



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 ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ
В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
в границах ул. Ключевой, 10-Б в г. Батайске Ростовской области










МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

заказчик: Комитет по управлению имуществом
города Батайска

Раздел 2

8-2024-ПМ

2024

Инв. № подл.	<div> <div>8-2024-ПМ-С</div> <div>Содержание раздела 2</div> <div>  ООО "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска </div> </div>					
	<div> <div> <div>Стадия</div> <div>П</div> </div> <div> <div>Лист</div> <div>1</div> </div> <div> <div>Листов</div> <div>1</div> </div> </div>					
Взам. инв. №	<div> <div>8-2024-ПМ-С</div> <div>Содержание раздела 2</div> <div>  ООО "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска </div> </div>					
	<div> <div> <div>Стадия</div> <div>П</div> </div> <div> <div>Лист</div> <div>1</div> </div> <div> <div>Листов</div> <div>1</div> </div> </div>					
Подпись и дата	<div> <div>8-2024-ПМ-С</div> <div>Содержание раздела 2</div> <div>  ООО "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска </div> </div>					
	<div> <div> <div>Стадия</div> <div>П</div> </div> <div> <div>Лист</div> <div>1</div> </div> <div> <div>Листов</div> <div>1</div> </div> </div>					
Изм.	<div> <div>8-2024-ПМ-С</div> <div>Содержание раздела 2</div> <div>  ООО "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска </div> </div>					
	<div> <div> <div>Стадия</div> <div>П</div> </div> <div> <div>Лист</div> <div>1</div> </div> <div> <div>Листов</div> <div>1</div> </div> </div>					
Кол. изм.	<div> <div>8-2024-ПМ-С</div> <div>Содержание раздела 2</div> <div>  ООО "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска </div> </div>					
	<div> <div> <div>Стадия</div> <div>П</div> </div> <div> <div>Лист</div> <div>1</div> </div> <div> <div>Листов</div> <div>1</div> </div> </div>					
Лист	<div> <div>8-2024-ПМ-С</div> <div>Содержание раздела 2</div> <div>  ООО "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска </div> </div>					
	<div> <div> <div>Стадия</div> <div>П</div> </div> <div> <div>Лист</div> <div>1</div> </div> <div> <div>Листов</div> <div>1</div> </div> </div>					
докум.	<div> <div>8-2024-ПМ-С</div> <div>Содержание раздела 2</div> <div>  ООО "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска </div> </div>					
	<div> <div> <div>Стадия</div> <div>П</div> </div> <div> <div>Лист</div> <div>1</div> </div> <div> <div>Листов</div> <div>1</div> </div> </div>					
Подпись	<div> <div>8-2024-ПМ-С</div> <div>Содержание раздела 2</div> <div>  ООО "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска </div> </div>					
	<div> <div> <div>Стадия</div> <div>П</div> </div> <div> <div>Лист</div> <div>1</div> </div> <div> <div>Листов</div> <div>1</div> </div> </div>					
Дата	<div> <div>8-2024-ПМ-С</div> <div>Содержание раздела 2</div> <div>  ООО "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска </div> </div>					
	<div> <div> <div>Стадия</div> <div>П</div> </div> <div> <div>Лист</div> <div>1</div> </div> <div> <div>Листов</div> <div>1</div> </div> </div>					

Взам.инв. №	
-------------	--

Подпись и дата

Инв. № подл.	
--------------	--

ООО "Архитектурно-планировочное
бюро" г.Батайска

Пояснительная записка

1. Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории в границах ул. Ключевой, 10-Б в г. Батайске Ростовской области разработан на основании:
- Договора № 8-2024;
 - Письма №51.15/2369 от 07.12.2023;
 - Топографического плана в масштабе 1:500;
 - Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости (изменяемом земельном участке, объекте незавершенного строительства и земельных участках, расположенных в окружении);
 - ПЗЗ г.Батайска в действующей редакции.

2. Проектом внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории в границах ул. Ключевой, 10-Б в г. Батайске Ростовской области предусмотрено следующее:





1). Внести изменения в раздел "Проект межевания территории, основная часть", а именно выполнить раздел изменяемого земельного с кадастровым номером 61:46:0012401:1411 по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Дубравная, 9, расположенного в границах территории межевания, установленных настоящей проектной документацией, на два образуемых земельных участка (№1, №2).

3. Изменяемый земельный участок расположен в территориальной зоне рекреационно-ландшафтных территорий (Р.2). Зона Р.2 установлена для обеспечения правовых условий использования существующих природных ландшафтов, акваторий, строительства и эксплуатации объектов рекреации, массового отдыха, туризма, отдыха выходного дня, а также сопутствующей инфраструктуры.

4. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.

1). Вид разрешенного использования образуемого земельного участка №1 – "Охота и рыбалка".
"Охота и рыбалка" (код 5.3) – основной вид разрешенного использования земельных участков, расположенных в территориальной зоне рекреационно-ландшафтных территорий (Р.2).

2). Вид разрешенного использования образуемого земельного участка №2 – "Охота и рыбалка".
"Охота и рыбалка" (код 5.3) – основной вид разрешенного использования земельных участков, расположенных в территориальной зоне рекреационно-ландшафтных территорий (Р.2).

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам.инв. №	2). Вид разрешённого использования образуемого земельного участка №2 – “Охота и рыбалка”. “Охота и рыбалка” (код 5.3) – основной вид разрешённого использования земельных участков, расположенных в территориальной зоне рекреационно-ландшафтных территорий (Р.2).						
								8-2024-ПМ-ПЗ	
			Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись		Дата
			Начальник ОП	Семеренко О.П.		01.2024			
			Разработал	Каланчина Д.Н.		01.2024			
			Проверил	Семеренко О.П.		01.2024			
Пояснительная записка						Стадия	Лист	Листов	
						П	1	3	
						 ООО “Архитектурно-планировочное бюро” г.Батайска			

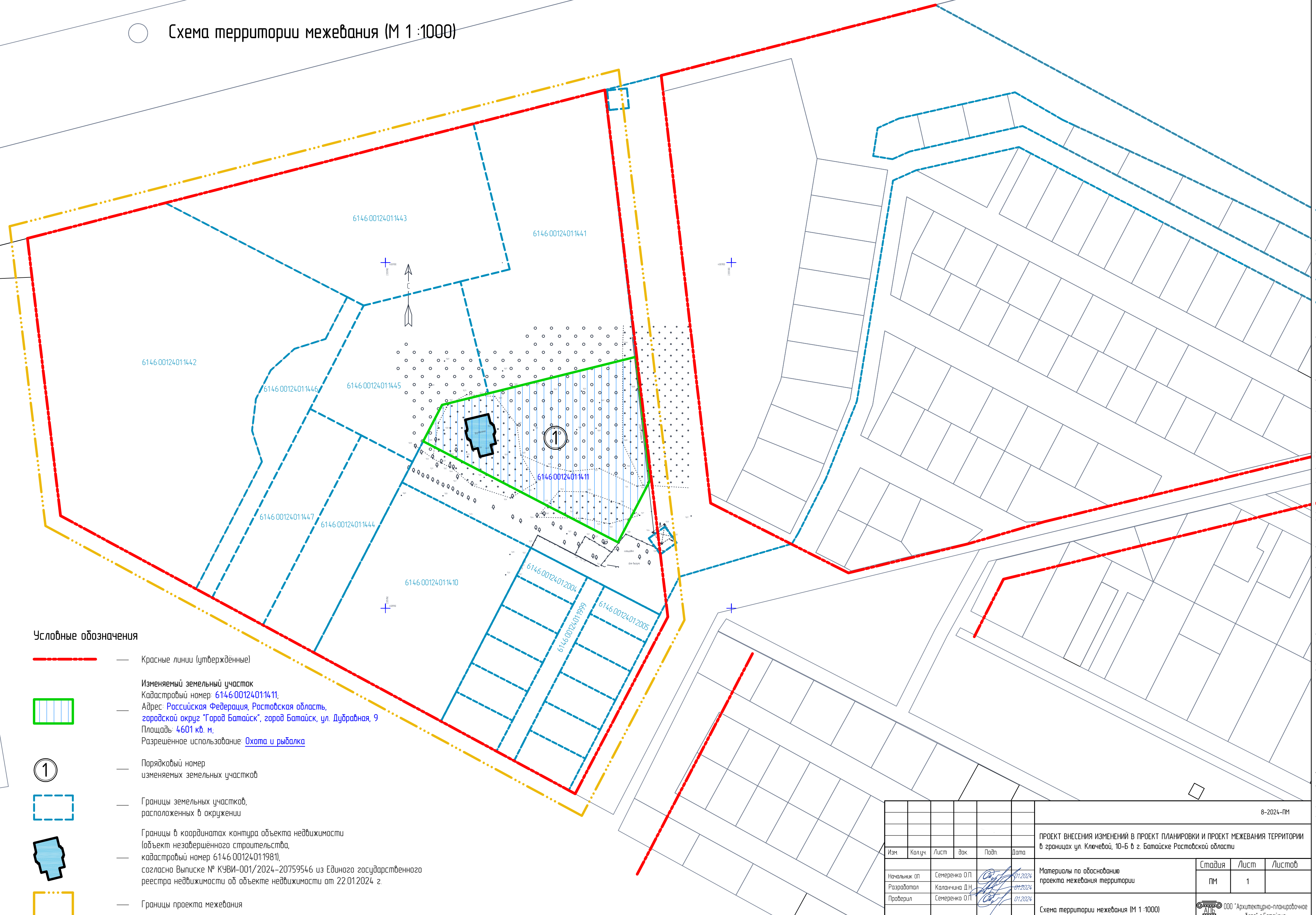
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		Вспомогательные виды разрешенного использования
Код и наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	
5.3 Охота и рыбалка	Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы	Не установлены

5. На земельном участке расположен объект незавершённого строительства с кадастровым номером 61:46:0012401:1981.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взаминв. №

Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата	8-2024-ПМ-ПЗ	Лист
							2





○ Схема территории межевания (М 1 :1000)



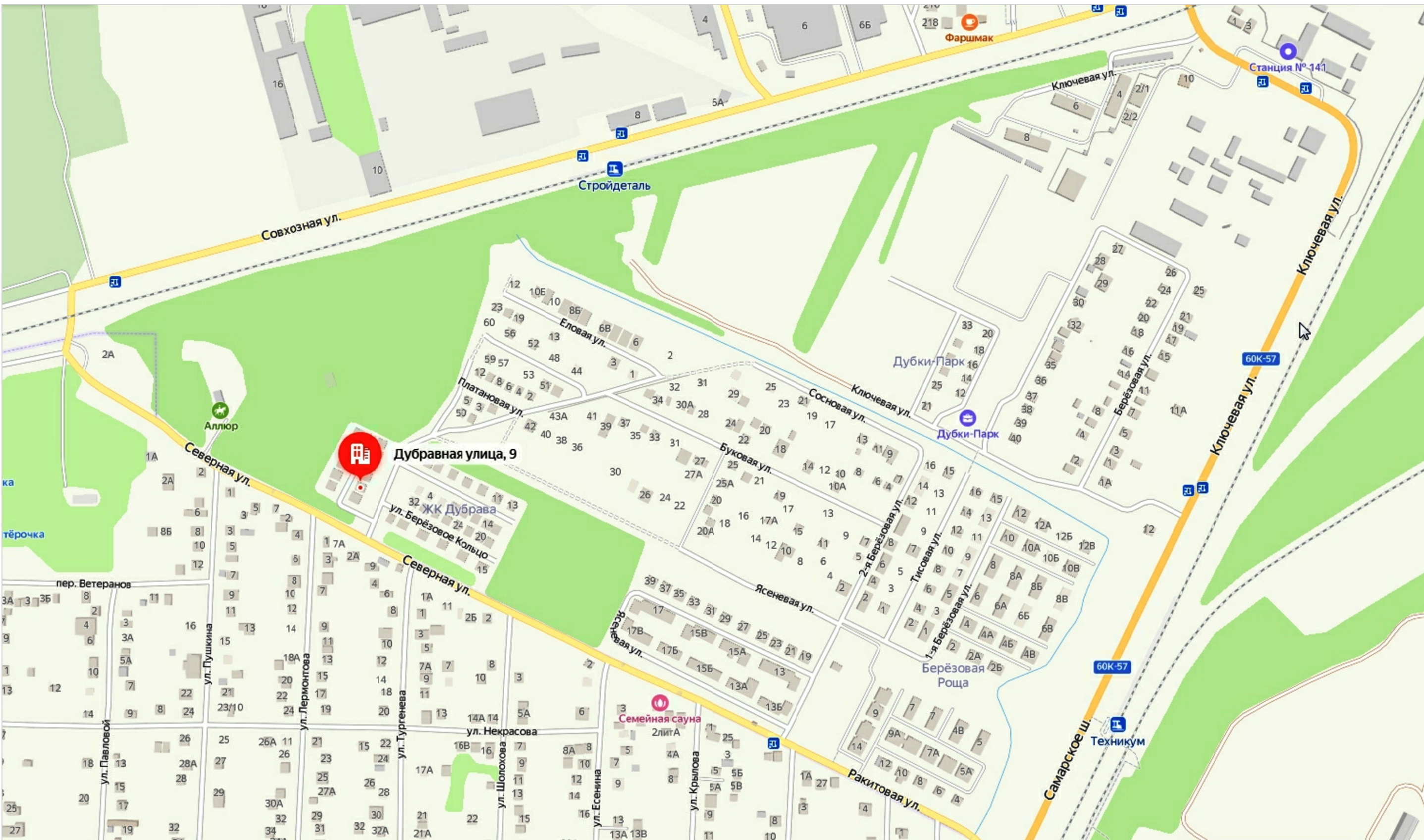
Условные обозначения

- Красные линии (утвержденные)
- Изменяемый земельный участок
Кадастровый номер: 6146-00124011411;
Адрес: Российская Федерация, Ростовская область,
городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Дубравная, 9
Площадь: 4601 кв. м;
Разрешенное использование: Охота и рыбалка
- Порядковый номер
изменяемых земельных участков
- Границы земельных участков,
расположенных в окружении
- Границы в координатах контура объекта недвижимости
(объект незавершенного строительства,
кадастровый номер 6146-00124011981),
согласно Выписке № КУВИ-001/2024-20759546 из Единого государственного
реестра недвижимости об объекте недвижимости от 22.01.2024 г.
- Границы проекта межевания

Изм.	№	подл.	Подпись и дата	Взам. инд. №

						8-2024-ПМ			
						ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ в границах ул. Ключевой, 10-Б в г. Батайске Ростовской области			
Изм.	Колуч.	Лист	док.	Подп.	Дата				
Начальник ОП	Семеренко О.П.				01.2024	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Каланчина Д.Н.				01.2024		ПМ	1	
Проверил	Семеренко О.П.				01.2024				
						Схема территории межевания (М 1 :1000)	 ООО "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска		

Ситуационный план



Инф. № подл.	Подпись и дата	Взам.инф. №

Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата
					

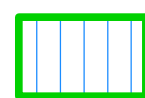
8-2024-ПМ



Условные обозначения



— Границы проекта межевания



Изменяемый земельный участок
Кадастровый номер: 6146-0012401411;
Адрес: Российская Федерация, Ростовская область,
городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Дубравная, 9
Площадь: 4601 кв. м;
Разрешенное использование: Охота и рыбалка

Земельный участок 61:46:0012401:1411

Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск",
город Батайск, ул. Дубравная, 9

Охота и рыбалка

План ЗУ → План КК →



Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	61:46:0012401:1411
Кадастровый квартал:	61:46:0012401
Адрес:	Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, ул. Дубравная, 9
Площадь уточненная:	4 601 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Охота и рыбалка
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	4 857 551,76 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	07.01.2023
дата применения:	01.01.2023

Изм.	Кол. изм.	Лист	док.	Подпись	Дат.

**Объект незавершенного
строительства 61:46:0012401:1981**

Ростовская область, городской округ "Город Батайск", г. Батайск, ул. Дубравная,
9

База отдыха, дома охотников и рыболовов

План ОКС → План КК →



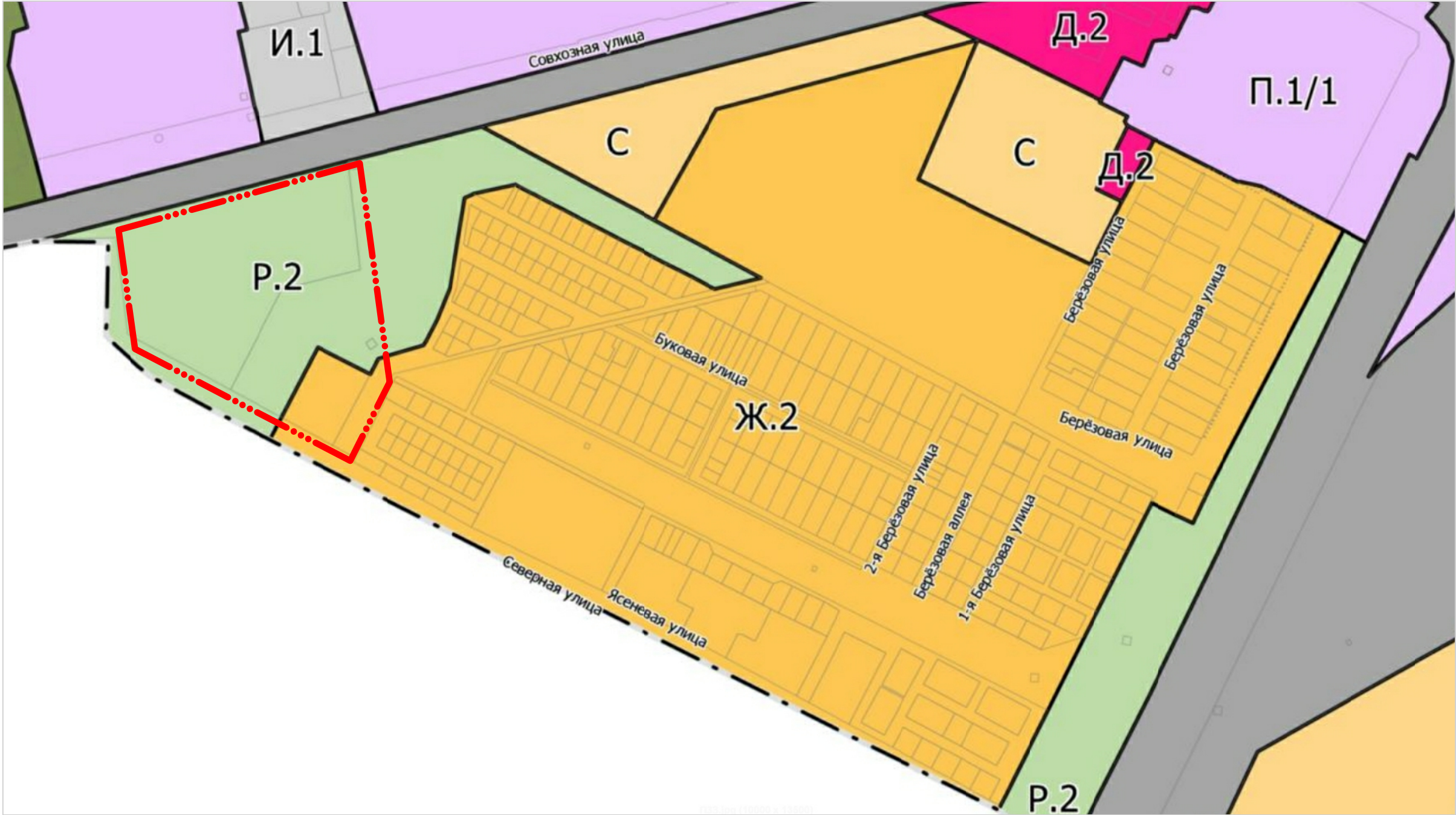
Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Объект незавершенного строительства
Кадастровый номер:	61:46:0012401:1981
Кадастровый квартал:	61:46:0012401
Адрес:	Ростовская область,городской округ "Город Батайск", г. Батайск, ул. Дубравная, 9
Наименование:	База отдыха, дома охотников и рыболовов
Проектируемое назначение:	-
Площадь общая:	-
Статус:	Учтенный
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	175 660,3 руб.
дата определения:	09.08.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	23.08.2022
дата применения:	09.08.2022
Проектные характеристики:	
высота:	-
глубина:	-
протяжённость:	-
объем:	-
площадь застройки:	220 кв. м



Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата

8-2024-ПМ

Фрагмент карты градостроительного зонирования
муниципального образования "Батайск" Ростовской области (ПЗЗ)



Изменяемый земельный участок расположен в **территориальной зоне рекреационно-ландшафтных территорий (P.2)**.

Зона P.2 установлена для обеспечения правовых условий использования существующих природных ландшафтов, акваторий, строительства и эксплуатации объектов рекреации, массового отдыха, туризма, отдыха выходного дня, а также сопутствующей инфраструктуры.

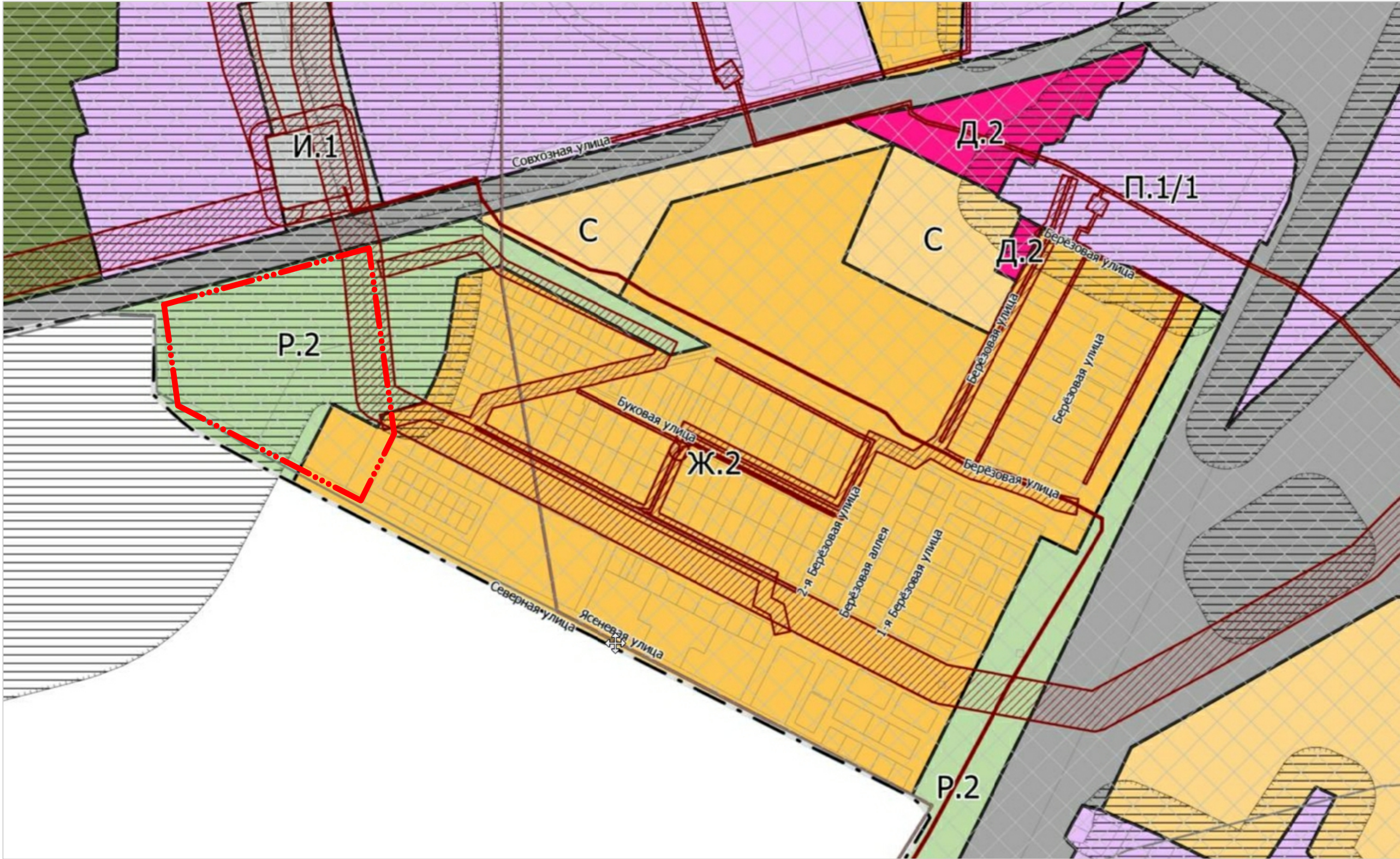
Условные обозначения

 — Границы проекта межевания

Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата

8-2024-ПМ

Инф. № подл.	Подпись и дата	Взам.инф. №



Примечание.
1. Изменяемый земельный участок расположен в **территориальной зоне рекреационно-ландшафтных территорий (Р.2)**.
Зона Р.2 установлена для обеспечения правовых условий использования существующих природных ландшафтов, акваторий, строительства и эксплуатации объектов рекреации, массового отдыха, туризма, отдыха выходного дня, а также сопутствующей инфраструктуры.

2. Изменяемый земельный участок расположен в **следующих зонах с особыми условиями использования территорий:**

- 1). ЗОУИТ 61:00-6.1282
Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона № 6)
Вид: Охранная зона транспорта. Зона охраны искусственных объектов.
- 2). ЗОУИТ 61:00-6.1280
Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3)
Вид: Охранная зона транспорта. Зона охраны искусственных объектов

Условные обозначения

 — Границы проекта межевания

Взаминд №
Подпись и дата
Инд № подл.

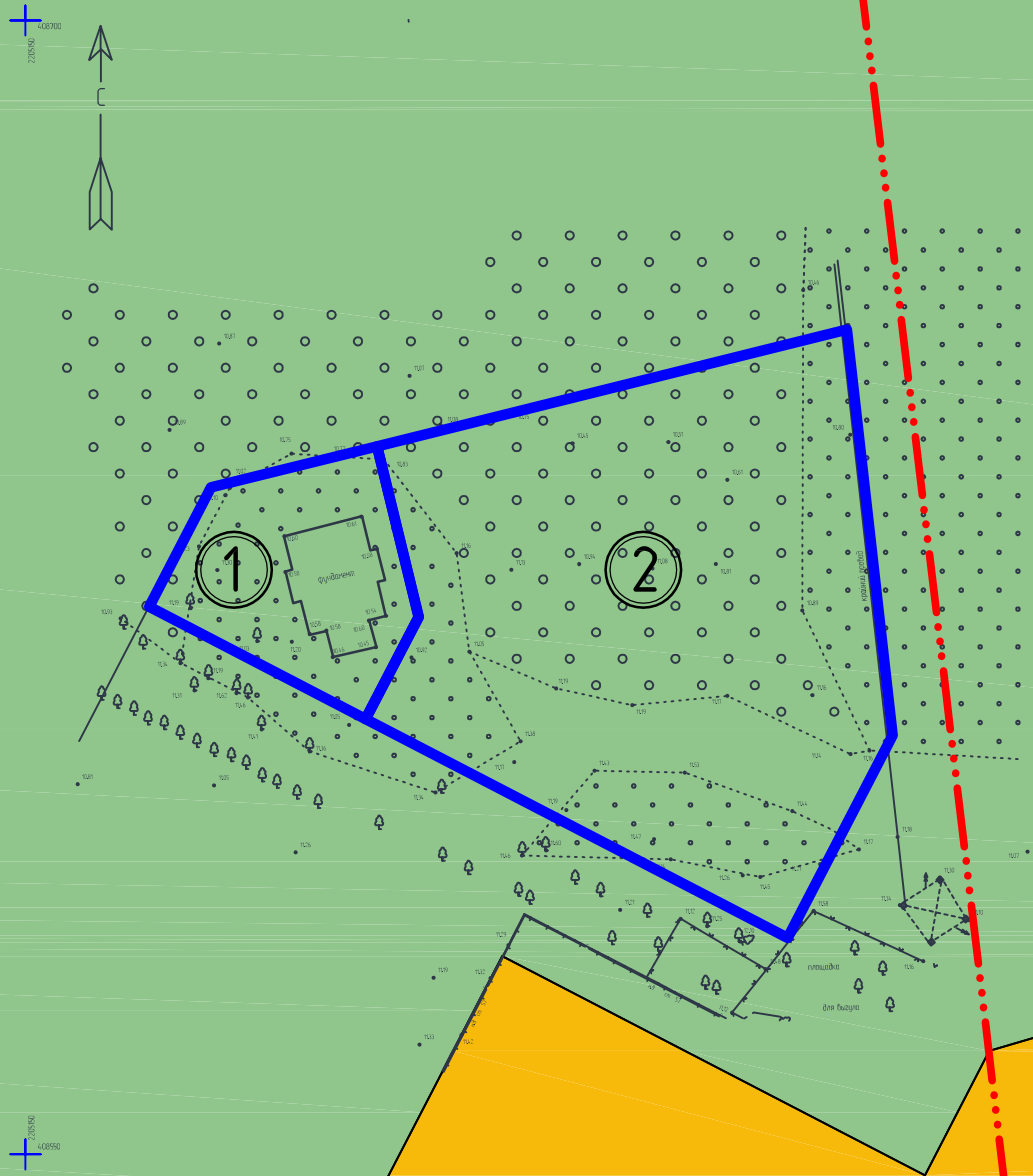
Схема расположения образуемых земельных участков
(в координатах) на фрагменте карты градостроительного зонирования
муниципального образования "Батайск" Ростовской области, М 1:1000

П.1/1

И.2

Р.2

Ж.2

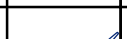





Условные обозначения

- Границы проекта межевания
- образуемые земельные участки (образованы путём раздела изменяемого (исходного) земельного участка КН 61:46:00124:01:14:11)
- Порядковый номер образуемых земельных участков

Изменяемый земельный участок расположен в **территориальной зоне рекреационно-ландшафтных территорий (Р.2).**

Зона Р.2 установлена для обеспечения правовых условий использования существующих природных ландшафтов, акваторий, строительства и эксплуатации объектов рекреации, массового отдыха, туризма, отдыха выходного дня, а также сопутствующей инфраструктуры.

						8-2024-ПМ			
						ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ в границах ул. Ключевой, 10-Б в г. Батайске Ростовской области			
Изм.	Колуч.	Лист	док.	Подп.	Дата	Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Начальник ОП	Семеренко О.П.			01.2024			ПМ	7	
Разработал	Каланчина Д.Н.			01.2024					
Проверил	Семеренко О.П.			01.2024		Схема расположения образуемых земельных участков (в координатах) на фрагменте карты градостроительного зонирования муниципального образования "Батайск" Ростовской области, М 1:1000	 ООО "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска		

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инд. №