

**Российская Федерация**  
Индивидуальный предприниматель  
Мальцев Андрей Сергеевич  
346130, Ростовская область, Миллеровский район,  
г. Миллерово, ул. Фрунзе, 10  
ОГРНИП 313617324200042  
ИНН 614900629592

**Проект межевания территории,  
включающий в себя земельный участок по адресу:  
Ростовская обл., Миллеровский р-н,  
г. Миллерово, ул. Ленина  
КН 61:54:0082001:408**

Проект межевания  
10 - 23 - ПМ

**Российская Федерация**  
Индивидуальный предприниматель  
Мальцев Андрей Сергеевич  
346130, Ростовская область, Миллеровский район,  
г. Миллерово, ул. Фрунзе, 10  
ОГРНИП 313617324200042  
ИНН 614900629592

**Проект межевания территории,  
включающий в себя земельный участок по адресу:  
Ростовская обл., Миллеровский р-н,  
г. Миллерово, ул. Ленина  
КН 61:54:0082001:408**

Проект межевания  
10 - 23 - ПМ



ИП Мальцев А.С.

2023 г.

**Проект межевания территории, включающий в себя земельный участок  
по адресу: Ростовская обл., Миллеровский р-н, г. Миллерово,  
ул. Ленина, КН 61:54:0082001:408**

Обозначение	Наименование	Стр.
1	2	3
1	<b>ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ (ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ)</b>	<b>1</b>
	<b>1. Содержание раздела «Проект межевания»</b>	
	Состав проекта	<b>2</b>
	2. Пояснительная записка	
	2.1. Общие положения	<b>3</b>
	2.2. Природно-климатические условия	<b>4</b>
	2.3. Современное состояние и использование территории, охрана объектов культурного наследия	<b>5</b>
	2.4 Проект межевания	<b>6</b>
	2.5. Техничко-экономические показатели по проекту межевания территории	<b>7</b>
	2.6. Каталоги координат границ формируемых участков	<b>8-9</b>
2	<b>ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ (ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ)</b>	
	Чертеж образуемых и (или) измененных участков, масштаб 1:500	<b>10</b>

Взам. инв. №							
	Подп. и дата						
Инв. № подл.	10 - 23 - ПМ						
	Проект межевания территории, включающий в себя земельный участок по адресу: Ростовская обл., Миллеровский р-н, г. Миллерово, ул. Ленина, КН 61:54:0082001:408						
	Изм.	Кол.	Лис	№ док.	Подпись	Дата	
	ГИП		Мальцев		2023		
	Разработ.		Мальцев		2023		
	Содержание раздела «Проект межевания»				Стадия	Лист	Листов
					П	2	7
					ИП Мальцев А.С.		

## 2. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

### 2.1. Общие положения

Проект межевания территории части квартала западного планировочного района г. Миллерово Миллеровского района Ростовской области площадью 0,0453 га, разработан по заказу гр. Статешной Светланы Владимировны.

Настоящий проект разработан согласно Правил землепользования и застройки Миллеровского городского поселения, утвержденных Решением Собрания депутатов Миллеровского городского поселения № 102 от 21.09.2018г. (с изменениями в редакции, утвержденными решением Собрания депутатов Миллеровского городского поселения № 80 от 27.07.2022г.), а также в соответствии с:

- Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
- Областным законом Ростовской области от 14.01.2008г. №853-ЗС «О градостроительной деятельности в Ростовской области»
- Областной закон Ростовской области от 8 августа 2011 г. N 648-ЗС «О внесении изменений в Областной закон «О градостроительной деятельности в Ростовской области»
- Требованиями технических регламентов.
- Заданием на разработку проекта.

Для разработки проекта планировки и межевания использованы:

- материалы генерального плана Миллеровского городского поселения Ростовской области;
- материалы правил землепользования и застройки Миллеровского городского поселения Ростовской области;
- материалы карт градостроительного зонирования Миллеровского городского поселения Ростовской области
- сведения о земельных участках, охранных зонах, объектах капитального строительства, полученные из Единого государственного реестра недвижимости
- инвентаризационные данные по землепользованию и объектам недвижимости
- картографический материал ОАО "Госземкадастръемка" - ВИСХАГИ, сборные фотопланы М 1:2000 на территории Миллеровского района, последнее обновление 2007г.
- топографическая съемка М1:500, изготовленная ООО «Геокад» ноябрь 2021г.

Графические материалы документации по межеванию территории разработаны в масштабе 1:500 на цифровой топографической основе в системе координат МСК-61.

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	10 - 23 - ПМ	Лист
							3

## 2.2. ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Миллеровский район относится к первой (очень тёплой) агроклиматической зоне с неустойчивым увлажнением. Продолжительность солнечного сияния здесь 2067 ч/год. Зима сравнительно холодная, средняя температура в январе может понижаться до  $-8^{\circ}\text{C}$ ,  $-9^{\circ}\text{C}$ , абсолютный максимум  $-25^{\circ}\text{C}$ ,  $-30^{\circ}\text{C}$ . Средняя из наибольших высот снежного покрова не превышает за зиму 20 см. Безморозный период длится около 170 дней. Лето жаркое, сухое. Средняя температура июля  $+21^{\circ}\text{C}$ ,  $+22^{\circ}\text{C}$ , максимальная температура – до  $+38^{\circ}\text{C}$ ,  $+40^{\circ}\text{C}$ .

Среднегодовое количество осадков составляет 451 мм, из них 293 мм выпадает в тёплый период. Количество осадков является недостаточным для успешного возделывания сельскохозяйственных культур, особенно влаголюбивых.

Район расположен в зоне значительного распространения южных чернозёмов, среди которых наиболее широко представлены чернозёмы южные глинистые и тяжелосуглинистые на лессовидных глинах и суглинках. Мощность гумусовых горизонтов в среднем 65-71 см, содержание гумуса в пахотном слое – 4,5-5,3%. В долинах рек почвенный покров представлен в основном лугово-чернозёмными почвами с мощностью гумусовых горизонтов 80-90 см и содержанием гумуса 5-7%. В целом почвенно-климатические условия городского поселения благоприятны для возделывания сельскохозяйственных культур.

### Выводы:

1. Климат района умеренно континентальный с мягкой малоснежной зимой и тёплым часто жарким сухим летом.
2. По строительно-климатическому районированию, территория района относится к строительно-климатическому району IIIВ.
3. На территории района отмечается обилие солнечного света и тепла.
4. Основной расход солнечного тепла приходится на испарение.
5. Территория района относится к зоне недостаточного увлажнения.
6. Наиболее устойчивым годовым ходом отличаются сильные ветры меридионального направления.
7. Холодный период отличается существенной частотой сильных ветров, общих и низовых метелей, гололёдно-изморозевых явлений, являясь весьма опасным с точки зрения перечисленных метеорологических явлений.
8. Для тёплого периода характерны конвективные явления, такие, как сильные дожди и ливни, шквалы и град.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
						10 - 23 - ПМ	4
Изм	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

### 2.3. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ, ОХРАНА ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Согласно карт градостроительного зонирования генерального плана Миллеровского городского поселения Ростовской области, проектируемая территория расположена в центральном планировочном районе г. Миллерово. Территория граничит: с северной, восточной – земельные участки, находящиеся в частной собственности, с южной, западной сторон – земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

Рельеф участка спокойный, равнинный. По территории проходят инженерные сети: газопровод, водопровод, канализационные сети и сети электроснабжения.

В сложившейся градостроительной ситуации западная часть Миллеровского городского поселения не имеет возможности территориального развития. Существующая транспортная инфраструктура и характер рельефа сдерживают развитие городской структуры.

Нормативным документом градостроительного зонирования, в котором устанавливаются территориальные зоны и градостроительные регламенты являются Правила землепользования и застройки Миллеровского городского поселения Миллеровского района Ростовской области, разработанные на основании положений Конституции Российской Федерации, Градостроительного, Земельного, Водного и Жилищного Кодексов Российской Федерации, Федерального Закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иных федеральных законов и нормативных правовых актов Российской Федерации, Устава Миллеровского городского поселения, нормативных правовых актов Ростовской области, Миллеровского муниципального района и Миллеровского городского поселения.

Основой для Правил является Генеральный план Миллеровского городского поселения.

Правила действуют на территории Миллеровского городского поселения в пределах границ поселения.

Общая концепция социально-экономического развития проектируемого района направлена, в первую очередь на приведение в соответствие функционального использования существующей застройки учитывая местную специфику, регламентируется градостроительной деятельностью на территории городского поселения, основные направления и принципы которой определены в рамках реализуемой муниципальной градостроительной политикой, формируемой на базе реализации утвержденной градостроительной документации наряду с техническими регламентами, нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями.

На проектируемой территории отсутствуют объекты археологического культурного наследия.

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					10 - 23 - ПМ	Лист
			Изм	Кол.	Лист	№ док.		

## 2.4. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Проект межевания изготовлен в целях перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а так же земельных участков, находящихся в частной собственности, для приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ и чересполосицы, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков;

Территория проектирования расположена в территориальной зоне **ОД-1 (Многофункциональная общественно-деловая зона)**, согласно которой:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь**

- для малоэтажной многоквартирной жилой застройки - 30 кв. м на квартиру без учета площади застройки, максимальный - не подлежит установлению;

- максимальный размер участка для размещения гаражей для собственных нужд должен быть не более 36 кв.м., при этом минимальный процент (%) застройки не устанавливается, а максимальный процент составляет - 100%

Минимальная, максимальная площадь ЗУ для всех остальных объектов: не подлежат установлению.

Проектом предусматривается:


- образование земельного участка 61:54:0082001:ЗУ1 площадью 453 кв. м. путем перераспределения земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 61:54:0082001:408, вид разрешенного использования по документам - «Деловое управление, магазины», расположенный по адресу: Ростовская обл., Миллеровский р-н, г. Миллерово, ул. Ленина, находящегося в частной собственности и смежную с ним часть земель, государственная собственность на которые не разграничена для дальнейшего использования с видом разрешенного использования:

**Магазины (4.4)**

**Деловое управление (4.1)**

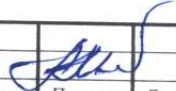
Проект межевания территории включает:

- границы существующих земельных участков;
- границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическому лицу в целях перераспределения;

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	10 - 23 - ПМ	Лист
							6
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	10 - 23 - ПМ	Лист
							6

2.5. Технико-экономические показатели по проекту межевания территории

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	По проекту	Примечание
1	Площадь проектируемой территории - всего	кв.м.	453	
2	Территории, подлежащие межеванию, в том числе:			
	Коммунально-производственная деятельность	-	-	
	Коммунальное обслуживание	-	-	
	Деловое управление, магазины	кв.м.	443	
	Деловое управление	-	-	
	Культурное развитие	-	-	
	Обеспечение внутреннего правопорядка	-	-	
	Гостиничное обслуживание	-	-	
	Обслуживание автотранспорта	-	-	
	Обеспечение научной деятельности	-	-	
	Объекты гаражного назначения	-	-	
	Общественное питание	-	-	
	Развлечения	-	-	
	Бытовое обслуживание	-	-	
	Рынки	-	-	
	Автомобильный транспорт	-	-	
	Воздушный транспорт	-	-	
	Земельные участки (территории) общего пользования	-	-	
	Иные территории	кв.м.	10	

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
					

10-23 - ПМ

Лист  
7



2.6. Каталоги координат границ изменяемых, формируемых земельных участков путем перераспределения

Источник образования

Кадастровый номер (условный), или обозначение земельного участка (частей земельного участка)

61:54:0082001:408/п1

Обозначение характерных точек границ	X, м	Y, м
1	609897,98	2256683,55
2	609900,78	2256689,20
3	609898,72	2256690,27
4	609896,40	2256691,51
5	609897,86	2256694,24
6	609894,46	2256696,12
7	609881,53	2256703,23
8	609880,56	2256701,42
9	609879,24	2256702,13
10	609877,39	2256698,63
11	609878,71	2256697,93
12	609877,58	2256695,81
13	609872,70	2256686,63
14	609870,91	2256683,28
15	609868,70	2256679,12
16	609876,47	2256675,00
17	609879,80	2256681,26
18	609880,67	2256682,85
19	609884,37	2256680,88
20	609887,42	2256679,26
21	609890,09	2256684,30
22	609891,04	2256686,08
23	609894,72	2256684,19
1	609897,98	2256683,55

Площадь = 443 кв.м.

Сведения о частях земельных участков (территориях) включаемых в состав образуемого земельного участка


Кадастровый (условный) номер, или обозначение земельного участка (частей земельного участка)

61:54:0082001:Т/п1

Обозначение характерных точек границ	X, м	Y, м
н1	609876,19	2256674,42
н2	609876,49	2256675,00
15	609868,70	2256679,12
н3	609867,98	2256679,50
н4	609867,33	2256678,26
н6	609871,35	2256675,94
н7	609871,80	2256676,75
н1	609876,19	2256674,42

Площадь = 10 кв.м.

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	------	------	--------	---------	------



10-23-ПМ

Лист  
8

2.6. Каталоги координат границ изменяемых, формируемых земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Формируемый земельный участок

Кадастровый номер (условный), или обозначение земельного участка (частей земельного участка)

61:54:0082001:3У1

Обозначение характерных точек границ	X, м	Y, м
н1	609876,19	2256674,42
н2	609876,49	2256675,00
18	609880,67	2256682,85
19	609884,37	2256680,88
20	609887,42	2256679,26
21	609890,09	2256684,30
22	609891,04	2256686,08
23	609894,72	2256684,19
1	609897,98	2256683,55
2	609900,78	2256689,20
3	609898,72	2256690,27
4	609896,40	2256691,51
5	609897,86	2256694,24
6	609894,46	2256696,12
7	609881,53	2256703,23
8	609880,56	2256701,42
9	609879,24	2256702,13
10	609877,39	2256698,63
11	609878,71	2256697,93
12	609877,58	2256695,81
13	609872,70	2256686,63
14	609870,91	2256683,28
15	609868,70	2256679,12
н3	609867,98	2256679,50
н4	609867,33	2256678,26
н5	609868,07	2256677,82
н6	609871,35	2256675,94
н7	609871,80	2256676,75
н1	609876,19	2256674,42

Площадь = 453 кв.м.

Адрес: **Российская Федерация, Ростовская обл., р-н Миллеровский, г. Миллерово, ул. Ленина**

Категория земель: **Земли населенных пунктов**

Виды разрешенного использования: **Магазины (4.4)**

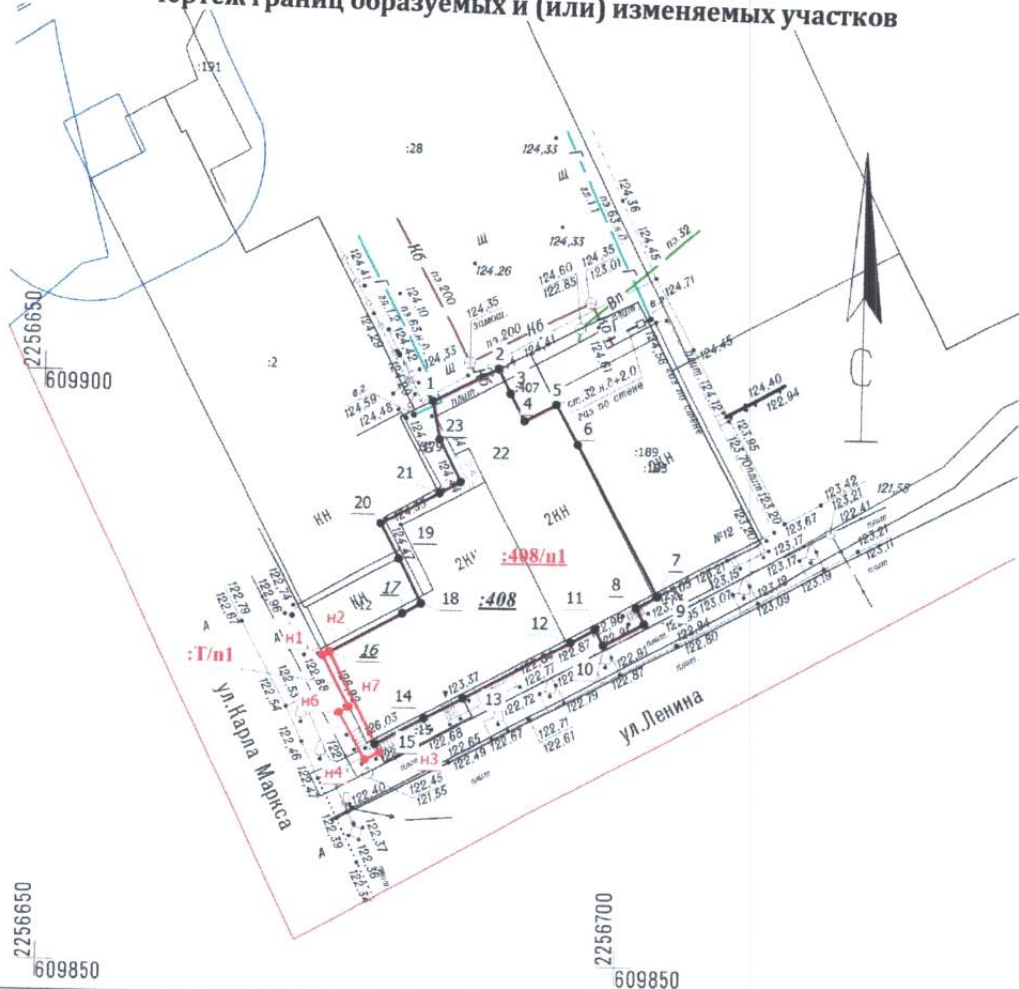
**Деловое управление (4.1)**

Взам. Инв. №	Инв. № подл.
Подп. И дата	

Изм	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист
						9

# ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

## Чертеж границ образуемых и (или) изменяемых участков



Масштаб 1:500

Ключевые обозначения

- - Часть границы, местоположение которой определено при выполнении кадастровых работ
- - Характерная точка границы земельного участка, сведения ЕГРН о которой соответствуют требованиям, установленным в соответствии с частью 13 статьи 22 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"
- 16 - Обозначение ликвидируемой характерной точки
- n1 - Обозначение новой характерной точки
- :12 - Кадастровый номер земельного участка
- :191 - Кадастровый номер сооружения
- (black) - Часть границы, сведения ЕГРН о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
- (red) - Граница кадастрового квартала
- (blue) - Граница зоны с особыми условиями
- - Характерная точка границы земельного участка, сведения о которой отсутствуют в ЕГРН, местоположение которой определено при кадастровых работах (новая характерная точка)
- - Исходный земельный участок
- :T/n1 - Территория включаемая с состав земельного участка(территория) в результате перераспределения
- :408 - Исходный земельный участок

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

<b>10 - 23 - ПМ</b>						
Проект межевания территории, включающий в себя земельный участок по адресу: Ростовская обл., Миллеровский р-н, г. Миллерово, ул. Ленина, КН 61:54:0062001:408						
Изм.	Кол.	Лис	№	Подпись	Дата	
					2023	
ГИП		Мальцев		ИП Мальцев А.С.		
Разработ.		Мальцев				
				Стадия	Лист	Листов
				ПМ	9	1