

ООО «ПКБ «АрхиГрад»  
Свидетельство о допуске  
СРО Ассоциация "Объединение проектировщиков  
Южного и Северо-Кавказского округов"  
СРО-П-033-30092009

Проект межевания территории в кадастровом квартале  
61:46:0011302 по ул. Энгельса, в границах от ул. Садовая до  
ул. Заводской, в районе земельного участка с кадастровым  
номером 61:46:0011302:69 по адресу: Ростовская область,  
г.Батайск, ул. Энгельса / ул. Заводская, 130 / 50

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
(основная часть)

Раздел 1

01-2020-ПМ

Заказчик – Николенко Мария Михайловна

Директор

Гурьева С.П

г. Батайск  
2020г.

## СОСТАВ ПРОЕКТА

Обозначение	Наименование	Примечание
01-2020-ПМ-ПЗ	Состав проекта	
	Текстовая часть	
01-2020-ПМ-ПЗ	Пояснительная записка	
	Графическая часть	
01-2020-ПМ	1. Ситуационный план, М1:1000	
01-2020-ПМ	2. Чертеж межевания границ существующих элементов планировочной структуры и земельного участка, М 1:1000	
001-2020-ПМ	3. Чертеж межевания территории с обозначением утверждаемой красной линии в границах от ул. Садовая до ул. Заводской, в районе земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011302:69, М 1:1000	
001-2020-ПМ	4. Чертеж межевания территории с обозначением линии отступа от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений в границах от ул. Садовая до ул. Заводской, М 1:500	
001-2020-ПМ	5. Чертеж межевания территории с обозначением границ изменяемого земельного участка по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул. Энгельса / ул. Заводская, 130 / 50, М 1:200	

## **Пояснительная записка**

### **1. Исходные данные для подготовки проекта межевания.**

Проект межевания территории в кадастровом квартале 61:46:0011302 по ул. Энгельса, в границах от ул. Садовая до ул. Заводской, в районе земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011302:69 по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул. Энгельса / ул. Заводская, 130 / 50 разработан на основании заявления заказчика Николенко Марии Михайловны.

Исходными данными для подготовки проектной документации являются предоставленные заказчиком документы:

- постановление администрации г. Батайска, № 641 от 06.04.2020 «О подготовке документации по планировке территории по ул. Энгельса»;
- сведения: о функциональной зоне из генерального плана г. Батайска, о границе территориальной зоны, определенной правилами землепользования и застройки.
- кадастровая выписка о земельном участке № 61:46:0011302:69 от 12.02.2020;
- топографическая съемка земельного участка, выполненная в 01.02.2019г.;

Проектом межевания предусмотрено установление красной линии в границах от ул. Садовая до ул. Заводской в г. Батайске и определение возможности изменений границ существующих земельных участков путем их перераспределения в целях исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

### **2 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков.**

Характеристика земельного участка.

Земельный участок 61:46:0011302:ЗУ1 площадью 413 кв. м (относится по категории земель - к землям населенных пунктов) образован путем перераспределения из двух земельных участков;

- земельного участка с к/н 61:46:0011302:69 площадью 393 кв. м, находящегося в частной собственности по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Энгельса / ул. Заводская, 130 / 50, с видом разрешенного использования - магазины;
- земельного участка Т/п1 площадью 20 кв. м из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена.

### **3. Обоснование подготовки проекта межевания.**

В целях выравнивания линии застройки, исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы проектом межевания предусмотрено перераспределение земельного участка, находящегося в частной собственности с земельным участком неразграниченной собственности, правом использования которым отнесено к администрации г. Батайска.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется с учетом исходных данных и результатов инженерных изысканий в целях установления красной линии для обоснования определения границ земельных участков. Инженерные изыскания (топографическая съемка) выполнена в 2019 году.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществлялось в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

**4. 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.**

Земельные участки, относящиеся к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в данном проекте межевания не устанавливались.

**5. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом межевания территории.**

В соответствии с проектом межевания территории в кадастровом квартале 61:46:0011302 по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул. Энгельса / ул. Заводская, 130 / 50 земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011302:ЗУ 1, относится по категории земель - к землям населенных пунктов, имеет вид разрешенного использования - 4.4 Магазины (Решение Батайской городской Думы № от 29.04.2020 № 67, территориальная зона Д.2 установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации в равной мере объектов жилой застройки, объектов общественно-делового и коммерческого назначения, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения)

**6. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания.**

Границы территории, в отношении которой утвержден проект межевания ограничены ул. Энгельса, ул. Заводской, ул. Садовой.

Границы территории содержат перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определены в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с земельным и градостроительным законодательством Российской Федерации для территориальных зон.

## Ситуационный план



Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011302:69 расположен по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Энгельса/Заводская, 130/50, в кадастровом квартале 61:46:0011302 по ул. Энгельса, в границах от ул. Садовая до ул. Заводской

						01-2020-ПМ			
						Проект межевания территории в кадастровом квартале 61:46:0011302 по ул. Энгельса, в границах от ул. Садовая до ул. Заводской, в районе земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011302:69 по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул. Энгельса/ул. Заводская, 130 / 50			
Изм.	Кол.уч.	Лист	N° док.	Подпись	Дата				
						ЗУ по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул. Энгельса/ул. Заводская, 130 / 50	Стадия	Лист	Листов
Руковод.	Гурьева			05.20			П	1	5
Выполнил	Даценко			05.20					
Проверил	Ревин			05.20		Ситуационный план	ООО «ПКБ «АрхиГрад»		



Чертеж межевания границ существующих элементов  
планировочной структуры и земельного участка  
М 1:1000

Условные обозначения

- существующие границы земельных участков
- граница существующих элементов планировочной структуры
- существующий земельный участок по адресу: ул. Энгельса/Заводская, 130/50
- номер поворотной точки границ земельного участка
- ось автомобильной дороги
- существующая автомобильная дорога



Существующий ЗУ

ул. Энгельса  
ул. Заводская

Каталог координат  
характерных точек  
существующего ЗУ

(сведения о координатах точек ЗУ взяты  
из кадастровой выписки от 12.02.2020  
№ 61/005/850/2020-689)

	координаты МСК-61		горизонтальное проложение
	X	Y	
1	413067,67	2206474,08	15,51
2	413063,35	2206459,18	27,35
3	413036,62	2206464,98	7,46
4	413040,41	2206471,40	2,87
5	413041,42	2206474,09	4,97
6	413042,31	2206478,98	25,83
1	413067,67	2206474,08	

Координаты условных точек  
границ существующих  
элементов планировочной  
структуры

	координаты МСК-61	
	X	Y
I	413128,06	2206463,34
II	413113,42	2206466,16
III	413098,07	2206468,73
IV	413067,67	2206474,08
V	413042,31	2206478,98
VI	413033,86	2206480,80

						01-2020-ПМ			
						Проект межевания территории в кадастровом квартале 61:46:0011302 по ул. Энгельса, в границах от ул. Садовая до ул. Заводской, в районе земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011302:69 по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул. Энгельса/ул. Заводская, 130 / 50			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
						ЗУ по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул. Энгельса/ул. Заводская, 130 / 50		Стадия	Лист
Руковод. Гурьева						05.20		П	2
Выполнил Даценко						05.20			
Проверил Ревин						05.20			
						Чертеж межевания границ существующих элементов планировочной структуры и земельного участка		ООО «ПКБ «АрхиГрад»	

Чертеж межевания территории с обозначением утверждаемой красной линии в границах от ул. Садовая до ул. Заводской, в районе земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011302:69  
М 1:1000



Условные обозначения

- устанавливаемые красные линии
- возможные красные линии
- номер поворотной точки границ красных линий
- существующая граница земельного участка
- номер поворотной точки границ земельного участка
- ось автомобильной дороги
- существующая автомобильная дорога
- граница существующих элементов планировочной структуры

Координаты угловых точек границ красных линий

	координаты МСК-61	
	X	Y
1кр	413034,99	2206480,98
2кр	413113,42	2206466,16
3кр	413128,06	2206463,34

Примечание:

1. Красная линия установлена по следующим основаниям:

- точка 1кр, это выступающая часть здания ( тамбур) , расположенная за границей элемента планировочной структуры ( здание стоит на учете в ЕГРН, зарегистрировано право частной собственности) ;
- точки 2кр, 3 кр наиболее выступающие точки границ существующих земельных участков ( совпадают с границами элемента планировочной структуры) , которые стоят на учете в ЕГРН, и зарегистрировано право частной собственности.

Таким образом, утверждаемая красная линия позволит выровнять границу земельных участков между ул. Заводская и ул. Садовая.

						01-2020-ПМ		
						Проект межевания территории в кадастровом квартале 61:46:0011302 по ул. Энгельса, в границах от ул. Садовая до ул. Заводской, в районе земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011302:69 по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул. Энгельса/ул. Заводская, 130 / 50		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			
						ЗУ по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул. Энгельса/ул. Заводская, 130 / 50		Стадия
Руковод.	Гурьева				05.20			Лист
Выполнил	Даценко				05.20			Листов
Проверил	Ревин				05.20			П
								3
						Чертеж межевания территории с обозначением утверждаемой красной линии в границах от ул. Садовая до ул. Заводской, в районе земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011302:69		ООО «ПКБ «АрхиГрад»



Чертеж межевания территории с обозначением линии отступа от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений в границах от ул. Садовая до ул. Заводской, М 1:500

Условные обозначения

- устанавливаемые красные линии
- возможные красные линии
- 1 номер поворотной точки границ красных линий
- существующая граница земельного участка
- линия отступа от красной линии в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- зона допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- 1 номер поворотной точки границ земельного участка
- ось автомобильной дороги
- существующая автомобильная дорога

Примечание:

Обоснованием совмещения красной линии и линии отступа от красной линии является следующее.

Объект незавершенного капитального строительства располагается одной стороной по границе существующего земельного участка. При устройстве облицовки, навеса,отмостки необходимо использовать прилегающую территорию, относящуюся к неразграниченной государственной собственности. Необходимый для этих целей участок имеет минимально необходимый размер 25,83х0,5 м, площадью 12,92 кв.м.

Отмостка является необходимым конструктивным элементом здания и неразрывно связана со зданием и земельным участком, поэтому для ее устройства необходимо иметь земельный участок с видом разрешенного использования как под основным зданием. Необходимую ширину отмостки здания рекомендуется устраивать не менее 1 метра.

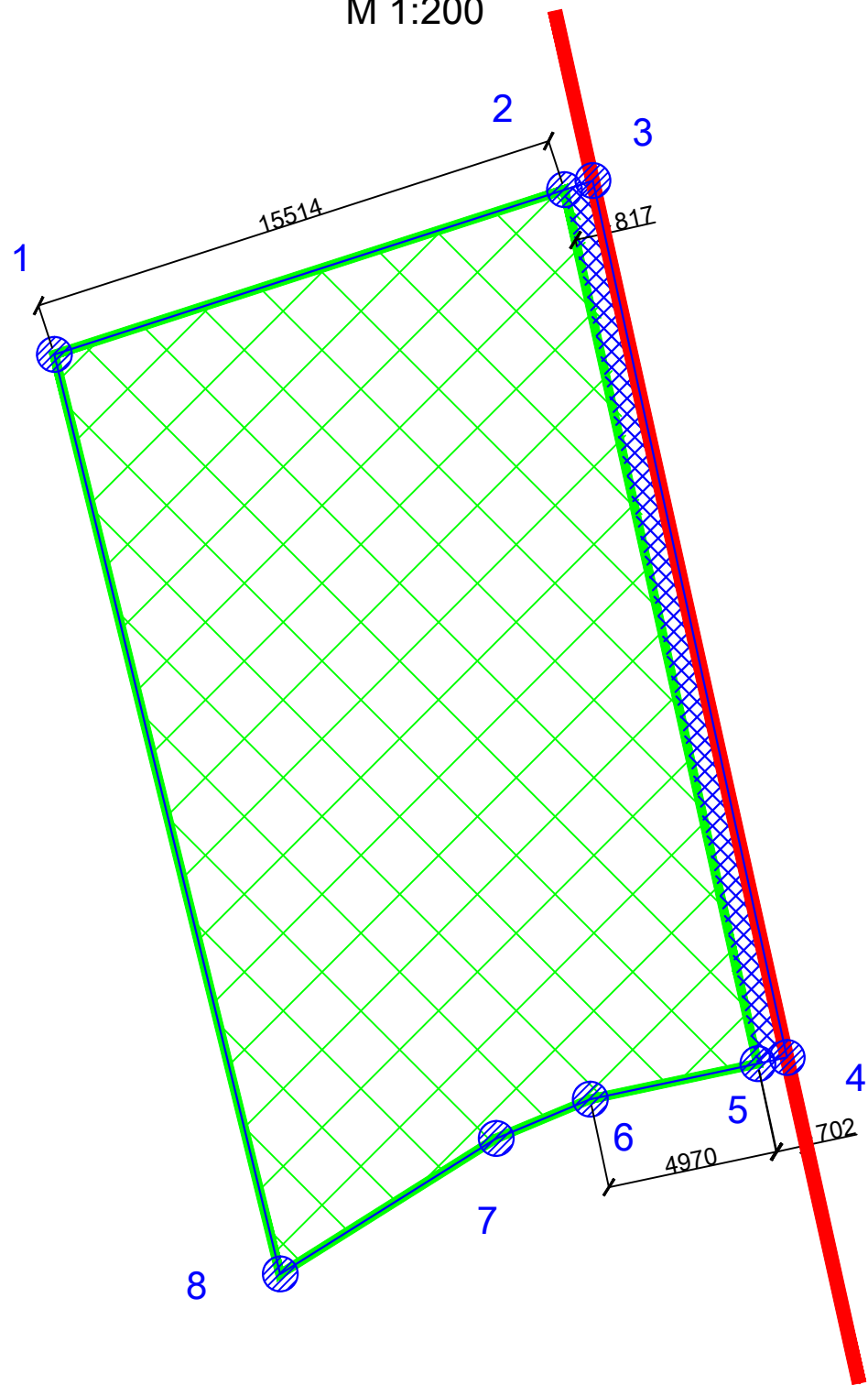
Учитывая отступ, устанавливаемой красной линии от существующего земельного участка, отмостку здания возможно устроить с отступом от здания от 0,8 до 0,7 метров, площадью 20 кв.м.

С учетом изложенного зону допустимого размещения зданий, строений, сооружений возможно установить до линии отступа от красной линии совмещенной с красной линией.



						01-2020-ПМ				
						Проект межевания территории в кадастровом квартале 61:46:0011302 по ул. Энгельса, в границах от ул. Садовая до ул. Заводской, в районе земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011302:69 по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул. Энгельса/ул. Заводская, 130 / 50				
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата					
						ЗУ по адресу:		Стадия	Лист	Листов
Руковод.	Гурьева				05.20	Ростовская область, г.Батайск, ул. Энгельса/ул. Заводская, 130 / 50		П	4	
Выполнил	Даценко				05.20	Чертеж межевания территории с обозначением линии отступа от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений в границах от ул. Садовая до ул. Заводской		ООО «ПКБ «АрхиГрад»		
Проверил	Ревин			05.20						

Чертеж межевания территории с обозначением границ  
изменяемого земельного участка по адресу: Ростовская область,  
г. Батайск, ул. Энгельса/Заводская, 130/50  
М 1:200



Каталог координат характерных  
точек ЗУ №1

(номера координат точек ЗУ приняты условно)

	координаты МСК-61		горизонтальное проложение
	X	Y	
1	413063,35	2206459,18	15,514
2	413067,67	2206474,08	0,817
3	413067,88	2206474,87	25,889
4	413042,44	2206479,67	0,702
5	413042,31	2206478,98	4,970
6	413041,42	2206474,09	2,873
7	413040,41	2206471,40	7,455
8	413036,62	2206464,98	27,352
1	413063,35	2206459,18	

Условные обозначения

- устанавливаемые красные линии
- существующая граница земельного участка
- формируемая граница земельного участка
- номер поворотной точки границ земельного участка
- существующий изменяемый земельный участок по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Энгельса/Заводская, 130/50; кадастровый номер 61:46:0011302:69; площадь 393 кв.м. Разрешенное использование - магазины.
- присоединяемый земельный участок Т/п1 площадью 20 кв.м. (из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена)

В соответствии с проектом межевания территории в кадастровом квартале 61:46:0011302 по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул. Энгельса / ул. Заводская, 130 / 50 образуемый земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011302:ЗУ 1, относится по категории земель - к землям населенных пунктов, имеет вид разрешенного использования - 4.4 Магазины (Решение Батайской городской Думы от 29.04.2020 № 67, территориальная зона Д.2 установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации в равной мере объектов жилой застройки, объектов общественно-делового и коммерческого назначения, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения)

Общая площадь образуемого земельного участка с учетом перераспределения составляет 413 кв.м.

						01-2020-ПМ		
						Проект межевания территории в кадастровом квартале 61:46:0011302 по ул. Энгельса, в границах от ул. Садовая до ул. Заводской, в районе земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011302:69 по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул. Энгельса/ул. Заводская, 130 / 50		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ЗУ по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул. Энгельса/ул. Заводская, 130 / 50	Стадия	Лист
							П	5
						Чертеж межевания территории с обозначением границ изменяемого земельного участка	ООО «ПКБ «АрхиГрад»	