

# **ИП ЖАБИНА А. В.**

Заказчик:

**ООО «СЗ «МАРИНА»**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ  
«ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И КОММЕРЧЕСКОГО  
НАЗНАЧЕНИЯ С ВКЛЮЧЕНИЕМ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ»  
(Д.2), ОБОСНОВЫВАЮЩИЙ ВОЗМОЖНОСТЬ  
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ УСЛОВНО РАЗРЕШЁННОГО ВИДА  
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «МНОГОЭТАЖНАЯ ЖИЛАЯ  
ЗАСТРОЙКА (ВЫСОТНАЯ ЗАСТРОЙКА)» (2.6)  
ИСПРАШИВАЕМОГО ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С  
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 61:46:0011301:272,  
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. БАТАЙСК,  
УЛ. КУЙБЫШЕВА, 161**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,  
ОБОСНОВЫВАЮЩИЙ ВОЗМОЖНОСТЬ  
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ УСЛОВНО РАЗРЕШЁННОГО ВИДА  
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

**ТОМ 3. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**028-25-ПМ-1**

**г. Ростов-на-Дону  
2025**

# **ИП ЖАБИНА А. В.**

Заказчик:

**ООО «СЗ «МАРИНА»**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ  
«ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И КОММЕРЧЕСКОГО  
НАЗНАЧЕНИЯ С ВКЛЮЧЕНИЕМ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ»  
(Д.2), ОБОСНОВЫВАЮЩИЙ ВОЗМОЖНОСТЬ  
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ УСЛОВНО РАЗРЕШЁННОГО ВИДА  
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ «МНОГОЭТАЖНАЯ ЖИЛАЯ  
ЗАСТРОЙКА (ВЫСОТНАЯ ЗАСТРОЙКА)» (2.6)  
ИСПРАШИВАЕМОГО ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С  
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 61:46:0011301:272,  
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. БАТАЙСК,  
УЛ. КУЙБЫШЕВА, 161**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,  
ОБОСНОВЫВАЮЩИЙ ВОЗМОЖНОСТЬ  
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ УСЛОВНО РАЗРЕШЁННОГО ВИДА  
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

**ТОМ 3. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**028-25-ПМ-1**

Индивидуальный предприниматель




**А.В. Жабина**

**г. Ростов-на-Дону  
2025**


# 1. СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Обозначение	Наименование	Прим.
028-25-ПМ-1.С	1.Содержание тома	1
028-25-ПМ-1.С	1.1.Состав проекта планировки и проекта межевания территории	2
028-25-ПМ-1.С	1.2.Справка разработчика	3
028-25-ПМ-1	2.Раздел. Текстовая часть проекта межевания территории	4
028-25-ПМ-1	2.1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования; перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имущества общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование или изъятие для государственных или муниципальных нужд; вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации	5
028-25-ПМ-1	2.2. 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 (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)	6
028-25-ПМ-1	2.3. 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	6
028-25-ПМ-1.ГР	3.Раздел. Чертежи проекта межевания территории	8
028-25-ПМ-1 (лист 1)	Чертеж межевания территории: границы планируемых элементов планировочной структуры; красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории; границы изменяемых земельных участков М 1:1000	9

					028-25-ПМ-1.С			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Основная часть проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
						П	1	
Разработ.	Жабина					ИП ЖАБИНА А. В.		

## 1.1. СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Обозначение документа	Наименование документа	Вид выдачи
<b>Основная (утверждаемая) часть</b>		
028-25-ПП-1	Том 1. Проект планировки территории, обосновывающий возможность использования условно разрешённого вида использования. Основная часть проекта планировки территории	сшив
028-25-ПМ-1	Том 3. Проект межевания территории, обосновывающий возможность использования условно разрешённого вида использования. Основная часть проекта межевания территории	сшив
<b>Материалы по обоснованию</b>		
028-25-ПП-2	Том 2. Проект планировки территории, обосновывающий возможность использования условно разрешённого вида использования. Материалы по обоснованию проекта планировки территории	сшив
028-25-ПМ-2	Том 4. Проект межевания территории, обосновывающий возможность использования условно разрешённого вида использования. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	сшив
028-25-ПП и ПМ. ИД	Том 5. Проект планировки и проект межевания территории, обосновывающий возможность использования условно разрешённого вида использования. Исходные данные	сшив

					<b>028-25-ПМ-1.С</b>			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата				
					Основная часть проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
						П	2	
Разработ.	Жабина					ИП ЖАБИНА А. В.		

## 1.2. СПРАВКА РАЗРАБОТЧИКА

Технические решения, принятые при разработке проекта планировки и проекта межевания территории, обосновывающего возможность использования условно разрешённого вида использования, соответствуют нормативным требованиям, положениям ранее утвержденной документации территориального планирования и градостроительного зонирования, требованиям нормативов градостроительного проектирования, технических регламентов и санитарно-гигиенических нормативов.

Индивидуальный предприниматель



А. В. Жабина

					028-25-ПМ-1.С			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Основная часть проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
						П	3	
Разработ.	Жабина					ИП ЖАБИНА А. В.		

## 2. РАЗДЕЛ ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

					028-25-ПМ-1	Лист
						4
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

**2.1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования; перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имущества общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование или изъятие для государственных или муниципальных нужд; вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации**

Технико-экономические показатели по проекту межевания территории				
№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество	Примечание
1	2	3	4	5
1.	Площадь территории в границах проекта межевания территории, всего, в том числе:	га	3,15	
	Площадь территории в границах элемента планировочной структуры «квартал»;	га	2,67	
	Площадь территории в границах элемента планировочной структуры «улично-дорожная сеть».	га	0,48	
2.	Территория, подлежащая межеванию:	га	0,62	
	Элемент планировочной структуры «квартал»:	га	0,62	
	Изменяемый земельный участок:	га	0,62	
	территория жилого назначения (№ 61:46:0011301:272).	га	0,62	
3.	Территории, не подлежащие межеванию (существующие земельные участки; земли, государственная собственность на которые не разграничена).	га	2,53	

Технико-экономические показатели по изменяемым земельным участкам					
№ п/п	Кадастровый номер изменяемого земельного участка	№ объекта по проекту планировки территории	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь изменяемого земельного участка, га	Возможный способ изменения земельного участка (уточняется при подготовке межевого плана)
1	2	3	4	5	6
Элемент планировочной структуры «квартал» Территория жилого назначения					
4.	61:46:0011301:272	1.1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) <sup>1</sup>	0,6174	<sup>1</sup> В проекте планировке территории, обосновывающем возможность использования условно

					разрешённого вида использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6) испрашиваемого для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:272, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации предусмотрено изменение вида разрешенного использования земельного участка с «Под производственные здания» на «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)» Конфигурация границ земельного участка, местоположение и координатное описание характерных точек границ земельного участка, площадь земельного участка, изменениям не подлежат.
					категория земель: земли населенных пунктов
			<b>Всего (территорий жилого назначения)</b>	<b>0,6174</b>	
			<b>Итого (изменяемые земельные участки)</b>	<b>0,6174</b>	
В рамках проекта межевания территории, в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» и Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области линия отступа от красных линий не устанавливается.					

**2.2. 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 (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)**

В проекте межевания территории не предусмотрено образование и (или) изменение лесных участков. Территория документации по планировке территории расположена вне пределов лесов, земель лесного фонда.

**2.3. 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**

№ точки	Координата X	Координата Y
1	412541.52	2205893.13

					<b>028-25-ПМ-1</b>	Лист
						6
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		



2	412506.69	2205902.74
3	412498.89	2205904.48
4	412497.82	2205898.81
5	412477.81	2205903.72
6	412477.86	2205903.93
7	412470.27	2205905.96
8	412470.95	2205908.34
9	412469.54	2205908.76
10	412467.44	2205908.43
11	412464.29	2205909.42
12	412458.77	2205910.62
13	412445.71	2205913.83
14	412445.39	2205912.31
15	412417.91	2205918.96
16	412417.81	2205921.79
17	412416.87	2205923.74
18	412406.04	2205927.12
19	412380.97	2205933.51
20	412359.39	2205938.65
21	412355.28	2205936.90
22	412276.69	2205955.50
23	412265.08	2205957.23
24	412257.36	2205958.97
25	412255.92	2205959.30
26	412255.18	2205955.98
27	412252.59	2205956.55
28	412250.50	2205947.71
29	412254.65	2205946.39
30	412254.65	2205946.39
31	412249.66	2205947.97
32	412247.06	2205936.26
33	412245.25	2205929.94
34	412239.44	2205901.95
35	412232.63	2205869.16
36	412229.43	2205853.76
37	412319.18	2205836.92
38	412536.63	2205799.33
39	412555.42	2205889.29
1	412541.52	2205893.13

**3.РАЗДЕЛ. ЧЕРТЕЖИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

					<b>028-25-ПМ-1.ГР</b>	Лист
						8
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		



Согласовано

Инв. № подл.

Подп. и дата

Взам. инв. №

Технико-экономические показатели по изменяемым земельным участкам

№ п/п	Кадаст- ровый номер	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь земельного участка, га	Возможный способ изменения земельного участка (уточняется при подготовке межевого плана)
Элемент планировочной структуры "квартал"				
Территории жилого назначения				
1	61:46:0011301:272	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	0.6174	В соответствии с требованиями Правил землепользования и застройки, в рамках проекта планировки и проекта межевания территории, обосновывающего возможность использования условно разрешённого вида использования, предусмотрено изменение вида разрешенного использования земельного участка с "Под производственные здания" на разрешенный вид использования "Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)" (2.6). Конфигурация границ земельного участка, местоположение и координатное описание характерных точек границ земельного участка, площадь земельного участка, изменениям не подлежат.

028-25-ПМ-1					
Проект планировки и межевания территории в границах территориальной зоны «Зона общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки» (Л2), обосновывающий возможность использования условно разрешённого вида использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6) испрашиваемого для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011301:272, расположенного по адресу: г. Батайск, ул. Куйбышева, 161					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
ГАП	Жабина				
Проверил	Жабина				
Выполнил	Жабина				
Основная часть проекта межевания территории			Стадия	Лист	Листов
			ПМ	1	
Чертеж межевания территории: границы планируемых элементов планировочной структуры; красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории; границы изменяемых земельных участков М 1:1000			ИП ЖАБИНА А. В.		
Н.контроль	Жабина				