

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ЗЕМЛЯ»

ИНН 6115030179, ОГРН 1046115002515  
344090, г.Ростов-на-Дону, ул. Стабильная 9, zemlya2004@yandex.ru

Экз. № 1

**Основание:**  
Договор № 11/02/2021 от 18.02.2021г.  
Постановление Администрации Аксайского района от 07.05.2021 г. № 276

**Заказчики:**  
Бородин Евгений Иванович  
Лебедев Павел Владимирович

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600002:596,  
предполагаемого к размещению многофункционального технопарка

Том 3.  
Проект межевания территории. Основная часть.

Генеральный директор  
ООО «Земля»  
М.В. Бабенко

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600002:596					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГИП		Кононов В.В.			10.21
Нач. отд.		Алимагомедов С.Н.			10.21
Разраб.		Рыбин Н.А.			10.21
Н. контр.		Кононов В.В.			10.21
Проект межевания территории. Основная часть.				Стади	Лист
				ДПТ	Листов
				ООО «Земля» г.Ростов-на-Дону 2021 год	

## СОСТАВ ПРОЕКТА

№ документа	Наименование документа	Примечание
<b>Проект планировки территории</b>		
Том 1.	Проект планировки территории. Основная часть	
1.1.	Чертеж планировки территории	М 1:1000
1.2.	Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положения об очередности планируемого развития территории	
Том 2.	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию	
2.1.	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения с отображением границ элементов планировочной структуры	М 1:10000
2.2.	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	
2.3.	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, организации улично-дорожной сети	М 1:1000
2.4.	Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории	М 1:10000
2.5.	Схема существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	М 1:10000
2.6.	Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории.	М 1:1000
2.7.	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной	

	безопасности и по гражданской обороне	
2.8.	Перечень мероприятий по охране окружающей среды	
2.9.	Обоснование очередности планируемого развития территории	
2.10.	Схема организации дорожного движения на период производства строительных работ	
2.11.	Результаты инженерных изысканий	
2.12.	Копии документов	
<b>Проект межевания территории</b>		
Том 3.	Проект межевания территории. Основная часть	
3.1.	Чертеж межевания территории	М 1:1000
3.2.	Текстовая часть	
Том 4.	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию	
4.1.	Чертеж границ существующих земельных участков	М 1:10000
4.2.	Чертеж границ зон с особыми условиями использования территорий	М 1:10000
4.3.	Чертеж границ существующих объектов капитального строительства	М 1:10000
4.4.	Чертеж границ особо охраняемых природных территорий, границ территорий объектов культурного наследия, границ лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов	М 1:10000


### 3.1. Чертеж межевания территории


Чертеж межевания территории (Масштаб 1:1000)  
(AutoCad)


### 3.2. Текстовая часть проекта межевания территории


## Пояснительная записка

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной генеральным планом поселения функциональной зоны.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Настоящий проект межевания территории подготовлен на основании:

- Постановления Администрации Аксайского района от 07.05.2021 г. № 276 «О разрешении разработки проекта планировки территории и проекта межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600002:596»;

- Договора № 11/02/2021 от 18.02.2021г., заключенного между ООО «Земля» (Исполнитель) и Бородиным Евгением Ивановичем, Лебедевым Павлом Владимировичем (Заказчики).

Заказчики документации по планировке территории являются собственниками земельного участка (долевая собственность).

В июле 2021 года по инициативе Заказчиков исходный участок с кадастровым номером 61:02:0600002:596 был разделен на 2 самостоятельных - 61:02:0600002:3096 и 61:02:0600002:3097, права на которые сохранились у Заказчиков.

Настоящий проект межевания территории подготовлен в отношении территории в границах земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600002:3097 площадью 386934 кв.м.

На момент подготовки настоящей документации по планировке территории земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600002:3097 имеет категорию «земли сельскохозяйственного назначения» и разрешенный вид использования «для сельскохозяйственного производства».

Настоящая документация по планировке территории разработана в том числе и для целей подготовки правового акта о переводе земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600002:3097 из категории «земли сельскохозяйственного назначения» в категорию «земли промышленности,

энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения» в целях размещения многофункционального технопарка в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2004 г. №172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

Согласно требованиям законодательства Российской Федерации Распоряжение Правительства Ростовской области о переводе участка из одной категории в другую готовится на основании ходатайства правообладателя земельного участка, одним из приложений к которому является утвержденная в установленном порядке документация по планировке территории.

Проектом планировки территории земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600002:3097 предполагается поэтапное освоение территории. Подготовка настоящего проекта межевания территорий осуществляется в целях установления границ земельных участков, предназначенных для размещения многофункционального технопарка в соответствии с очередностью освоения территории, установленной проектом планировки территории.

Проект межевания территории, включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются границы существующих и подлежащих образованию земельных участков.

Проект межевания территории подготовлен в системе координат кадастрового учета МСК-61 (зона 2), в соответствии с проектом планировки территории земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600002:3097, предполагаемого к размещению многофункционального технопарка.

Граница проектирования установлена по границам земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600002:3097 и составляет 386934 кв.м. Земельный участок 61:02:0600002:3097 располагается в Грушевском сельском поселении Аксайского района Ростовской области за границами населенных пунктов.

Согласно действующей редакции Генерального плана Грушевского сельского поселения Аксайского района Ростовской области территория земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600002:3097 входит в границы производственной зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур. В соответствии с действующими правилами землепользования и застройки Грушевского сельского поселения Аксайского района, утвержденными решением Собрания депутатов Аксайского района от 19.11.2020 г. № 532 (далее – Правила землепользования и застройки), территория рассматриваемого земельного участка относится к территориальной зоне ПК-1/1 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ V КЛАССА ВРЕДНОСТИ

Земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600002:3097 подлежит разделу на 15 земельных участков.

Образуемые путем раздела участка 61:02:0600002:3097 земельные участки отражены в перечне ниже:



# Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков

№ п/п	Условный номер образуемого земельного участка	Площадь, кв.м
1	61:02:0600002:3097:ЗУ1	67813
2	61:02:0600002:3097:ЗУ2	30025
3	61:02:0600002:3097:ЗУ3	22361
4	61:02:0600002:3097:ЗУ4	35328
5	61:02:0600002:3097:ЗУ5	13306
6	61:02:0600002:3097:ЗУ6	13343
7	61:02:0600002:3097:ЗУ7	22284
8	61:02:0600002:3097:ЗУ8	13502
9	61:02:0600002:3097:ЗУ9	13929
10	61:02:0600002:3097:ЗУ10	22693
11	61:02:0600002:3097:ЗУ11	17122
12	61:02:0600002:3097:ЗУ12	18787
13	61:02:0600002:3097:ЗУ13	51450
14	61:02:0600002:3097:ЗУ14	44991
		386934

Образуемый путем раздела участка 61:02:0600002:3097 земельный участок 61:02:0600002:3097:ЗУ1 в последующем будет отнесен к имуществу общего пользования правообладателей земельного участка.

После выхода Распоряжения Правительства Ростовской области о переводе участка из категории «земли сельскохозяйственного назначения» в категорию «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения», внесения изменений в ЕГРН в сведения о категории земельного участка исходный участок 61:02:0600002:3097 подлежит разделу в соответствии с настоящим проектом межевания территории.

В соответствии с проектом межевания территории образуемым земельным участкам будут установлены следующие виды разрешенного использования:

№ п/п	Условный номер образуемого земельного участка	Устанавливаемый вид разрешенного использования	Площадь, кв.м
1	61:02:0600002:3097:ЗУ1	Коммунальное обслуживание	67813
3	61:02:0600002:3097:ЗУ2	Предпринимательство	30025
4	61:02:0600002:3097:ЗУ3	Предпринимательство Склады Складские площадки Научно-производственная деятельность	22361
5	61:02:0600002:3097:ЗУ4	Пищевая промышленность Научно-производственная деятельность	35328

6	61:02:0600002:3097:3У5	Предпринимательство	13306
7	61:02:0600002:3097:3У6	Предпринимательство Склады Складские площадки Научно-производственная деятельность	13343
8	61:02:0600002:3097:3У7	Предпринимательство Склады Складские площадки Научно-производственная деятельность	22284
9	61:02:0600002:3097:3У8	Предпринимательство	13502
10	61:02:0600002:3097:3У9	Предпринимательство Склады Складские площадки Научно-производственная деятельность	13929
11	61:02:0600002:3097:3У10	Предпринимательство Склады Складские площадки Научно-производственная деятельность	22693
12	61:02:0600002:3097:3У11	Предпринимательство	17122
13	61:02:0600002:3097:3У12	Предпринимательство Склады Складские площадки Научно-производственная деятельность	18787
14	61:02:0600002:3097:3У13	Предпринимательство Склады Складские площадки Научно-производственная деятельность	51450
15	61:02:0600002:3097:3У14	Предпринимательство Склады Складские площадки Научно-производственная деятельность	44991
		ИТОГО:	386934

В границах территории участка 61:02:0600002:3097 отсутствуют лесные участки, таким образом, сведения о целевом назначении лесов, видах разрешенного использования лесных участков, количественных и качественных характеристиках лесных участков, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов в настоящем проекте межевания территории не приводятся.

В границах территории участка 61:02:0600002:3097 ранее не утверждалась какая-либо документация по планировке территории.

Границы публичных сервитутов в отношении территории земельного

участка 61:02:0600002:3097 ранее не устанавливались.

Каталог координат поворотных точек границ земельных участков, образуемых путем раздела земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600002:3097 приведен ниже.

Каталог координат поворотных точек границ земельных участков, образуемых путем раздела земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600002:3097

№ п/п	№ точки	X	Y
Земельные участки, образуемые путем раздела земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600002:3097			
1	61:02:0600002:3097:3У1		
	Внешняя граница		
	1	447270,64	2224040,27
	2	447265,49	2224213,05
	3	447261,93	2224333,16
	4	447286,63	2224336,02
	5	447416,07	2224344,19
	6	447542,14	2224353,33
	7	447724,48	2224362,19
	8	447725,87	2224091,60
	9	447866,12	2224083,89
	10	447862,94	2224008,63
	11	447821,78	2224011,33
	12	447618,70	2224022,28
	13	447537,54	2224026,90
	14	447467,67	2224030,59
	15	447352,98	2224034,69
	Внутренняя граница		
	16	447292,84	2224114,02
	17	447289,90	2224213,19
	18	447286,97	2224311,74
	19	447416,69	2224320,70
	20	447542,45	2224329,38
	21	447699,03	2224337,92
	22	447699,54	2224212,48
	23	447700,00	22244103,00
	24	447545,68	2224102,56
	25	447422,26	22244107,26
	Площадь 67813 кв.м.		
2	61:02:0600002:3097:3У2		
	1	447270,64	2224040,27
	2	447265,49	2224213,05
	28	447075,97	2224210,76

	29	447097,00	2224052,05
	Площадь 30025 кв.м.		
3	61:02:0600002:3097:3У3		
	2	447265,49	2224213,05
	3	447261,93	2224333,16
	30	447061,59	2224319,33
	28	447075,97	2224210,76
	Площадь 22361 кв.м.		
4	61:02:0600002:3097:3У4		
	30	447061,59	2224319,33
	3	447261,93	2224333,16
	4	447286,63	2224336,02
	31	447042,31	2224464,87
	32	447271,72	2224496,76
	Площадь 35328 кв.м.		
5	61:02:0600002:3097:3У5		
	16	447292,84	2224114,02
	17	447289,90	2224213,19
	26	447419,54	2224213,68
	25	447422,26	22244107,26
	Площадь 13306 кв.м.		
6	61:02:0600002:3097:3У6		
	17	447289,90	2224213,19
	18	447286,97	2224311,74
	19	447416,69	2224320,70
	26	447419,54	2224213,68
	Площадь 13343 кв.м.		
7	61:02:0600002:3097:3У7		
	31	447042,31	2224464,87
	4	447286,63	2224336,02
	5	447416,07	2224344,19
	33	447408,59	2224515,86
	Площадь 13343 кв.м.		
8	61:02:0600002:3097:3У8		
	24	447545,68	2224102,56
	25	447422,26	22244107,26
	26	447419,54	2224213,68
	27	447543,99	22244214,10
	Площадь 13502 кв.м.		
9	61:02:0600002:3097:3У9		
	19	447416,69	2224320,70
	20	447542,45	2224329,38
	27	447543,99	22244214,10
	26	447419,54	2224213,68
	Площадь 13929 кв.м.		
10	61:02:0600002:3097:3У10		

	33	447408,59	2224515,86
	5	447416,07	2224344,19
	6	447542,14	2224353,33
	34	447539,31	2224534,05
	Площадь 22693 кв.м.		
11	61:02:0600002:3097:3Y11		
	27	447543,99	22244214,10
	22	447699,54	2224212,48
	23	447700,00	22244103,00
	24	447545,68	2224102,56
	Площадь 17122 кв.м.		
12	61:02:0600002:3097:3Y12		
	27	447543,99	22244214,10
	20	447542,45	2224329,38
	21	447699,03	2224337,92
	22	447699,54	2224212,48
	Площадь 18787 кв.м.		
13	61:02:0600002:3097:3Y13		
	34	447539,31	2224534,05
	6	447542,14	2224353,33
	7	447724,48	2224362,19
	35	447821,85	2224425,86
	36	447776,03	2224566,86
	Площадь 51450 кв.м.		
14	61:02:0600002:3097:3Y14		
	7	447724,48	2224362,19
	8	447725,87	2224091,60
	9	447866,12	2224083,89
	37	447933,00	2224083,87
	35	447821,85	2224425,86
	Площадь 44991 кв.м.		
Общая площадь 386934 кв.м.			






1 X 447862,94  
Y 2224008,63

2 X 447866,18  
Y 2224086,02

3 X 447933,00  
Y 2224083,87

11 X 447821,78  
Y 2224011,33

10 X 447618,70  
Y 2224022,28

9 X 447537,54  
Y 2224026,90

8 X 447467,67  
Y 2224030,89

7 X 447352,98  
Y 2224034,69

6 X 447097,80  
Y 2224065,05

3 X 447933,00  
Y 2224083,87

4 X 447776,03  
Y 2224566,86

5 X 447042,31  
Y 2224464,87

- 12
- Граница подготовки проекта планировки территории
  - Граница земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600002:3097
  - Граница проектирования
  - Граница зоны планирового размещения объектов капитального строительства согласно проекту планировки территории
  - Граница и условный номер образуемого участка, номер характерной точки

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Система координат-МСК-61  
Система высот-Восточная  
Ростовская область, Атаманский район, Грушевское сельское поселение, автомобильная дорога М-4 "Дон" 1033 км, слева по ходу километража

Проект планировки территории и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600002:596, в границах которого предполагается размещение многофункционального назначения

Проект межевания территории  
Основная часть

Чертеж: межевания территории  
Масштаб 1:1000

Изм. Кол.уч. Лист № док. Подпись Дата  
Директор Бабенко М.В. 11.21г.  
Геодезист Алексеевский С.П. 11.21г.  
Геодезист Рыбин Н.А. 11.21г.  
Норм.инж. Бабенко М.В. 11.21г.

Свидетельство  
1

Листов  
1

ООО "Земля"  
2021 г.