740
по адресу: Ростовская обл, г Батайск, ул Речная, 115

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

заказчики: Переверзев Андрей Викторович
Новичков Евгений Изорович

Раздел 1

19-2023-ПМ

2023

										3
Обозначение		Наименование						Примечание		
19-2023-ПМ-С		Состав проектной документации						4		
19-2023-ПМ-ПЗ		1. Общие данные						5		
19-2023-ПМ-ПЗ		2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования						6		
19-2023-ПМ-ПЗ		3. 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 предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд						6		
19-2023-ПМ-ПЗ		4. Вид разрешённого использования образуемых земельных участков						7		
19-2023-ПМ-ПЗ		5. Сведения о границах территории, в отношении которой утверждён проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости						7		
19-2023-ПМ		1. Чертёж межевания территории, М 1:500						10		
19-2023-ПМ		2. Чертёж межевания территории с обозначением границ образуемого земельного участка №1, М 1:500						11		
19-2023-ПМ		3. Чертёж межевания территории с обозначением границ образуемого земельного участка №2, М 1:500						12		
19-2023-ПМ		4. Чертёж межевания территории на топографическом плане с обозначением границ сервитутов (С1, С2), (М 1:500)						13		
19-2023-ПМ		5. Чертёж межевания территории с обозначением границ сервитутов (С1, С2), (М 1:500)						14		

Взам.инв. №	

--

Инв. № подл.	
--------------	--

Пояснительная записка

1. Общие данные.

Проект межевания территории в кадастровом квартале 61:46:0011403, в районе существующего земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011403:740 по адресу: Ростовская обл, г Батайск, ул Речная, 115

разработан на основании:



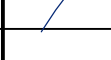
- Договора № 19-2023;
- Топографического плана в масштабе 1:500, выполненного МП "АПБ" г. Батайска 03.2023 г., принятого в ИСОГД г. Батайска 02.03.2023 г.;
- Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости (изменяемом земельном участке и земельных участках, расположенных в окружении);
- Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (здании, расположенных на изменяемом земельном участке);
- ПЗЗ г.Батайска в действующей редакции.

Территория межевания расположена в территориальной зоне застройки среднетажными и многоэтажными жилыми домами Ж.З.

Зона Ж.З. установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации среднетажных и многоэтажных многоквартирных домов, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

Проектом межевания территории в кадастровом квартале 61:46:0011403, в районе существующего земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011403:740 по адресу: Ростовская обл, г Батайск, ул Речная, 115 предусмотрено следующее:

- 1). Выполнить перераспределение изменяемого (исходного) земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011403:740 по адресу: Ростовская обл, г Батайск, ул Речная, 115, расположенного в границах территории межевания, установленных настоящей проектной документацией, с целью установления границ образуемого земельного участка З.У. №1.
- 2). Установить границы образуемого земельного участка №2.
- 3). Установить сервитуты на образуемый земельный участок З.У. №1.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам инв. №								
						19-2023-ПМ-ПЗ				
		Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата			
		Начальник оп	Семеренко О.П.			06.2023				
		Разработал	Каланчина Д.Н.			06.2023				
		Проверил	Семеренко О.П.			06.2023				
		Пояснительная записка						Стадия	Лист	Листов
								П	1	5
								Муниципальное предприятие АПБ Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска		

В составе проекта межевания устанавливаются границы образуемого земельного участка №1:
Характеристики образуемого земельного участка №1:

- Площадь – 1606 кв.м
- Образован:
 - путём перераспределения изменяемого (исходного) земельного участка КН 61:46:0011403:740 площадью 1435 кв.м* (*Уточнённая площадь изменяемого (исходного) участка составляет 1435 кв.м, площадь земельного участка согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 1422 (+/- 13) кв.м.)
 - за счёт земельного участка (присоединяемого) площадью 171 кв.м, из состава земель неразграниченной муниципальной собственности
- Местоположение (адрес): Ростовская обл, г Батайск, ул Речная, 115
- Категория земель: Земли населённых пунктов.
- З.У. №1 расположен в территориальной зоне застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами ЖЗ

В составе проекта межевания на образуемый земельный участок №1 устанавливаются сервитуты:
Характеристики участка сервитута №1:

- Условный номер участка сервитута – С 1
- Площадь участка сервитута – 26 кв.м
- Цель установления сервитута – установление на земельный участок охранной зоны объектов электросетевого хозяйства

Характеристики участка сервитута №2:

- Условный номер участка сервитута – С 2
- Площадь участка сервитута – 72 кв.м
- Цель установления сервитута – установление на земельный участок охранной зоны сети канализации

3. 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 предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

В составе проекта межевания устанавливаются границы образуемого земельного участка №2. Характеристики образуемого земельного участка №2:

- Площадь – 3391 кв.м
- Образован из состава земель муниципальной собственности
- Категория земель: Земли населённых пунктов
- ЗУ 2 расположен в территориальной зоне застройки среднетажными и многоэтажными жилыми домами Ж.З.

Формат А/

4. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.

1. Вид разрешённого использования образуемого земельного участка №1 – "Бытовое обслуживание, Деловое управление, Магазины, Общественное питание, Обеспечение занятий спортом в помещениях".

Бытовое обслуживание (код 3.3), деловое управление (4.1), магазины (4.4), общественное питание (код 4.6), обеспечение занятий спортом в помещениях (код 5.1.2) – основные виды разрешённого использования земельных участков, расположенных в территориальной зоне застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами Ж.3.

2. Вид разрешённого использования образуемого земельного участка №2 – "Земельные участки (территории) общего пользования".

Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) является основным видом разрешенного использования территориальных зон Ж.1, Ж.2, Ж.3, Ж.3.1, Ж.4, Д.1, Д.2, Д.2.1, Д.3, П.1/1, П.1/2, П.2/1, П.2/2, П.2/3, И.1, И.2, И.3, Ч, Р.1, Р.2, К.1, К.2, С.

5. 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

Каталог координат характерных точек образуемого ЗУ №1

Номера точек	Описание	X – координаты	Y – координаты
1	2	3	4
1	54.18	4 12134.68	2207894.67
2	48.73	4 12138.37	2207948.72
3	13.54	4 12138.85	2207997.45
4	12.50	4 12125.32	2207998.07
5	92.63	4 12124.75	2207985.58
6	16.29	4 12118.46	2207893.16
1			

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам инв. №							Лист
									3
			Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата	19-2023-ПМ-ПЗ

Каталог координат характерных точек образцового ЗУ №2

Номера точек	Описание	X – координаты	Y – координаты
1	2	3	4
1	58.00	4 12152.39	2207904.89
2	10.39	4 12151.81	2207962.89
3	90.00	4 12162.20	2207963.00
4	12.13	4 12161.23	2208053.00
5	49.99	4 12149.10	2208052.88
6	8.95	4 12148.56	2208102.87
7	18.67	4 12139.61	2208102.99
8	11.01	4 12139.35	2208084.33
9	75.87	4 12139.29	2208073.32
10	48.73	4 12138.85	2207997.45
11	43.99	4 12138.37	2207948.72
12	17.02	4 12135.37	2207904.83
1			

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам инв. №							Лист
									4
Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата	19-2023-ПМ-ПЗ			

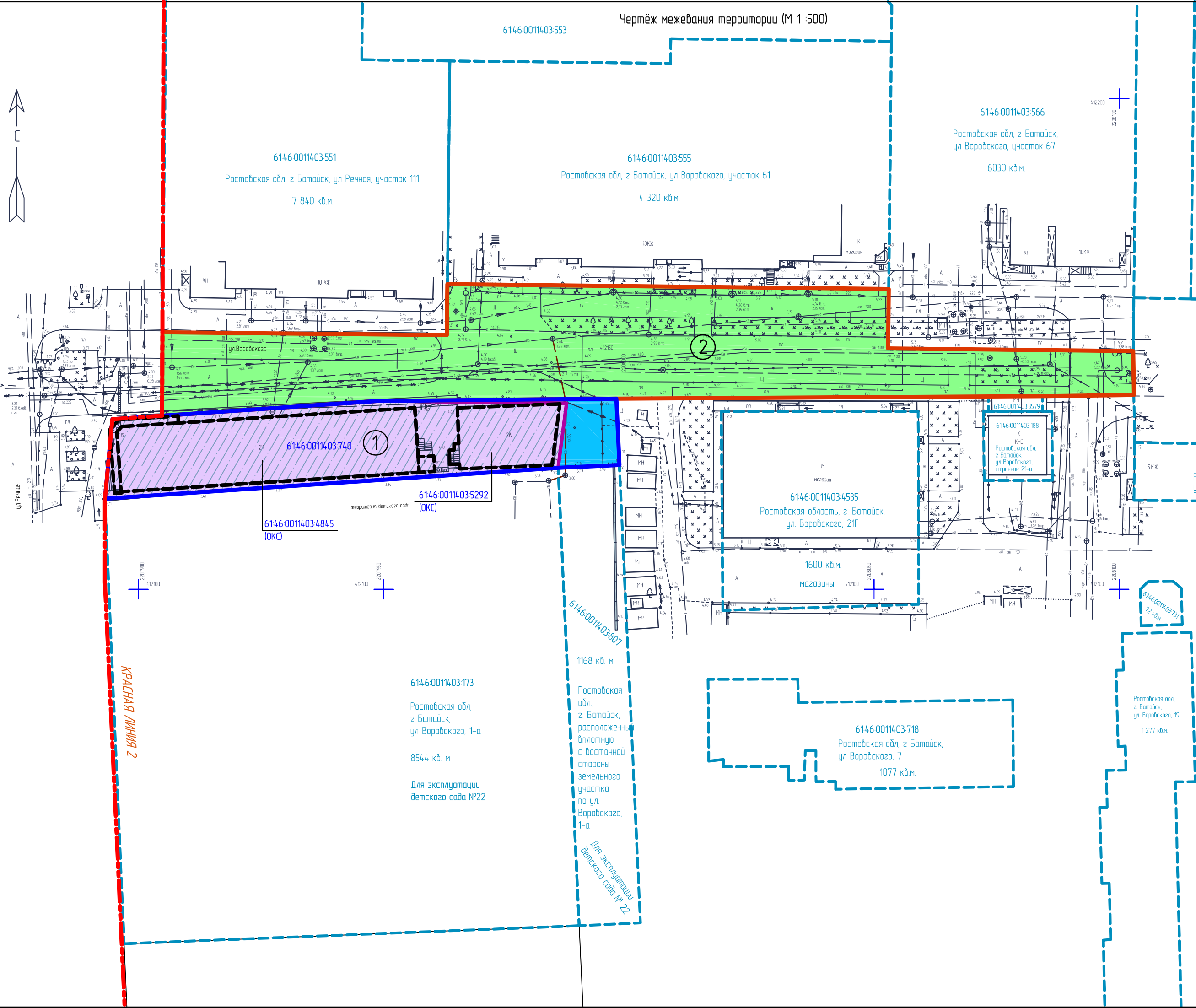
Каталог координат характерных точек
участка сервитута №1 (С1)

Номера точек	Описание	X – координаты	Y – координаты
1	2	3	4
1	6.24	4 12138.70	2207982.23
2	9.83	4 12138.76	2207988.48
3	2.19	4 12135.14	2207997.62
4	11.37	4 12132.95	2207997.72
5	1.32	4 12137.14	2207987.14
6	0.25	4 12137.54	2207985.89
7	0.74	4 12137.79	2207985.92
8	3.10	4 12137.76	2207985.18
1			

Каталог координат характерных точек
участка сервитута №2 (С2)

Номера точек	Описание	X – координаты	Y – координаты
1	2	3	4
1	6.06	4 12138.72	2207984.01
2	0.88	4 12138.78	2207990.07
3	12.95	4 12137.91	2207990.21
4	4.51	4 12124.96	2207990.08
5	1.50	4 12124.75	2207985.58
6	0.62	4 12124.65	2207984.08
7	0.22	4 12125.27	2207984.09
8	12.61	4 12125.28	2207984.31
9	1.76	4 12137.79	2207985.92
10	1.01	4 12137.72	2207984.17
1			

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							19-2023-ПМ-ПЗ	Лист
										5
			Изм.	Кол. из.	Лист	док.	Подпись	Дата		

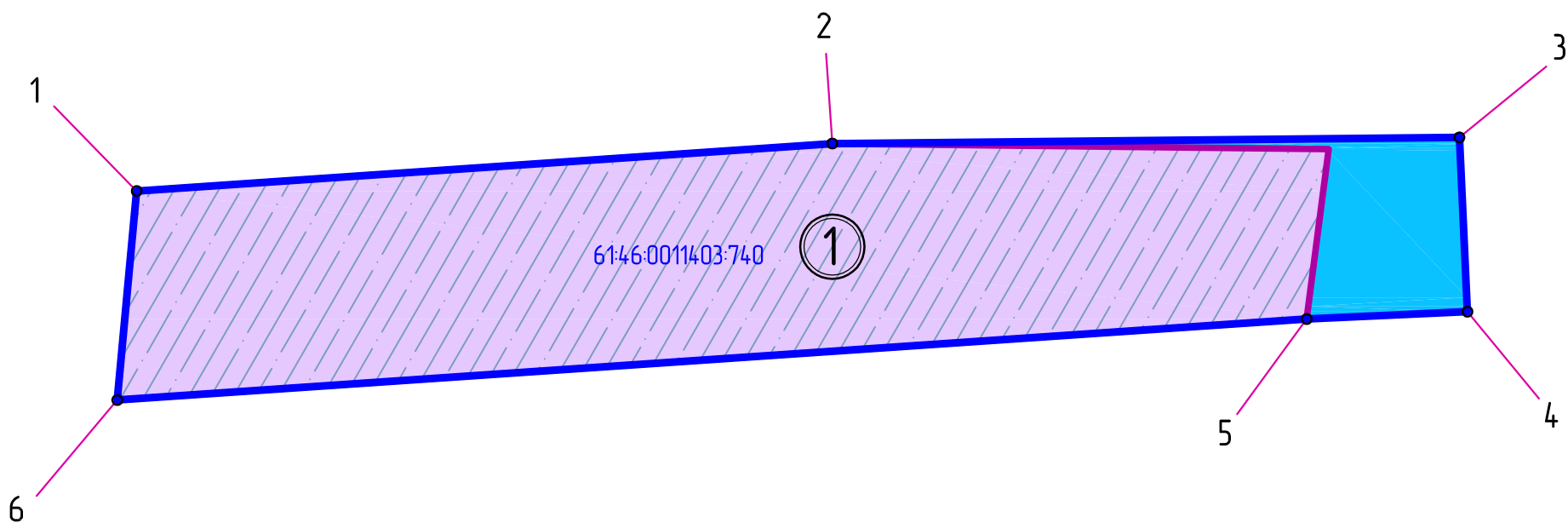


Условные обозначения

- Фрагмент красной линии 2, установленной в Проекте планировки и межевания территории по объекту: "Реконструкция автомобильной дороги по ул.Речная от ул.Воровского до ул. Ленинградской в г.Батайске Ростовской области" (П 2016-3/ППМ), выполненном ООО "Тео-Дон" в 2016 г.
- Порядковый номер изменяемых, вновь образуемых земельных участков
- Изменяемый земельный участок
Кадастровый номер: 6146-0011403-740
Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Речная, 115
Площадь: 1422 кв. м (уточнённая 1435 кв.м)
Разрешенное использование: Бытовое обслуживание, Деловое управление, Магазины, Общественное питание, Обеспечение занятий спортом в помещениях
- Присоединяемый земельный участок, площадью 171 кв.м. из земель муниципальной собственности
- Образуемый земельный участок, площадью 1606 кв.м; разрешенное использование в соответствии с ПЗЗ (зона застройки среднетажными и многоэтажными жилыми домами (ЖЗ) Бытовое обслуживание, Деловое управление, Магазины, Общественное питание, Обеспечение занятий спортом в помещениях
- Образуемый земельный участок, площадью 3391 кв.м; разрешенное использование в соответствии с ПЗЗ (зона застройки среднетажными и многоэтажными жилыми домами (ЖЗ) Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)
- Границы существующих элементов планировочной структуры – земельных участков, расположенных в окружении
- Границы (в координатах) зарегистрированных объектов капитального строительства


						19-2023-ПМ		
						ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ в кадастровом квартале 6146-0011403, в районе существующего земельного участка с кадастровым номером 6146-0011403-740 по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Речная, 115		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Начальник ОП	Семеренко ОП	06.2023				ПМ	1	5
Разработал	Колачина ДН	06.2023						
Проверил	Семеренко ОП	06.2023						
						Чертёж межевания территории (М 1:500)		
						Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайск		

Чертёж межевания территории
с обозначением границ образуемого земельного участка №1 (М 1:500)



Условные обозначения

Изменяемый (исходный) земельный участок
Кадастровый номер: 61:46:0011403:740
Адрес: Ростовская обл, г Батайск, ул Речная, 115
Площадь: 1435* кв.м (уточнённая площадь)
Разрешенное использование: Бытовое обслуживание, Деловое управление, Магазины, Общественное питание, Обеспечение занятий спортом в помещениях

 — Присоединяемый земельный участок из земель
неразграниченной муниципальной собственности,
площадью 171 кв.м

Образуемый земельный участок №1, площадью 1606 кв.м;
разрешенное использование в соответствии с ПЗЗ
(зона застройки среднеэтажными и многоэтажными
жилищными домами Ж.3) Бытовое обслуживание, Деловое управление,
Магазины, Общественное питание, Обеспечение занятий спортом в помещениях

1^о — Номера характерных точек образуемого земельного участка.

① — Порядковый номер образуемого земельного участка

Примечание

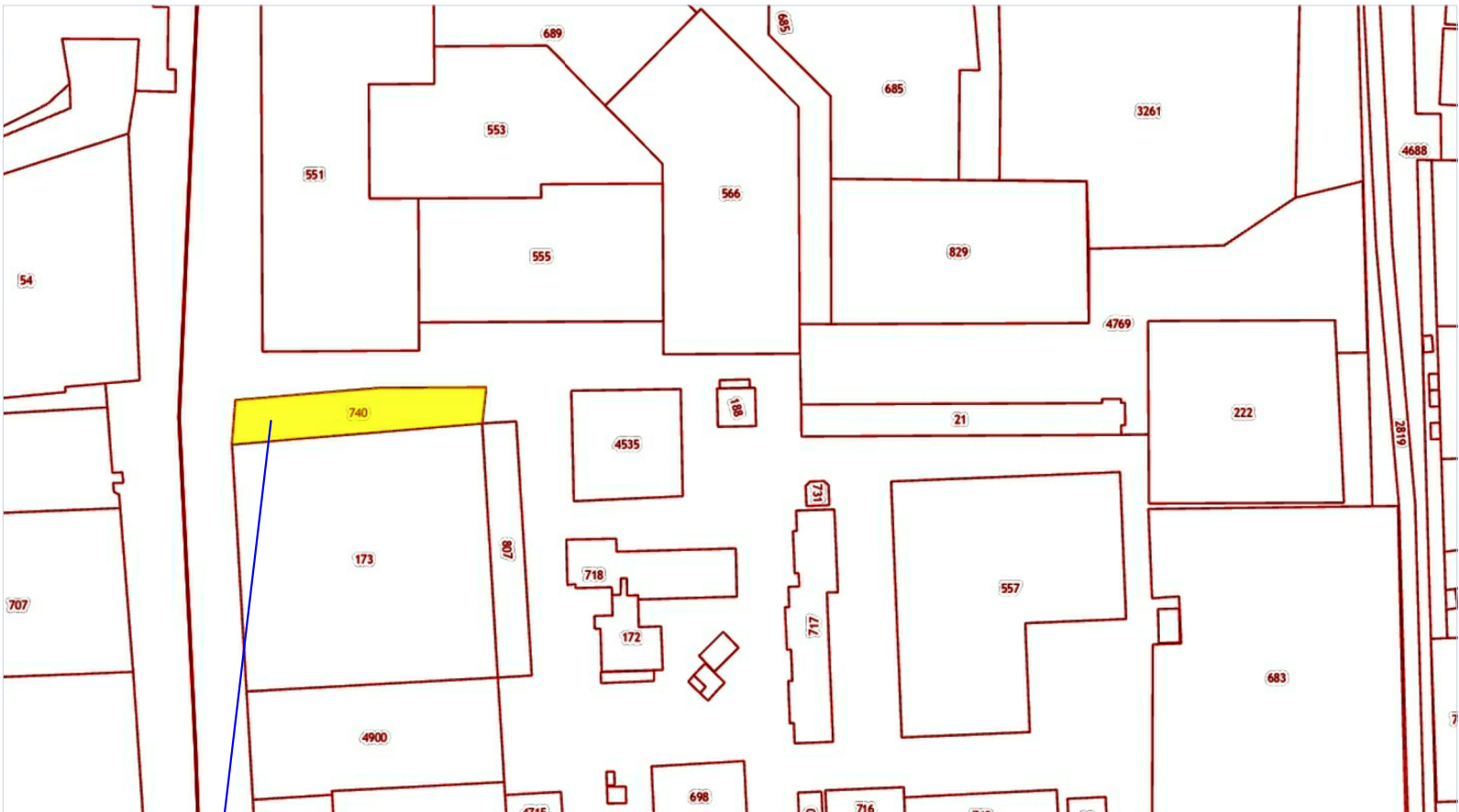
1. Уточнённая площадь изменяемого (исходного) участка составляет 1435 кв.м, площадь земельного участка согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 1422 (+/- 13) кв.м.

2. Бытовое обслуживание (код 3.3), деловое управление (4.1), магазины (4.4), общественное питание (код 4.6), обеспечение занятий спортом в помещениях (код 5.12) – основные виды разрешённого использования земельных участков, расположенных в территориальной зоне застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами Ж.3.

Характеристики образцового земельного участка №1:

- Условный номер земельного участка – 39 1
- Площадь – 1606 кв.м
- Образован:
 - путём перераспределения изменяемого (исходного) земельного участка КН 61:46:00114:03:740 площадью 1435 кв.м*
 - за счёт земельного участка (присоединяемого) площадью 171 кв.м,
- из состава земель неразграниченной муниципальной собственности
- Местоположение (адрес): Ростовская обл, г Батайск, ул Речная, 115
- Вид разрешённого использования в соответствии с ПЗЗ: Бытовое обслуживание, Деловое управление, Магазины, Общественное питание, Обеспечение занятий спортом в помещениях
- Категория земель: Земли населённых пунктов
- Земельный участок расположен в территориальной зоне застройки среднетажными и многоэтажными жилыми домами ЖЗ

Фрагмент плана кадастрового квартала (<https://pkk.rosreestr.ru>)



Изменяемый (исходный) земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011403:740
по адресу: Ростовская обл, г Батайск, ул Речная, 115

							19-2023-ПМ
							ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ в кадастровом квартале 61:46:00114:03, в районе существующего земельного участка с кадастровым номером 61:46:00114:03:740 по адресу: Ростовская обл., г Батайск, ул Речная, 115
Изм.	Колуч.	Лист	док.	Подп.	Дата		
Начальник ОП	Семеренко О.П.			06.2023	Проект межевания территории	Стадия	Лист
Разработал	Каланчина Д.Н.			06.2023		ПМ	2
Проверил	Семеренко О.П.			06.2023	Чертёж межевания территории с обозначением границ образуемого земельного участка №1 (M 1:500)		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" гБатайска

Условные обозначения

Границы (в координатах)
зарегистрированных
объектов капитального
строительства

Границы установления сервитута
на земельный участок (охранная зона
объектов электросетевого
хозяйства)

Границы установления сервитута
на земельный участок (охранная зона
сети канализации)

Порядковый номер устанавливаемого сервитута

Порядковый номер строений,
расположенных на земельном участке
(построенных по координатам)



1*. Необходимость переноса существующих ворот и калитки согласовать с руководством Детского сада. При необходимости переноса вышеперечисленного затраты на весь объем работ несут собственники образцового земельного участка №1 (нумерация согласно данному ПМ).

2. 61:46:0011403:173 – земельный участок по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Воровского, 1-а; вид разрешённого использования земельного участка: Для эксплуатации детского сада №22.
61:46:0011403:807 – земельный участок по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, расположенный вплотную с восточной стороны земельного участка по ул.Воровского, 1-а; вид разрешённого использования земельного участка: Для эксплуатации детского сада №22.





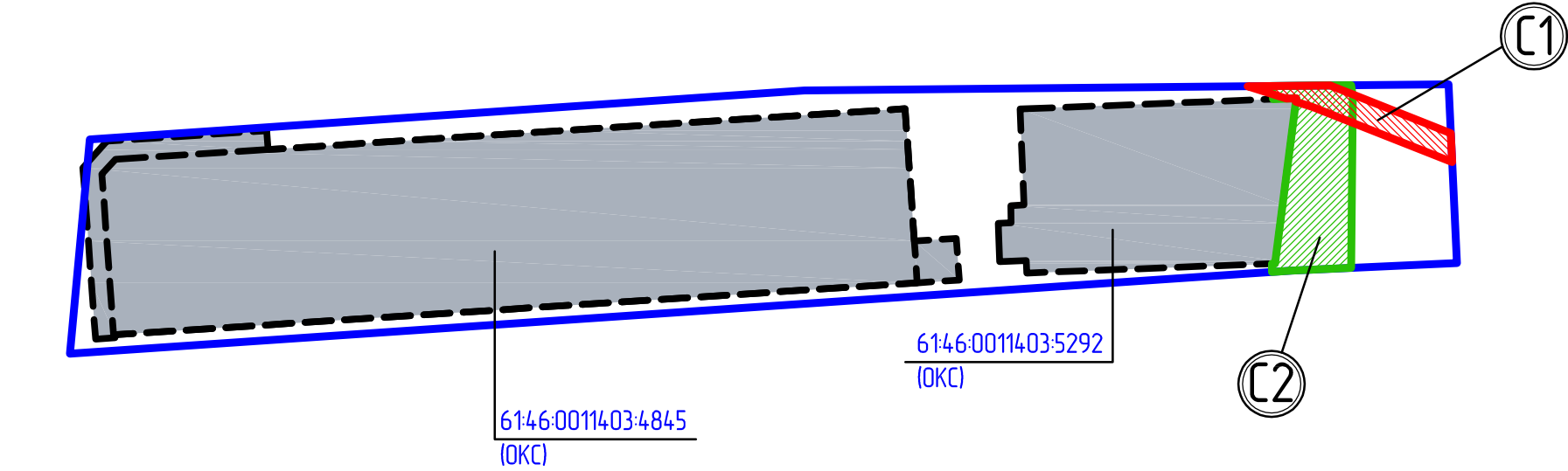


						19-2023-ПМ			
						ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ в кадастровом квартале 61:46-00114:03, в районе существующего земельного участка с кадастровым номером 61:46-00114:03:740 по адресу: <u>Ростовская обл, г Батайск, ул Речная, 115</u>			
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата		Страница	Лист	Листов
Начальник ОП		Семеренко О.П.			06.2023	Проект межевания территории	ПМ	4	
Разработал		Каланчина Д.Н.			06.2023				
Проверил		Семеренко О.П.			06.2023				
						Чертеж межевания территории на топографическом плане с обозначением границ сервитутов (С1, С2), (М 1:500)		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	


Чертёж межевания территории
с обозначением границ сервитутов (С1, С2), (М 1:500)





Условные обозначения


- 

Образуемый земельный участок, площадью 1606 кв.м, на который устанавливается сервитут; разрешённое использование в соответствии с ПЗЗ (зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами (ЖЗ): Бытовое обслуживание, Деловое управление, Магазины, Общественное питание, Обеспечение занятий спортом в помещениях
- 

Границы (в координатах) зарегистрированных объектов капитального строительства
- 

Границы установления сервитута на земельный участок (охранная зона объектов электросетевого хозяйства)
- 

Границы установления сервитута на земельный участок (охранная зона сети канализации)
- 

Порядковый номер устанавливаемого сервитута
- 

Номера характерных точек устанавливаемого сервитута

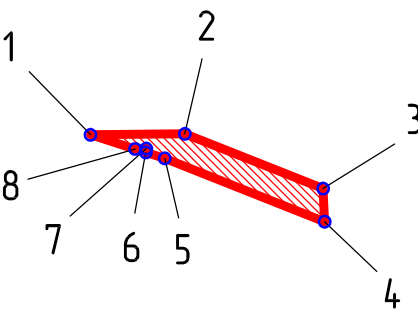
Характеристики участка сервитута №1:

- Условный номер участка сервитута – С 1
- Площадь участка сервитута – 26 кв.м
- Цель установления сервитута – установление на земельный участок охранной зоны объектов электросетевого хозяйства

Характеристики участка сервитута №2:

- Условный номер участка сервитута – С 2
- Площадь участка сервитута – 72 кв.м
- Цель установления сервитута – установление на земельный участок охранной зоны сети канализации

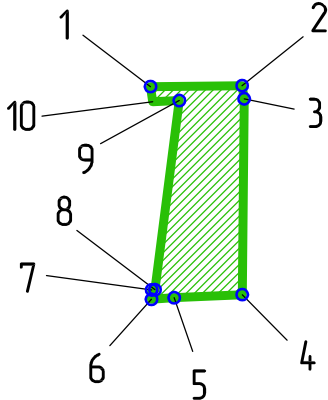
Сервитут С1, (М 1:500)



Каталог координат характерных точек участка сервитута №1 (С1)


Номера точек	Описание	X – координаты	Y – координаты
1	2	3	4
1	6.24	4 12138.70	2207982.23
2	9.83	4 12138.76	2207988.48
3	2.19	4 12135.14	2207997.62
4	11.37	4 12132.95	2207997.72
5	1.32	4 12137.14	2207987.14
6	0.25	4 12137.54	2207985.89
7	0.74	4 12137.79	2207985.92
8	3.10	4 12137.76	2207985.18
1			

Сервитут С2, (М 1:500)



Каталог координат характерных точек участка сервитута №2 (С2)

Номера точек	Описание	X – координаты	Y – координаты
1	2	3	4
1	6.06	4 12138.72	2207984.01
2	0.88	4 12138.78	2207990.07
3	12.95	4 12137.91	2207990.21
4	4.51	4 12124.96	2207990.08
5	1.50	4 12124.75	2207985.58
6	0.62	4 12124.65	2207984.08
7	0.22	4 12125.27	2207984.09
8	12.61	4 12125.28	2207984.31
9	1.76	4 12137.79	2207985.92
10	1.01	4 12137.72	2207984.17
1			

							19-2023-ПМ		
							ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ в кадастровом квартале 61:46:0011403, в районе существующего земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011403:740 по адресу: Ростовская обл, г Батайск, ул Речная, 115		
Изм.	Колуч	Лист	док	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
Начальник ОП	Семеренко О.П.				06.2023	Проект межевания территории	ПМ	5	
Разработал	Каланчина Д.Н.				06.2023	Чертёж межевания территории с обозначением границ сервитутов (С1, С2), (М 1:500)		Муниципальное предприятие "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	
Проверил	Семеренко О.П.				06.2023				