

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
Ульченко Евгений Николаевич

Свидетельство № СРО-П-174-01102012 от 24.06.2021 г.

Заказчик – ИП Исаева М.В

**Проект внесения изменений в проект планировки территории
и проект межевания территории, в состав которой входит зе-
мельный участок с кадастровым номером:
61:02:0600010:1006.**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Основная часть.

ИП-02-22/ППМ -2022-ПМ1

Том 3

2022

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
Ульченко Евгений Николаевич

Свидетельство № СРО-П-174-01102012 от 24.06.2021 г.

Заказчик – ИП Исаева М.В

Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером: 61:02:0600010:1006.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Основная часть.

ИП-02-22/ППМ -2022-ПМ1

Том 3

Индивидуальный предприниматель

Е.Н. Ульченко

Содержание.

1.1. Общие положения.....	3
1.2. Цели и задачи проекта.	3
2. Сведения о вновь образуемых земельных участках.....	6
3. Предложения по установлению/отмене публичных сервитутов.	7
4. Техничко-экономические показатели по проекту межевания.....	9
5. Перечень координат границ публичных сервитутов.	10

Взамен инв. №		Подпись и дата								ИП-02-22/ППМ-2022-ПМ1-С
				Изм	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
Инв. № подл		ГИП	Ульченко				Содержание	Стадия	Лист	Листов
		ГАП						ПМ	2	
								ИП Ульченко Е.Н		
		Н. контр.								
		Разработал								

1.1. Общие положения.

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером: 61:02:0600010:1006, выполнен в соответствии с действующим федеральным градостроительным законодательством с учетом основных мероприятий, заложенных в Генеральном плане Большелогского сельского поселения от 25.02.2009 №24, (Ред. решения Собрании депутатов Аксайского района от 19.11.2020 №527), Правилами землепользования и застройки Большелогского сельского поселения, утвержденными решением Собрании депутатов Большелогского сельского поселения от 26.11.2009 №24, (Ред. решения Собрании депутатов Аксайского района от 19.11.2020 №528), а также с учетом решений определенных в ранее разработанной документации по планировке территории: «Проект планировки и проект межевания прибрежных территорий р. Темерник, расположенных в г. Ростове-на-Дону, Мясниковском и Аксайском районах (вдоль ручья Безымянный, вдоль балки Большая Камышеваха от п. Рассвет, вдоль балки Малая Камышеваха от п. Водопадный, вдоль балки Камышеваха, вдоль вдхр. Ростовское море) (3 и 4 этапы)», утвержденной постановлением Правительства Ростовской области от 14.07.2020 №644.

Разработка проект выполнена на основании:

1. Задания на внесение изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером: 61:02:0600010:1006.

2. Топографической съёмки, выполненной ООО «БКиГ «Донгеосервис» в феврале 2022г.

1.2. Цели и задачи проекта.

Проект внесения изменений выполнен в соответствии с действующими градостроительными нормативами, градостроительной документацией и градостроительными регламентами землепользования и застройки.

Целью внесения изменений в проект межевания территории является установление границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления фи-

Взамен инв. №		Подпись и дата															
Инв. № подл			Изм	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ИП-02-22/ППМ-2022-ПМ1								
									ГИП		Ульченко				Проект межевания		
									ГАП								
									Н. контр.								
Разработал						Стадия			Лист	Листов							
						ПМ			3								
									ИП Ульченко Е.Н.								

зическим лицам для строительства объектов индивидуального жилищного строительства, а также объектов дошкольного образования, делового управления, предоставления коммунальных услуг, благоустройства территории, площадок для занятий спортом и улично-дорожной сети.

Принципы разработки проекта межевания:

– границы проектируемых земельных участков устанавливаются для обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним в зависимости от функционального назначения территориальной зоны;

– границы существующих землепользований (участков) при разработке плана межевания не подлежат изменению за исключением особых случаев изъятия земель для государственных и общественных нужд в соответствии с законодательством или при согласии землепользователя на изменение границ земельных участков;

– территории, занятые транспортными и инженерными коммуникациями и сооружениями, а также земли общего пользования выделяются в обособленные земельные участки.

– информация об объектах капитального строительства на участках, о границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Проект межевания территории включает:

1) красные линии, установленные проектом планировки;
2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений;

3) границы формируемых земельных участков, планируемых для размещения объектов капитального строительства;

4) границы зон с особыми условиями использования территорий (границы санитарно-защитных зон, охранный зона ЛЭП, газопровода).

5) границы зон действия публичных сервитутов (территории общего пользования водных объектов, улично-дорожная сеть).

Нормативные размеры земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, а также - удельные показатели земельных участков определены в проекте планировки территории. Размеры участков объектов социального и коммунального обслуживания определены в соответствии с требованиями действующих градостроительных нормативов.

Изм	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Изм	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ИП-02-22/ППМ-2022-ПМ1	Лист
													4

Нормативные размеры земельных участков, а также - удельные показатели земельных участков определены в проекте планировки территории.

Взамен инв. №		ненные территории общего пользования.							
Подпись и дата		Такие участки выделены на свободной территории, выявленной в процессе межевания.							
Инв. № подл		Нормативные размеры земельных участков, а также - удельные показатели земельных участков определены в проекте планировки территории.							
								ИП-02-22/ППМ-2022-ПМ1	Лист
									5
Изм	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

2. Сведения о вновь образуемых земельных участках.

Объекты капитального строительства

№ п/п	№ квартала	Кол-во участков по проекту планировки территории	Наименование ВРИ объектов капитального строительства	Этаж-ность min-max	Общая площадь здания <u>min-max</u> , м²	Площадь, max м²	Площадь участка, норматив-ная <u>min-max</u> , га	Приме-чания
				Макси-мальное-количе-ство эта-жей	Процент застройки, max %	Высота здания max, м		
1		2	3	4	5	6	7	8
1	1-10	156	Для индивиду-ального жи-лищного строи-тельства	1-3	34 - Не норм.	-	500-3000	
				1-3	50	20		
2	11	1	Деловое управ-ление	Не норм.	Не норм.	Не норм.	Не норм.	
				Не норм.	Не норм	Не норм		
3	10	1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Не норм.	Не норм.	Не норм.	Не норм.	
				Не норм.	Не норм.	Не норм.		
4		1	Улично-дорож-ная сеть	Не норм.	Не норм.	Не норм.	Не норм.	
				-	Не норм.	Не норм.		
5		2	Благоустрой-ство террито-рии	Не норм.	Не норм.	Не норм.	Не норм.	
				Не норм.	Не норм.	Не норм.		
6		1	Площадки для занятия спор-том	Не норм.	Не норм.	Не норм.	Не норм.	
				Не норм.	Не норм.	Не норм.		
Объекты инженерного обеспечения								
7		1	Предоставле-ние коммуналь-ных услуг	Не норм.	Не норм.	Не норм.	Не норм.	
				Не норм.	Не норм.	Не норм.		

Примечание: Параметры площади и процента застройки подлежат уточнению при разработке проектной документации.

<p>Примечание: Параметры площади и процента застройки подлежат уточнению при разработке проектной документации.</p>						
Взамен инв. №		Подпись и дата		Инв. № подл		

Сведения о видах разрешенного использования формируемых земельных участков.

№ квартала	Порядковый номер формируемого участка	Категория земель	Вид разрешенного использования земельного участка (устанавливаемый)	Площадь участка, га	Примечания
1	2		3	8	12
1	1-13	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	0,945189	
2	14-28	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	0,827514	
3	29-47	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	0,970555	
4	48-68	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	1,169466	
5	70-89	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	1,100064	
6	95-114	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	1,140448	
7	126-145	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	1,327393	
8	90-94	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	0,305788	
9	115-122, 124-125	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	0,610643	
10	146-159	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	0,948424	
10	160	Земли населенных пунктов	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	0,10648	
11	164	Земли населенных пунктов	Деловое управление	0,041677	
	161	Земли населенных пунктов	Предоставление коммунальных услуг	0,017358	
	123	Земли населенных пунктов	Площадки для занятий спортом, Благоустройство территории	2,577889	
	69	Земли населенных пунктов	Благоустройство территории	0,210723	
	162	Земли населенных пунктов	Улично-дорожная сеть	5,003109	
			Всего:	17,3	

3. Предложения по установлению/отмене публичных сервитутов.

Публичный сервитут (право ограниченного пользования чужим земельным участком) устанавливается в соответствии со статьей 23 Земельного кодекса Российской Федерации.

Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

- прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

Изм	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ИП-02-22/ППМ-2022-ПМ1	Лист
							7

- использования земельного участка в целях размещения коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- проведения дренажных работ на земельном участке;
- забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
- прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);
- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ.

Для обеспечения доступа на рассматриваемую территорию, необходимо установление публичного сервитута от ул. Садовая до границ проектируемой территории шириной 15м.

Данным проектом внесения изменений в проект межевания территории предусмотрены решения по образованию границ земельных участков с учетом обеспечения доступа ко всем объектам общественного назначения за счет земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования.

В границах, рассматриваемых данным проектом, даны предложения по установлению сервитутов для прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе.

Обременение земельного участка сервитутом, публичным сервитутом не лишает правообладателя такого земельного участка прав владения, пользования и (или) распоряжения таким земельным участком.

Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Изм	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ИП-02-22/ППМ-2022-ПМ1	Лист
							8
Изн.	№ подл	Подпись и дата	Взамен инв. №				

4. Техничко-экономические показатели по проекту межевания

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество	Примечания
1	2	3	4	5
1	Территория			
1.1	Площадь территории в границах проекта планировки, в т.ч.: - зона для индивидуального жилищного строительства - зона делового управления - зона инженерной инфраструктуры - зона объектов дошкольного, начального и среднего общего образования - благоустройство территории	га га га га га	17,3 9,334698 0,041677 0,017358 0,10648 7,798228	
1.2	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	га	-	В границах земельных участков
1.3	Общая площадь территорий общего пользования, в том числе: - улично-дорожная сеть - прочие территории общего пользования	га га га	7,798228 5,003109 2,795119	
2	Транспортная инфраструктура			
2.1	Протяженность улично-дорожной сети- всего, в том числе:	км	3,593	
	магистральные улицы общегородского значения	км	-	
	магистральные улицы районного значения	км	-	
	улицы в жилой застройке:	км	3,593	
	- местные проезды	км	-	
	- проезды	км	-	
2.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта, в том числе: - автобус	км	-	
2.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей, в том числе: - постоянного хранения - временного хранения	маш.-мест маш.-мест	- -	Размещение предусматривается на территории ЗУ.

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

Изм	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ИП-02-22/ППМ-2022-ПМ1	Лист
							9

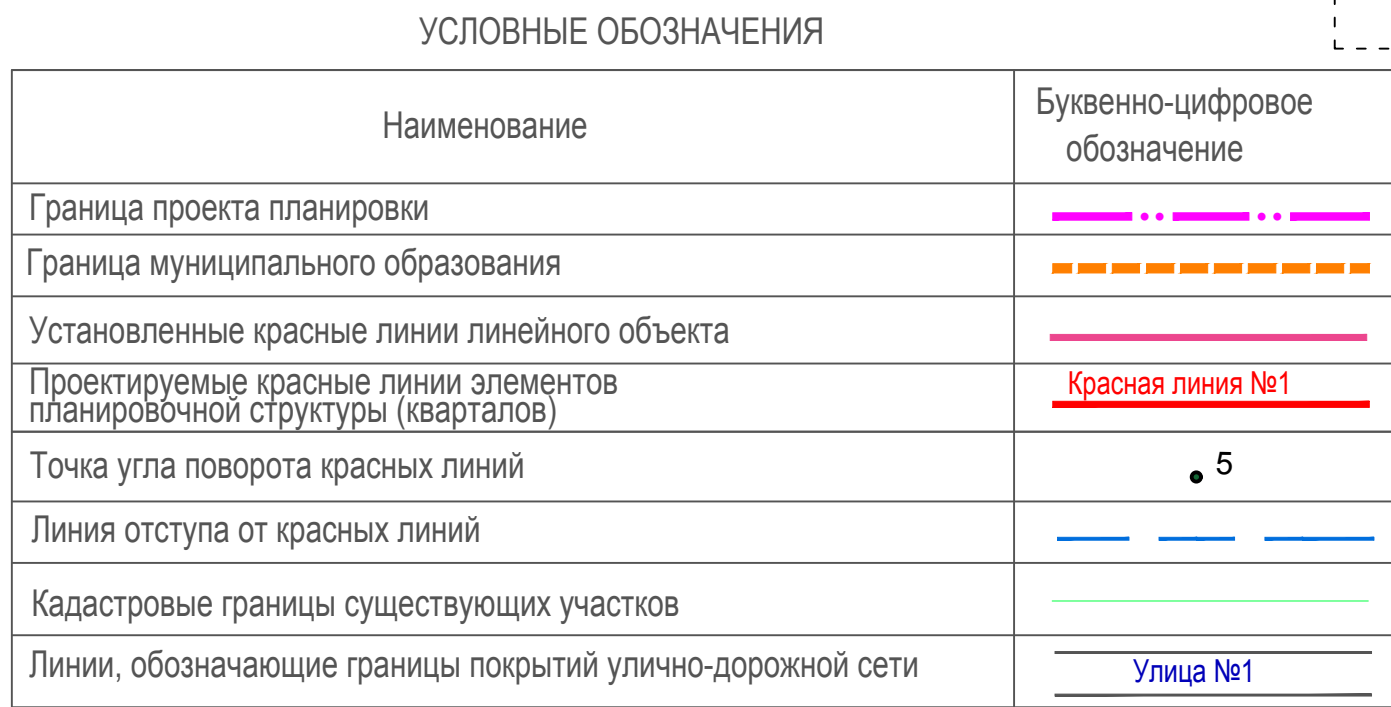
5. Перечень координат границ публичных сервитутов.

Публичный сервитут площадью 13322.60 кв.м в границах образуемого земельного участка, с условным номером :ЗУ162

№ точки	X	Y
1	429811,06	2213640,79
2	429820,62	2213624,00
3	429833,90	2213595,73
4	429841,21	2213585,79
5	429854,21	2213569,05
6	429869,19	2213554,13
7	429885,55	2213534,96
8	429892,38	2213517,86
9	429896,82	2213502,79
10	429900,56	2213486,74
11	429920,94	2213451,79
12	429933,10	2213434,17
13	429967,08	2213384,69
14	429979,64	2213366,43
15	430006,11	2213327,97
16	430053,35	2213236,46
17	430060,23	2213223,13
18	430063,87	2213216,07
19	430074,94	2213205,49
20	430094,40	2213186,88
21	430085,15	2213176,35
22	430052,50	2213207,57
23	429994,10	2213320,72
24	429928,21	2213410,30
25	429889,55	2213472,67
26	429864,58	2213528,89
27	429717,56	2213735,11
28	429675,44	2213800,29
29	429656,36	2213867,38
30	429674,20	2213867,22
31	429683,15	2213827,38
32	429687,62	2213809,28
33	429700,24	2213796,81
34	429710,13	2213788,31

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

						ИП-02-22/ППМ-2022-ПМ1	Лист
							10
Изм	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		



Красная линия №7				
№ точки	Длина линии, (м)	Дирекционный угол	X	Y
1			429895,38	2213727,79
2	200,00	0°00'00"	430095,38	2213727,79
3	66,44	90°25'21"	430094,89	2213794,23
4	200,01	180°02'34"	429894,88	2213794,08
1	66,29	270°25'55"	429895,38	2213727,79

Красная линия №8				
№ точки	Длина линии, (м)	Дирекционный угол	X	Y
1			429881.03	2213640.79
2	69.97	180°00'00"	429811.06	2213640.79
3	19.32	299°39'23"	429820.62	2213624.00
4	31.23	295°09'43"	429833.90	2213595.73
5	12.34	360°19'52"	429841.21	2213585.79
6	40.23	0°00'00"	429881.44	2213585.79
1	55.00	90°25'37"	429881.03	2213640.79

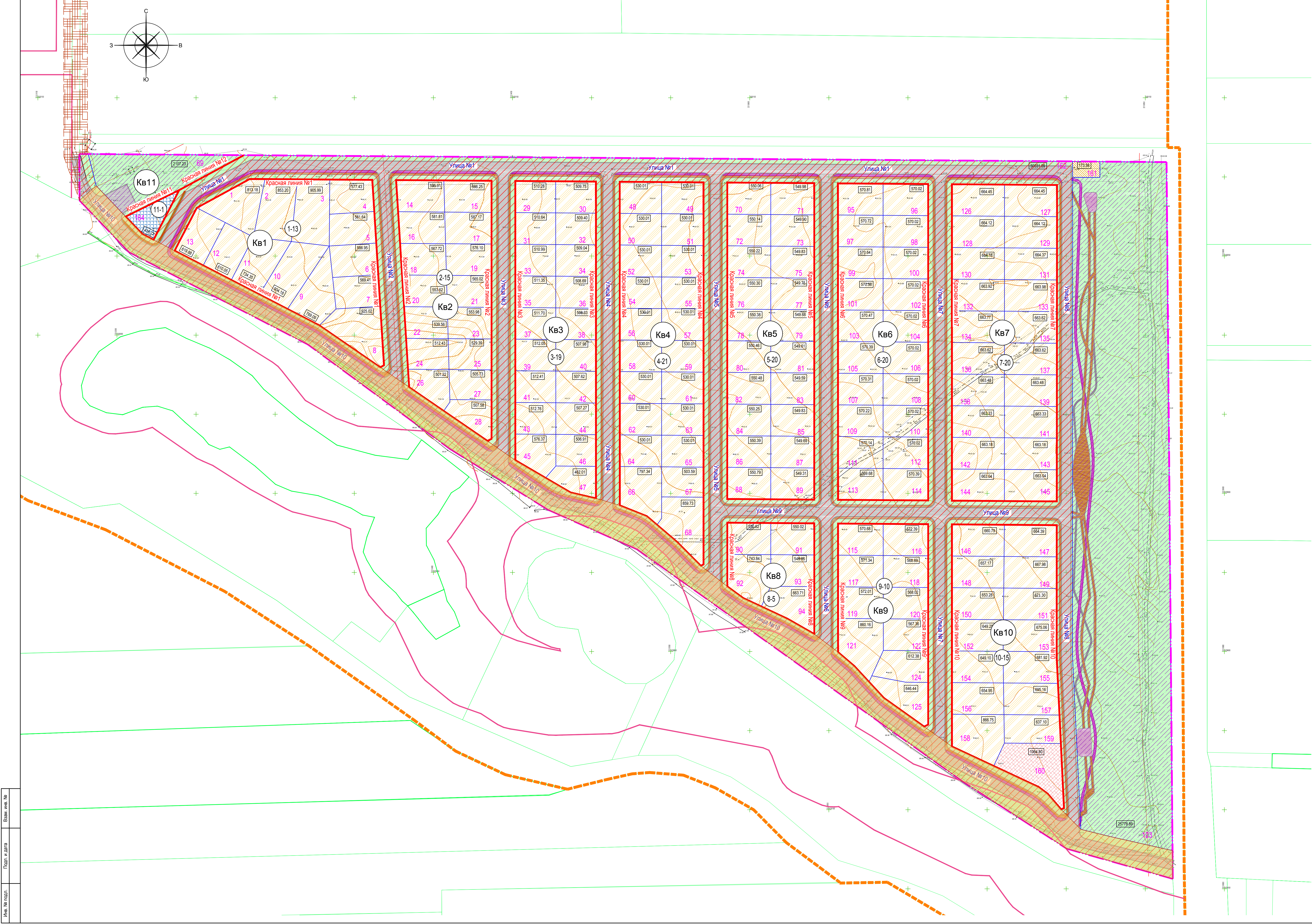
Красная линия №9				
№ точки	Длина линия,(м)	Дирекционный угол	X	Y
1	126,62	180°00'00"	429880,49	2213712,79
2	2,89	242°38'16"	429753,87	2213712,79
3	31,39	305°27'25"	429752,54	2213710,22
4	27,20	31°16'47"	429700,75	2213684,65
5	13,72	319°37'26"	429790,73	2213666,20
6	81,26	0°00'00"	429799,66	2213655,79
7	57,00	90°25'56"	429880,92	2213655,79
1			429880,49	2213712,79

Красная линия №10				
№ точки	Длина линии, (м)	Дирекционный угол	X	Y
Земельный участок с кадастровым номером:				
1			429879,88	2213794,07
2	83,00	180°03'18"		
	96,02	177°14'41"	429796,88	2213793,99
3	1,95	248°02'06"	429700,97	2213798,62
4	13,04	319°19'20"	429700,24	2213796,81
5	7,11	306°42'31"	429710,13	2213788,31
6	60,51	295°02'25"	429714,38	2213782,61
7	140,39	9°00'00"	429739,99	2213727,79
8	66,28	90°25'55"	429880,38	2213727,79
1			429879,88	2213794,07

Красная линия №11				
№ точки	Длина линии, (м)	Дирекционный угол	X	Y
1			43007,4,94	2213205,49
2	15,31	136°1'747"	430063,8,07	2213216,07
3	7,94	117°16'29"	430060,2,3	2213223,13
4	35,40	27°18'11"	430091,6,9	2213239,37
1	37,79	243°4'133"	43007,4,94	2213205,49

Красная линия №12				
№ точки	Длина линии, (м)	Дирекционный угол	X	Y
1			430091,69	2213239,37
2	46,40	61°38'23"	430113,73	2213280,20

						ИП-02-22/ППМ-ПМ1					
						Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером: 61:02:0000010:1000.					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект межевания. Основная часть.			Стадия	Лист	Листов
Разрешение Проверил		Улыченко		<i>Улыченко</i>	07.22				ПМ	1	
Зав. группы						Красные линии. Линии отступа от красных линий. М 1:1000			ИП Улыченко Е.Н. г. Ростов-на-Дону		
Нач. отдела											
Н. контр.											
ГВП											



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
Наименование	Буквенно-цифровое обозначение
Граница проекта планировки	— — — — —
Граница муниципального образования	— — — — —
Установленные красные линии линейного объекта	— — — — —
Проектируемые красные линии	Красная линия №1
Кадастровые границы существующих участков	— — — — —
Кадастровые границы проектируемых земельных участков	— — — — —
Линии, обозначающие улично-дорожную сеть	Улица №1
Зона для индивидуального жилищного строительства	Зона для индивидуального жилищного строительства
Зона для размещения объектов предоставления коммунальных услуг	Зона для размещения объектов предоставления коммунальных услуг
Зона для размещения объектов делового управления	Зона для размещения объектов делового управления
Зона для размещения объектов дошкольного образования	Зона для размещения объектов дошкольного образования
Зона территорий общего пользования (благоустройство территории, площадки для занятий спортом)	Зона территорий общего пользования (благоустройство территории, площадки для занятий спортом)
Улично-дорожная сеть (сервитут)	Улично-дорожная сеть (сервитут)
Публичный сервитут в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосы	Публичный сервитут в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосы
Публичный сервитут в целях обеспечения доступа на территорию планировки	Публичный сервитут в целях обеспечения доступа на территорию планировки
Велосипедная дорожка	Велосипедная дорожка
Тротуары	Тротуары
Дороги, проезды	Дороги, проезды
Участки спортивных сооружений и детских игровых площадок	Участки спортивных сооружений и детских игровых площадок
Участки озеленения	Участки озеленения
Элементы планировочной структуры (квартал)	Кв12
Номера земельных участков	219
Номера проектируемых зданий и сооружений	12
Площадь вновь образуемых земельных участков	400,00

ИП-02-22/ППМ-ПМ1					
Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером: 61:02:060010:1006.					
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.	Ульяненко	07.22			
Проверил					
Зав. группы					
Нач. отдела					
Н.контр.					
ГИП					
Проект межевания. Основная часть.				Стадия	Лист
Чертеж межевания территории. М 1:1000				ПМ	2
				Листов	
				ИП Ульяненко Е.Н. г. Ростов-на-Дону	