



Общество с ограниченной ответственностью
"Архитектурно-планировочное бюро"
города Батайска

346880 Ростовская область, г. Батайск, ул. Ворошилова, д. 189;
тел: 8 (86354) 6-14-16; 8 (86354) 5-84-51
e-mail: apbproekt@yandex.ru
ИНН: 6141061014; КПП: 614101001; ОГРН: 1236100034488;
р/с 407 028 106 522 801 000 68, ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
в границах: Ростовская область,
г. Батайск, ул. Булгакова

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

заказчик: Соханёв Виктор Геннадьевич

Раздел 1

169-2024-ПМ

2026



Общество с ограниченной ответственностью
"Архитектурно-планировочное бюро"
города Батайска

346880 Ростовская область, г. Батайск, ул. Ворошилова, д. 189;
тел: 8 (86354) 6-14-16; 8 (86354) 5-84-51
e-mail: apbproekt@yandex.ru
ИНН: 6141061014; КПП: 614101001; ОГРН: 1236100034488;
р/с 407 028 106 522 801 000 68, ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
в границах: Ростовская область,
г. Батайск, ул. Булгакова

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

заказчик: Соханёв Виктор Геннадьевич

Раздел 1

169-2024-ПМ

Директор _____ А.И. Борисов
ООО "Архитектурно-планировочное бюро"
г. Батайск

2026

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

Пояснительная записка

Общие данные.

Проект межевания территории в границах: Ростовская область, г. Батайск, ул. Булгакова разработан на основании:

- Договора № 169-2024;
- Постановления Администрации города Батайска №2563 от 20.09.2024 г. "О подготовке проекта межевания территории в границах: Ростовская область, г. Батайск, ул. Булгакова";
- Топографического плана, выполненного ООО "АПБ" г.Батайска, 10.2024 г, принятого в ИСОГД города Батайска 17.10.2024 г., регистрационный номер 46:00104462;
- Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости (изменяемом земельном участке и земельных участках, расположенных в окружении);
- ПЗЗ г.Батайска в действующей редакции.

Проектом межевания территории в границах: Ростовская область, г. Батайск, ул. Булгакова, предусмотрено следующее:





- 1). Установить красную линию.
- 2). Выполнить перераспределение изменяемого (исходного) многоконтурного земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010501:175 по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Булгакова, 5-д, расположенного в границах территории межевания, установленных настоящей проектной документацией, с целью установления границ образуемого земельного участка ЗУ №1.
- 3). Установить сервитут на образуемый земельный участок ЗУ №1.

Образуемый земельный участок №1 расположен в территориальной зоне производственно-коммунальных объектов IV -V класса опасности (П1/1). Зона П1/1 установлена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов IV и V классов опасности, а также сопутствующей инфраструктуры.

1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.

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

- Условный номер земельного участка - ЗУ 1
- Площадь - 21578 кв.м
- Образован:
 - путём перераспределения изменяемого (исходного) земельного участка КН 61:46:0010501:175 площадью 15003 кв.м
 - за счёт земельного участка (присоединяемого) площадью 6575 кв.м, из состава земель неразграниченной муниципальной собственности
- Местоположение (адрес): Ростовская обл., г. Батайск, ул. Булгакова, 5-д
- Категория земель: Земли населённых пунктов

Взам.инв. №	169-2024-ПМ-ПЗ							
	Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата		
Инв. № подл.	Пояснительная записка							
	Начальник ОП	Семеренко О.П.			03.2026	Стадия	Лист	Листов
	Разработал	Каланчина Д.Н.			03.2026	П	1	3
	Проверил	Семеренко О.П.			03.2026	 ООО "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска		

2. 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 предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

В составе проекта межевания не устанавливаются границы образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка З.У. №1 – "строительная промышленность".

"Строительная промышленность" (код 6.6) – основной вид разрешенного использования земельных участков, расположенных в территориальной зоне производственно-коммунальных объектов IV –V класса опасности (П1/1).

4. 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 границ территории,
в отношении которой утвержден проект межевания

Номера точек	Описание	X – координаты	Y – координаты
1	2	3	4
1	209.89	411448.21	2203904.92
2	211.60	411652.58	2203952.75
3	97.03	411690.22	2203744.53
4	201.84	411593.60	2203753.42
5	1150	411448.21	2203893.42
1			

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					169-2024-ПМ-ПЗ	Лист
			Изм.	Кол.из.	Лист	док.		

Каталог координат характерных точек образуемого ЗУ №1

Номера точек	Описание	X – координаты	Y – координаты
1	2	3	4
1	7.92	411673.92	2203774.84
2	52.38	411672.44	2203782.62
3	32.85	411662.77	2203834.10
4	53.38	411656.66	2203866.38
5	7.00	411648.06	2203919.06
6	15.28	411651.99	2203924.85
7	14.85	411636.82	2203926.68
8	51.20	411634.67	2203941.37
9	8.14	411584.82	2203929.70
10	127.52	411576.89	2203927.85
11	141.06	411452.73	2203898.79
12	45.22	411554.34	2203800.94
13	78.25	411596.18	2203783.79
1			

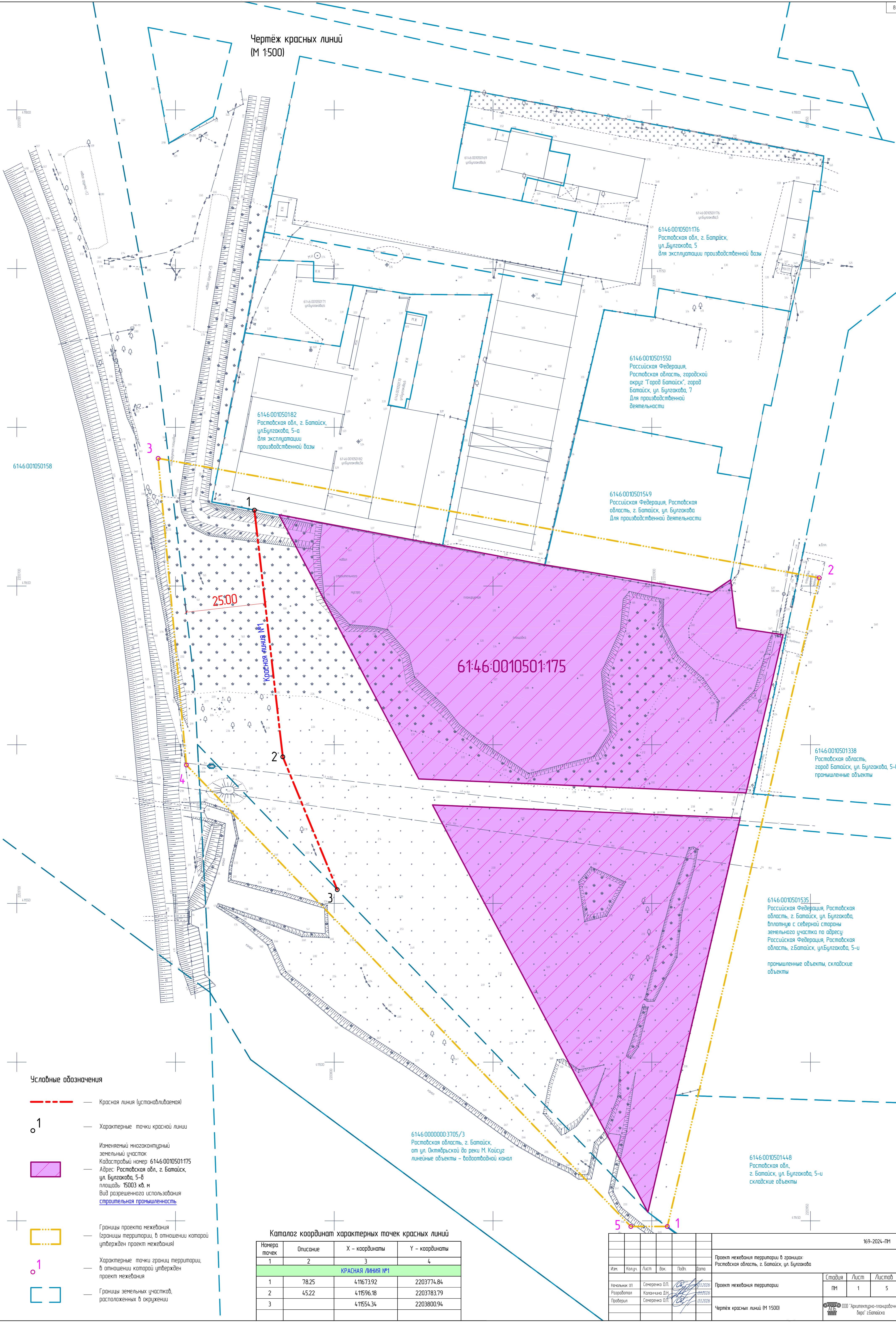
Каталог координат характерных точек участка сервитута №1 (С1)

Номера точек	Описание	X – координаты	Y – координаты
1	2	3	4
1	115.88	411593.01	2203785.09
2	28.10	411582.00	2203900.45
3	4.03	411579.34	2203928.42
4	27.53	411575.41	2203927.50
5	113.81	411578.02	2203900.10
6	4.52	411588.83	2203786.80
1			

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

Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата	169-2024-ПМ-ПЗ	Лист
							3

Чертеж красных линий (М 1:500)



Условные обозначения

- - - Красная линия (устанавливаемая)
- o 1 — Характерные точки красной линии
- Изменяемый многоконтурный земельный участок
Кadaстровый номер 6146:0010501:175
Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Булгакова, 5-в
площадь 15003 кв. м
Вид разрешенного использования: строительная промышленность
- Границы проекта межевания (границы территории, в отношении которой утвержден проект межевания)
- o 1 — Характерные точки границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания
- Границы земельных участков, расположенных в окружении

Каталог координат характерных точек красных линий

Номера точек	Описание	X – координаты	Y – координаты
1	2	3	4
КРАСНАЯ ЛИНИЯ №1			
1	78.25	411673.92	2203774.84
2	45.22	411596.18	2203783.79
3		411554.34	2203800.94

6146:0000000:3705/3
Ростовская область, г. Батайск,
от ул. Октябрьской до реки М. Коусуг
линейные объекты – водоотводный канал

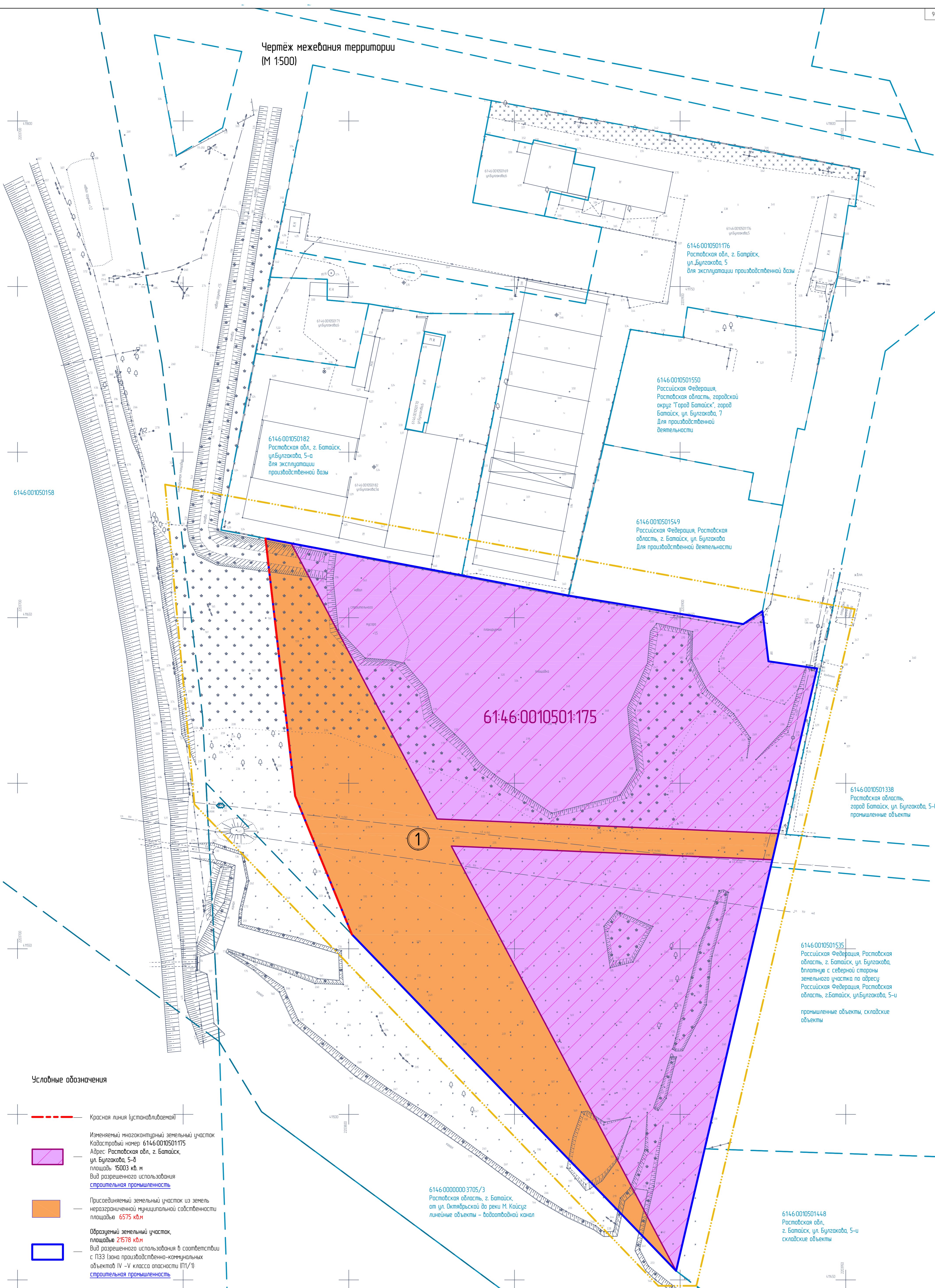
6146:0010501:338
Ростовская область,
г. Батайск, ул. Булгакова, 5-в
промышленные объекты

6146:0010501:535
Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Булгакова, владение с северной стороны земельного участка по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Булгакова, 5-и
промышленные объекты, складские объекты

6146:0010501:448
Ростовская обл.,
г. Батайск, ул. Булгакова, 5-и
складские объекты

					169-2024-ПМ		
					Проект межевания территории в границах: Ростовская область, г. Батайск, ул. Булгакова		
Имя	Коллектив	Лист	Век	Подп.	Дата		
Начальник ОП	Северина ОП				01.2026	Проект межевания территории	
Разработчик	Калачина ДН				09.2026	Стандия	Лист
Проверил	Северина ОП				03.2026	ПМ	1
					Чертеж красных линий (М 1:500)		Листов
							5

Чертеж межевания территории (М 1:500)



6146-001050158

6146-001050153

6146-001050148

6146-001050182
Ростовская обл, г. Батайск,
ул. Булгакова, 5-а
для эксплуатации
производственной базы

61:46:0010501:175

6146-001050176
Ростовская обл, г. Батайск,
ул. Булгакова, 5
для эксплуатации производственной базы

6146-0010501550
Российская Федерация,
Ростовская область, городской
округ "Город Батайск", город
Батайск, ул. Булгакова, 7
Для производственной
деятельности

6146-0010501549
Российская Федерация, Ростовская
область, г. Батайск, ул. Булгакова
Для производственной деятельности








6146-0010501338
Ростовская область,
город Батайск, ул. Булгакова, 5-б
промышленные объекты

6146-0010501535
Российская Федерация, Ростовская
область, г. Батайск, ул. Булгакова,
владение с северной стороны
земельного участка по адресу:
Российская Федерация, Ростовская
область, г. Батайск, ул. Булгакова, 5-ч

промышленные объекты, складские
объекты

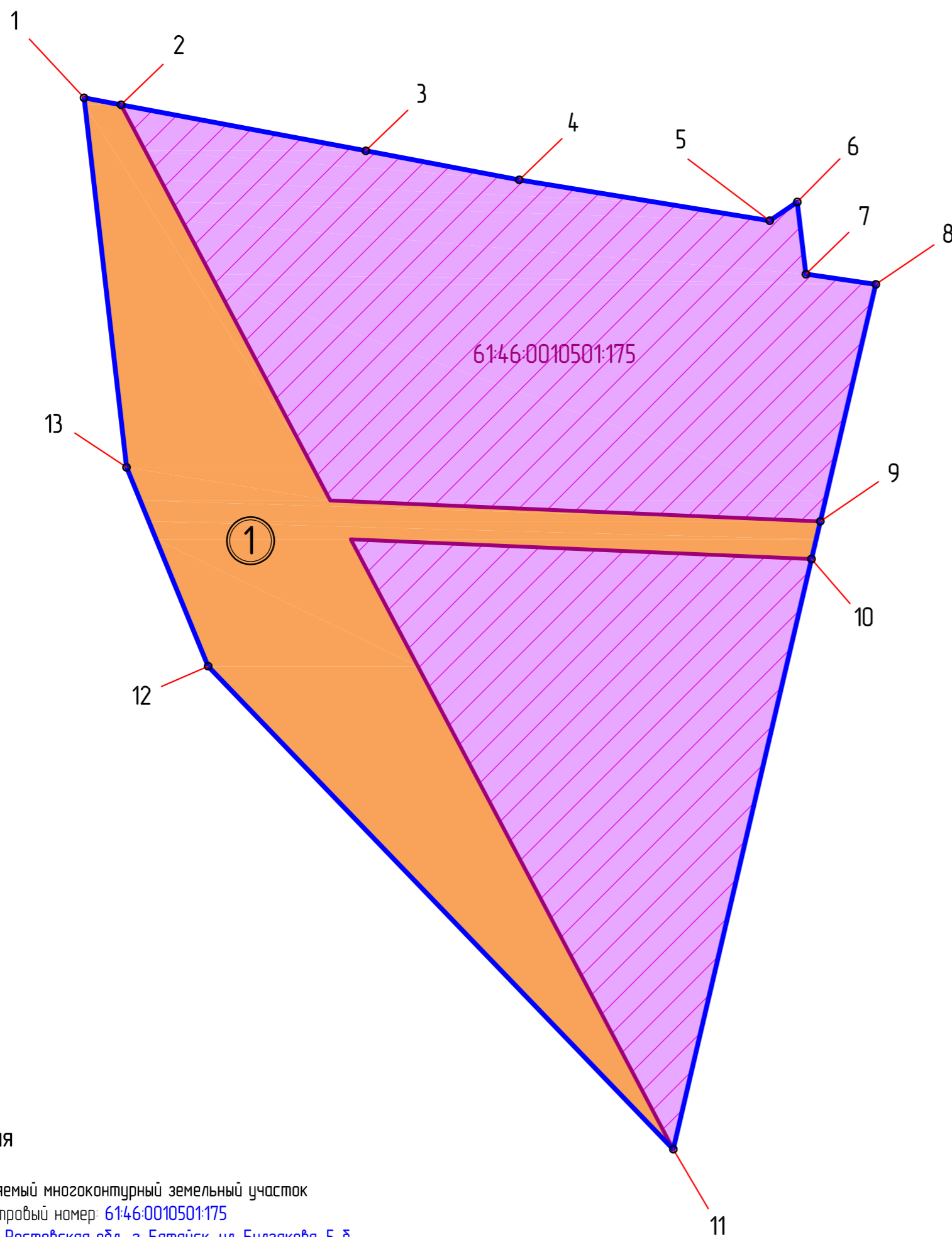
6146-00000003705/3
Ростовская область, г. Батайск,
от ул. Октябрьской до реки М. Кайсуз
линейные объекты - водоотводный канал

Условные обозначения

-  Красная линия (установленная)
-  Изменяемый многоконтурный земельный участок
Кадастровый номер 6146-0010501:175
Адрес: Ростовская обл, г. Батайск,
ул. Булгакова, 5-б
площадь 15003 кв. м
Вид разрешенного использования:
строительная промышленность
-  Присоединяемый земельный участок из земель
неразрешенной муниципальной собственности
площадью 6575 кв.м
-  Образцовый земельный участок,
площадью 21578 кв.м
Вид разрешенного использования в соответствии
с ПЗЗ (зона производственно-коммунальных
объектов IV -V класса опасности (П1/1))
строительная промышленность
-  Порядковый номер образцового
земельного участка
-  Границы земельных участков,
расположенных в окружении
-  Границы проекта межевания
(границы территории, в отношении которой
утвержден проект межевания)

					169-2024-ПМ		
Проект межевания территории в границах: Ростовская область, г. Батайск, ул. Булгакова					Студия	Лист	Листов
Имя	Коллек	Лист	Век	Подп.	Дата	ПМ	2
Начальник ОП	Северина ОП	01.2024				Проект межевания территории	
Разработчик	Калачина ДН	02.2024				Чертеж межевания территории (М 1:500)	
Проверил	Северина ОП	03.2024				© ООО "Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайск	

Чертеж межевания территории с обозначением границ образуемого земельного участка №1 (М 1:1000)



Условные обозначения

— Изменяемый многоконтурный земельный участок
 Кадастровый номер: 61:46:0010501:175
 Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Булгакова, 5-б
 площадь: 15003 кв. м
 Вид разрешенного использования: [строительная промышленность](#)

— Присоединяемый земельный участок из земель неразграниченной муниципальной собственности площадью 6575 кв.м

— Образуемый земельный участок, площадью 21578 кв.м;
 Вид разрешенного использования в соответствии с ПЗЗ (зона производственно-коммунальных объектов IV –V класса опасности (П1/1): [строительная промышленность](#)

— Номера характерных точек образуемого земельного участка

— Порядковый номер образуемого земельного участка

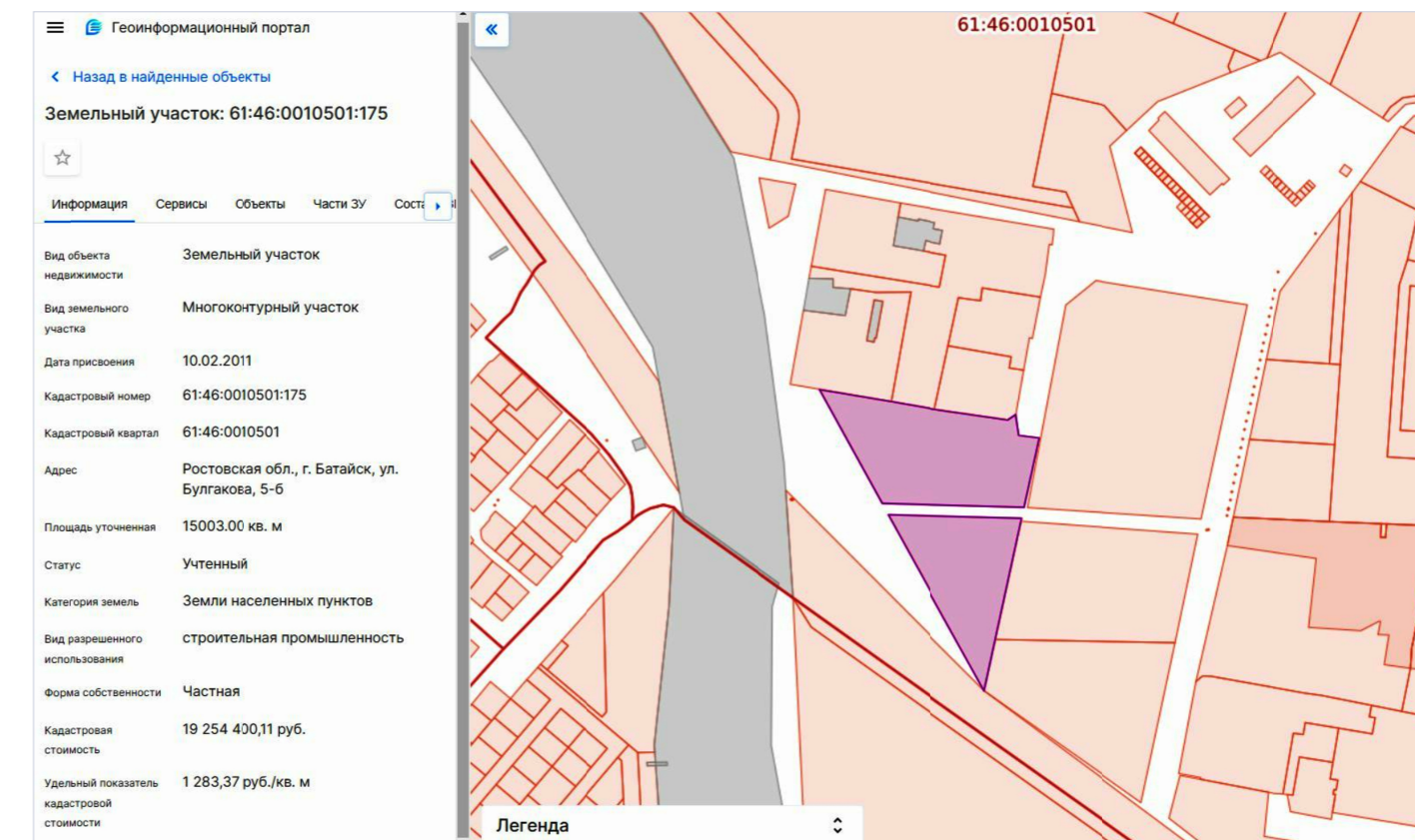
Характеристики образуемого земельного участка №1:

- Условный номер земельного участка – ЗУ 1
- Площадь – 21578 кв.м
- Образован:
 - путём перераспределения изменяемого (исходного) земельного участка КН 61:46:0010501:175 площадью 15003 кв.м
 - за счёт земельного участка (присоединяемого) площадью 6575 кв.м, из состава земель неразграниченной муниципальной собственности
- Местоположение (адрес): Ростовская обл., г. Батайск, ул. Булгакова, 5-б
- Вид разрешенного использования в соответствии с ПЗЗ [строительная промышленность](#)
- Категория земель: Земли населённых пунктов
- Земельный участок расположен в [территориальной зоне производственно-коммунальных объектов IV –V класса опасности \(П1/1\)](#)

Каталог координат характерных точек образуемого ЗУ №1

Номера точек	Описание	X – координаты	Y – координаты
1	2	3	4
1	7.92	411673.92	2203774.84
2	52.38	411672.44	2203782.62
3	32.85	411662.77	2203834.10
4	53.38	411656.66	2203866.38
5	7.00	411648.06	2203919.06
6	15.28	411651.99	2203924.85
7	14.85	411636.82	2203926.68
8	51.20	411634.67	2203941.37
9	8.14	411584.82	2203929.70
10	127.52	411576.89	2203927.85
11	14.106	411452.73	2203898.79
12	45.22	411554.34	2203800.94
13	78.25	411596.18	2203783.79
1			

Фрагмент плана кадастрового квартала (Источник – <https://nspd.gov.ru> (Геоинформационный портал))

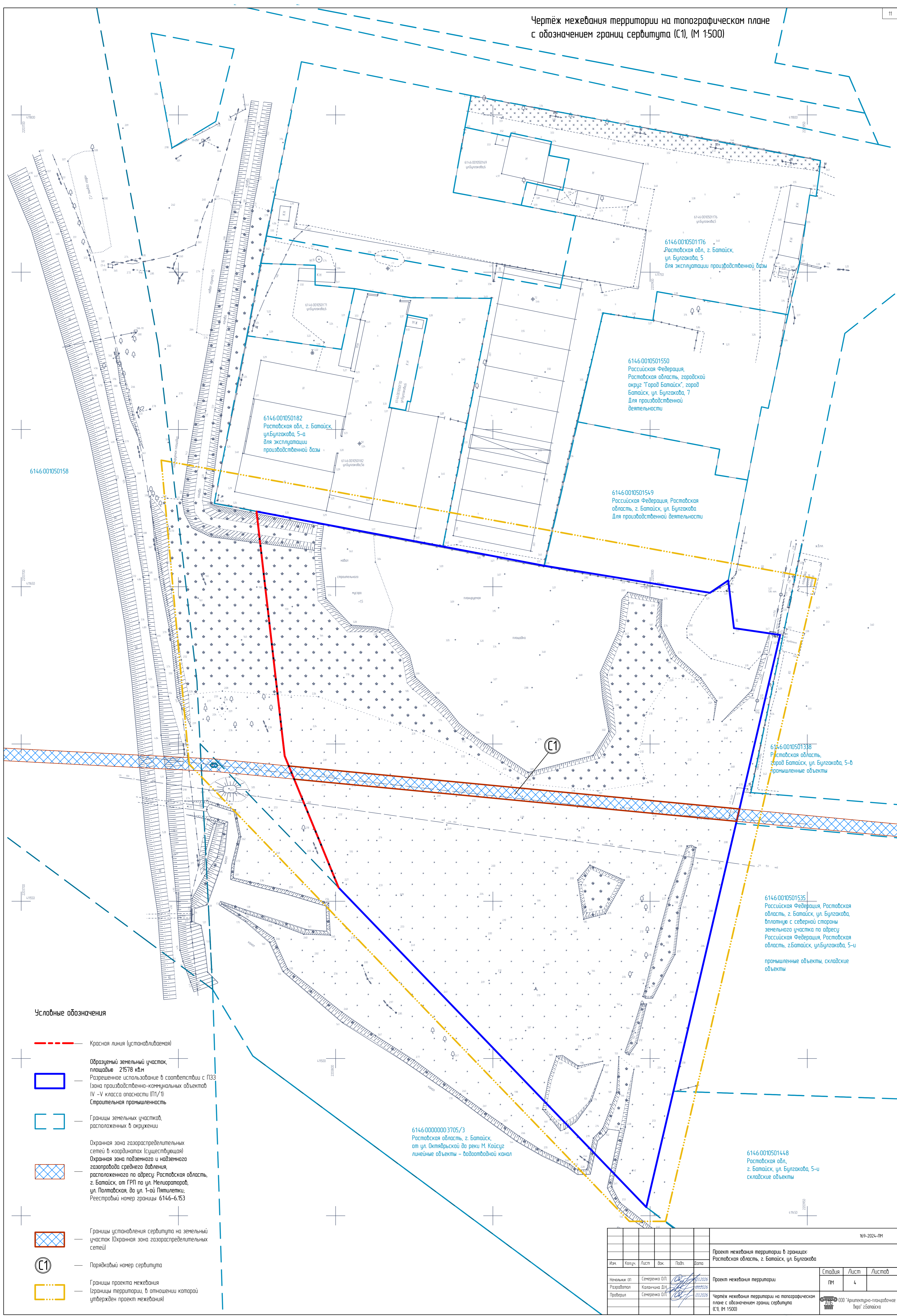


Примечание.

1. "Строительная промышленность" (код 6.6) – основной вид разрешенного использования земельных участков, расположенных в [территориальной зоне производственно-коммунальных объектов IV –V класса опасности \(П1/1\)](#).

						169-2024-ПМ		
						Проект межевания территории в границах: Ростовская область, г. Батайск, ул. Булгакова		
Изм.	Колуч.	Лист	док.	Подп.	Дата			
Начальник ОП	Семеренко О.П.				03.2026	Проект межевания территории		
Разработал	Каланчина Д.Н.				03.2026	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Семеренко О.П.				03.2026	ПМ	3	
						Чертеж межевания территории с обозначением границ образуемого земельного участка №1 (М 1:1000)		
						© ООО "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска		

Инд. № подл. Подпись и дата. Взаимный №



Условные обозначения

- - - Красная линия (устанавливаемая)
- Образцовый земельный участок, площадью 21578 кв.м. Разрешенное использование в соответствии с ПЗЗ (зона производственно-коммунальных объектов IV - V класса опасности (П1/1) Строительная промышленность)
- Границы земельных участков, расположенных в окружении
- Охранная зона газораспределительных сетей в координатах (существующая) Охранная зона подземного и наземного газопровода среднего давления, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, от ГРП по ул. Мелиораторов, ул. Палтавская, до ул. 1-ой Пятилетки, Реестровый номер границы: 6146-6.153
- Границы установления сервитута на земельный участок (Охранная зона газораспределительных сетей)
- Порядковый номер сервитута
- Границы проекта межевания (границы территории, в отношении которой утверждён проект межевания)

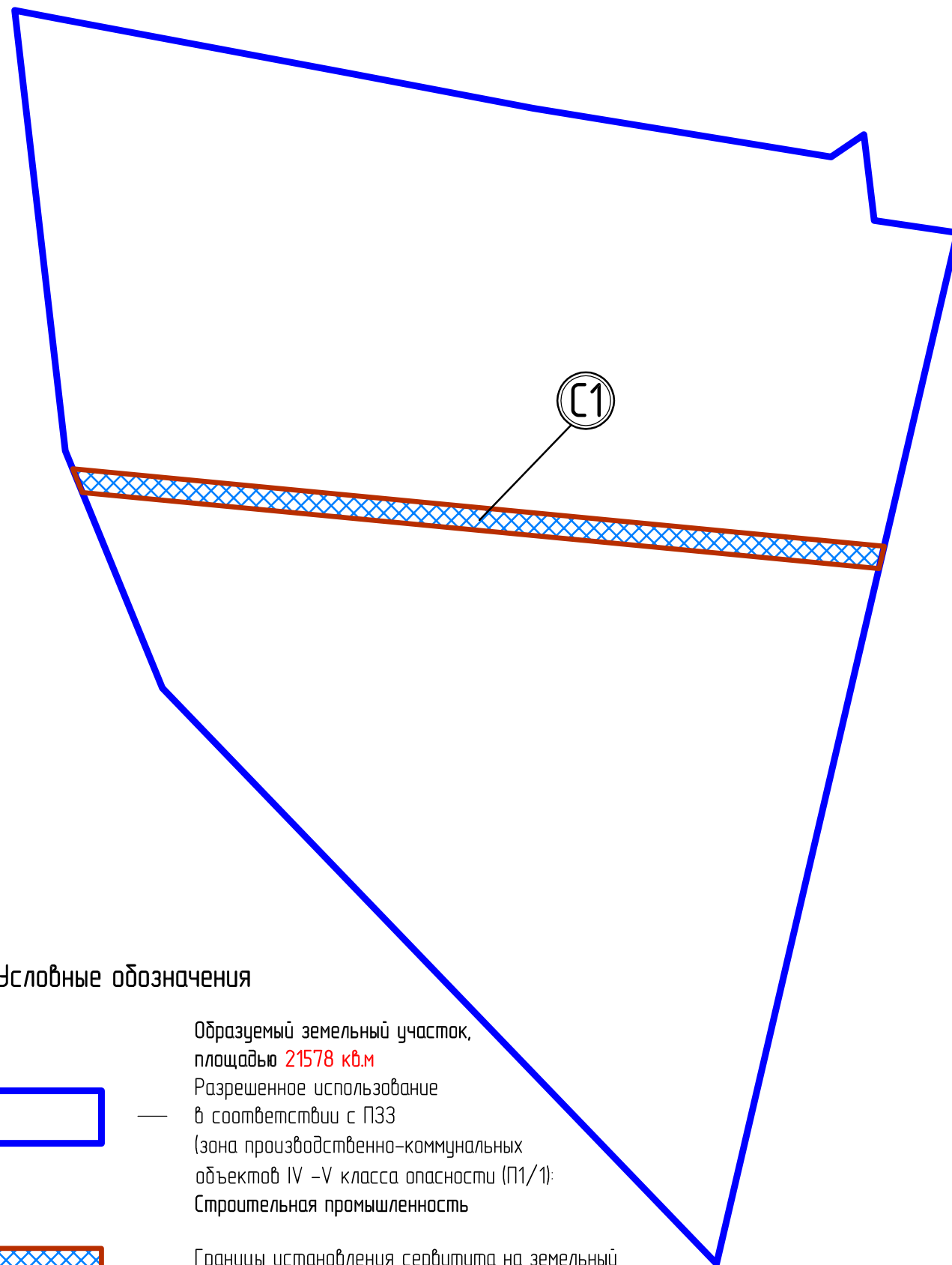
6146-00000003705/3
Ростовская область, г. Батайск,
от ул. Октябрьской до реки М. Кайсуз
линейные объекты - водоотводный канал

6146-0010501535
Ростовская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Булгакова, владение с северной стороны земельного участка по адресу: Ростовская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ул. Булгакова, 5-ч
промышленные объекты, складские объекты

6146-0010501448
Ростовская обл., г. Батайск, ул. Булгакова, 5-ч
складские объекты

					169-2024-ПМ				
					Проект межевания территории в границах: Ростовская область, г. Батайск, ул. Булгакова				
Имя	Колуч	Лист	Век	Подп.	Дата	Проект межевания территории	Стандия	Лист	Листов
Начальник ОП	Северина ОП				01.2024	Чертеж межевания территории на топографическом плане с обозначением границ сервитута (С1), М 1:500)	ПМ	4	
Разработал	Калерина ДН				02.2024				
Проверил	Северина ОП				03.2024				
							© 2024 ООО "Архитектурно-ландшафтное бюро" Батайск		

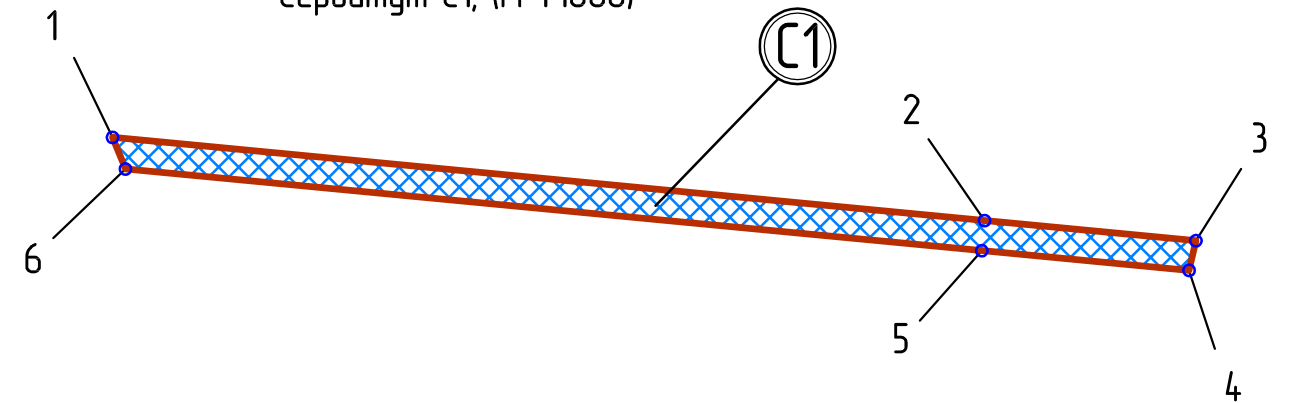
Чертеж межевания территории с обозначением границ сервитута (С1) образуемого земельного участка №1 (М 1:1000)




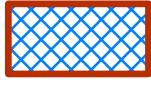


Каталог координат характерных точек участка сервитута №1 (С1)

Номера точек	Описание	X - координаты	Y - координаты
1	2	3	4
1	115.88	4 11593.01	2203785.09
2	28.10	4 11582.00	2203900.45
3	4.03	4 11579.34	2203928.42
4	27.53	4 11575.41	2203927.50
5	113.81	4 11578.02	2203900.10
6	4.52	4 11588.83	2203786.80
1			

Сервитут С1, (М 1:1000)



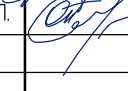



Условные обозначения

-  — Образуемый земельный участок, площадью **21578 кв.м**
Разрешенное использование в соответствии с ПЗЗ (зона производственно-коммунальных объектов IV -V класса опасности (П1/1): Строительная промышленность)
-  — Границы установления сервитута на земельный участок (Охранная зона газораспределительных сетей)
-  — Порядковый номер сервитута
-  — Номера характерных точек устанавливаемого сервитута

Характеристики участка сервитута №1:

- Условный номер участка сервитута - **С 1**
- Площадь участка сервитута - **570 кв.м**
- Цель установления сервитута - установление на земельный участок охранной зоны газораспределительных сетей

						169-2024-ПМ		
						Проект межевания территории в границах: Ростовская область, г. Батайск, ул. Булгакова		
Изм.	Колуч.	Лист	док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
						ПМ	5	
Начальник ОП	Семеренко О.П.				03.2026	Проект межевания территории		
Разработал	Каланчина Д.Н.				03.2026			
Проверил	Семеренко О.П.				03.2026			
						Чертеж межевания территории с обозначением границ сервитута (С1) образуемого земельного участка №1 (М 1:1000)		
						 ООО "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайск		

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