



Индивидуальный предприниматель Войтович Станислав Валерьевич

302025 РФ, г. Орел, ул. Санаторная, д. 11

Свидетельство: Серия 57 № 001077910, от 22.11.2012г.

Квалификационный аттестат кадастрового инженера №57-12-126 от 12.11.2012г.

тел.: 8-953-620-66-99

E-mail: yvv141282@yandex.ru

Заказчик: ООО «Альтаир»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

в кадастровом квартале 57:25:0021304, местоположение: г. Орел,
ш. Кромское

Проект межевания территории
Основная (утверждаемая) часть

57-25-17-ПМТ ОЧ

Орел, 2025 г.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

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

СОСТАВ ПРОЕКТА

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ		
Том 1. Основная часть (Раздел 1)		
Часть 1	Текстовая часть проекта межевания территории (Пояснительная записка)	
Часть 2	Чертежи межевания территории	
Том 2. Материалы по обоснованию (Раздел 2)		
Часть 3	Чертежи межевания территории	

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подписи	Дата	57-25-17-ПМТ ОЧ			
Разработал	Рагулина					в кадастровом квартале 57:25:0021304, местоположение: г. Орел, ш. Кромское	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Войтович						П	1	
Н.контр	Трушина						ИП Войтович С.В. 2025 г.		

Том 1

Проект межевания территории.

Текстовая часть проекта межевания территории
(Пояснительная записка)
Раздел 1
Часть 1

(Пояснительная записка)

Часть 1

1.1	Общие сведения	
1.2	Исходные данные	
1.3	Цель подготовки проекта межевания территории	
1.4	Сведения об образуемых земельных участках	

<p align="center">Графические материалы проекта межевания территории</p> <p align="center">Часть 2</p>
--

2.1	Чертеж границ образуемых земельных участков	
-----	---	--

[illegible]

<p>Материалы по обоснованию</p> <p>Раздел 2 Часть 3</p>

3.1	Чертеж существующих земельных участков, объектов капитального строительства, зон с особыми условиями использования территории	
-----	---	--

[illegible]

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



Том 1
Проект межевания территории
Основная (утверждаемая) часть
Текстовая часть

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							57-25-17-ПМТ ОЧ	Лист
										3
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Раздел 1 Часть 1.

Текстовая часть проекта межевания территории (Пояснительная записка)

1.1 Общие сведения

Комплекс работ по составлению проекта межевания территории и сбор исходных данных по земельным участкам осуществлялся в установленном законном порядке, в соответствии с государственными нормами, правилами, стандартами.

Комплекс работ и сбор информации осуществлен на основании договора по заданию Управления градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области на разработку проекта межевания территории в границах кадастрового квартала 57:25:0021304, местоположение: г. Орел, ш. Кромское.

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети специального назначения для определения точек координат земной поверхности с использованием спутниковых систем.

Система координат – МСК-57 зона 1. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельных участков на местности.

Местоположение участка работ определено схемой размещения территории, в отношении межевания, в кадастровом квартале 57:25:0021304, местоположением: г. Орел, ш. Кромское, утвержденной приказом Управления градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области от 13.02.2025 г. № 01-21/21 «О принятии решения о подготовке проекта межевания территории в кадастровом квартале 57:25:0021304, местоположением: г. Орел, ш. Кромское».

1.2 Исходные данные

Проект межевания территории выполнен в соответствии с:

- Приказом Управления градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области от 13.02.2025 г. № 01-21/21 «О принятии решения о подготовке проекта межевания территории в кадастровом квартале 57:25:0021304, местоположением: г. Орел, ш. Кромское»;

Ив. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							57-25-17-ПМТ ОЧ	Лист
										4
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

-
- Заданием на разработку проекта межевания территории в границах кадастрового квартала 57:25:0021304, местоположение: г. Орел, ш. Кромское;
 - Топографической съемкой рассматриваемой территории;
 - Ответом Управления градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области от 06.03.2025 г. № 22-1253;
 - Заключение Управления по государственной охране объектов культурного наследия Орловской области от 25.03.2025 г. № 3-7-О-37 о наличии объектов культурного наследия на земельном участке, подлежащему хозяйственному освоению, и о соответствии его планируемого использования утвержденным режимам использования земель и градостроительным регламентам в зонах охраны объектов культурного наследия;
 - Градостроительным кодексом Российской Федерации;
 - Земельным кодексом Российской Федерации;
 - Федеральным законом «О техническом регулировании» (№187-ФЗ, от 27.12.2002);
 - Генеральным планом городского округа «Город Орел»;
 - Правилами землепользования и застройки округа «Город Орел»;
 - Постановлением Правительства Орловской области от 01.08.2011 № 250 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Орловской области»;
 - Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (№ 131-ФЗ от 06.10.2003);
 - Федеральным законом «Об охране окружающей среды» (№ 7-ФЗ от 10.01.2002);
 - Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (№ 73-ФЗ от 25.06.2002);
 - Постановлением Правительства Российской Федерации от 19.01.2006 г. № 20 «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства» (вместе с «Положением о выполнении инженерных изысканий для подготовки проектной документации,

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

							57-25-17-ПМТ ОЧ	Лист
								5
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства»);

- Постановлением Госстроя РФ от 06.04.1998 № 18-30 «РДС 30-201-98. Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;

- Законом Орловской области от 24.12.2024 № 3152-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Орловской области и органами государственной власти Орловской области»;

- Сведениями, полученными филиала публично-правовой компании "Роскадастр" по Орловской области:

1) кадастровый план территории № КУВИ-001/2024-153605154 от 06.06.2024, номер кадастрового квартала 57:25:0021304;

2) выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-281822368 от 19.11.2024 г., кадастровый номер земельного участка 57:25:0021304:232;

3) выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2025-77238976 от 27.03.2025 г., кадастровый номер земельного участка 57:25:0021304:212;

4) выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-281850657 от 19.11.2024 г., кадастровый номер земельного участка 57:25:0021304:44;

5) выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № б/н от 05.03.2025 г., кадастровый номер земельного участка 57:25:0021304:213;

Взам. инв. №							
Подп. и дата							
Инв. № подл.							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	57-25-17-ПМТ ОЧ	Лист
							6

6) выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № б/н от 20.12.2024 г., кадастровый номер земельного участка 57:25:0021304:205.

1.3 Цель подготовки проекта межевания территории

Цель разработки проекта - перераспределение земельного участка с кадастровым номером 57:25:0021304:232 с земельным участком с кадастровым номером 57:25:0021304:212 и перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 57:25:0021304:213, 57:25:0021304:44, 57:25:0021304:205 с земельным участком с кадастровым номером 57:25:0021304:212.

1.4 Сведения об образуемых земельных участках

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа «Город Орёл» рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне П4 (производственная зона объектов IV класса опасности) - зона предназначена для размещения промышленных, производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов оптовой торговли, коммунальных и складских объектов не выше IV класса опасности, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежат установлению;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами кото-

Инв. № подл.						Лист	
							7
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	57-25-17-ПМТ ОЧ	
мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами кото-							
2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения							
участков, в том числе их площадь, не подлежат установлению;							
1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных							
участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объек-							
тов капитального строительства, установленные для территориальной зоны:							
Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участ-							
ков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объек-							
тов защитных, иных объектов согласно градостроительным регламентам.							
Взам. инв. №							
Подп. и дата							

рых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, не подлежат установлению;

3) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, не подлежит установлению.

В результате проекта межевания территории будут образованы:

- земельный участок с условным номером 57:25:0021304:ЗУ1 площадью 40789 кв. м с основным видом разрешенного использования – «Производственная деятельность» (код 6.0 согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. № П/0412 (далее - Классификатор).

- земельный участок с условным номером 57:25:0021304:ЗУ2 площадью 18930 кв. м с основным видом разрешенного использования – «Производственная деятельность» (код 6.0 согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. № П/0412 (далее - Классификатор).

- земельный участок с условным номером 57:25:0021304:ЗУ3 площадью 7909 кв. м с основным видом разрешенного использования – «Улично-дорожная сеть» (код 12.0.1 согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. № П/0412 (далее - Классификатор).

В границах кадастрового квартала 57:25:0021304 расположен объект культурного наследия «Братская могила воинов, погибших в 1941 г., местоположением: г. Орел, территория завода «Дормаш», включенный в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. Выявленные объекты культурного наследия отсутствуют. Информацией об объектах, обладающих признаками объекта культурного насле-

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							57-25-17-ПМТ ОЧ	Лист
										8
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Орловской области не располагает.

Кадастровый квартал 57:25:0021304 расположен в границах зон охраны и в границах территории объекта культурного наследия «Братская могила воинов, погибших в 1941 г., местоположением: г. Орел, территория завода «Дормаш», включенного в реестр (Постановление Правительства Орловской области № 455 от 14 июля 2024 года «Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального историко-культурного значения «Братская могила воинов, погибших в 1941 г., местоположением: г. Орел, территория завода «Дормаш»). Кадастровый квартал 57:25:0021304 расположен вне границ территории выявленных объектов культурного наследия, вне границ территорий исторических поселений, имеющих особое значение для истории и культуры Российской Федерации.

На месте формирования земельного участка 57:25:0021304:ЗУ2 расположена зона с особыми условиями использования территории:

- 57:25-6.1041 - Санитарно-защитная зона для промышленной площадки ООО "Орелстройиндустрия ПАО "Орелстрой" в Орловской области, городе Орле, Кромское шоссе, 21.

На месте формирования земельного участка 57:25:0021304:ЗУ3 расположена зона с особыми условиями использования территории:

- 57:25-6.1932 - Санитарно-защитная зона АО "Орелнефтепродукт" для объекта АЗК №202, расположенного по адресу: Российская Федерация, Орловская область, г. Орел, ул. Автогрейдерная, д. 1а.

Границы публичных сервитутов не устанавливаются.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	57-25-17-ПМТ ОЧ	Лист
							9
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		
Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					

Земельные участки, подлежащие перераспределению

Таблица 1

Кадастровый номер земельного участка	Площадь, кв. м	Местоположение	Вид разрешенного использования	Вид права, правообладатель	Кадастровые номера ОКС
57:25:0021304:232	39676	Российская Федерация, Орловская область, г.о. г. Орёл, г. Орёл, ш. Кромское, з/у 5к	Производственное предприятие IV класса опасности по классификации Сан-ПиН	Частная собственность	57:25:0021304:253, 57:25:0021304:102, 57:25:0021304:109, 57:25:0021304:268, 57:25:0021304:502,
57:25:0021304:213	13771	Российская Федерация, Орловская область, г.о. г. Орёл, г. Орёл, ш. Кромское, з/у 5п	Производственное предприятие IV класса опасности по классификации Сан-ПиН	Частная собственность	57:25:0021304:263, 57:25:0021304:275, 57:25:0021304:104, 57:25:0021304:274, 57:25:0021304:279, 57:25:0021304:502
57:25:0021304:205	110	Российская Федерация, Орловская область, г Орёл, ш Кромское, 3	Производственное предприятие IV класса опасности по классификации Сан-ПиН	Частная собственность	57:25:0021304:283
57:25:0021304:44	3665	Российская Федерация, Орловская область, г Орел, ш Кромское, 3	Эксплуатация и обслуживание склада	Частная собственность	57:25:0021304:286
57:25:0021304:212	10393	Российская Федерация, Орловская область, г Орел, ш Кромское, 3	Автомобильная подъездная дорога	Собственность публично-правовых образований	57:25:0021304:502, 57:25:0021304:503

Площадь земельного участка с кадастровым номером 57:25:0021304:232 согласно сведениям ЕГРН составляет 39676 кв.м, фактическая площадь земельного участка с кадастровым номером 57:25:0021304:232 по координатам составляет 39678 кв.м.

Площадь земельного участка с кадастровым номером 57:25:0021304:212 согласно сведениям ЕГРН составляет 10393 кв.м, фактическая площадь земельного участка с кадастровым номером 57:25:0021304:212 по координатам составляет 10392 кв.м.

Площадь земельного участка с кадастровым номером 57:25:0021304:213 согласно сведениям ЕГРН составляет 13771 кв.м, фактическая площадь земельного участка с кадастровым номером 57:25:0021304:213 по координатам составляет 13781 кв.м.

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

						57-25-17-ПМТ ОЧ	Лист
							10
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Суммарная площадь земельных участков участвующих в перераспределении составляет 67615 кв.м., суммарная площадь образуемых земельных участков составит 67628 кв.м., разница площадей составит 13 кв.м., что составляет не более 10% от исходной (п.3 ст 42.8 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности").

Параметры образуемых земельных участков

Таблица 2

Условный номер образуемых земельных участков	Площадь, кв. м	Вид разрешенного использования земельного участка	Категория земель	Способ образования земельного участка
57:25:0021304:3У1	40789	«Производственная деятельность» (код вида использования 6.0);	Земли населенных пунктов	Образованы путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами: 57:25:0021304:232; 57:25:0021304:213; 57:25:0021304:205; 57:25:0021304:44; 57:25:0021304:212.
57:25:0021304:3У2	18930			
57:25:0021304:3У3	7909			

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							57-25-17-ПМТ ОЧ	Лист
										11
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Земельные участки, посредством которых обеспечивается доступ:

Таблица 3

Образуемые земельные участки	Земельные участки, посредством которых обеспечивается доступ
57:25:0021304:3У1	57:25:0021304:3У3
57:25:0021304:3У2	57:25:0021304:3У3

Земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования:

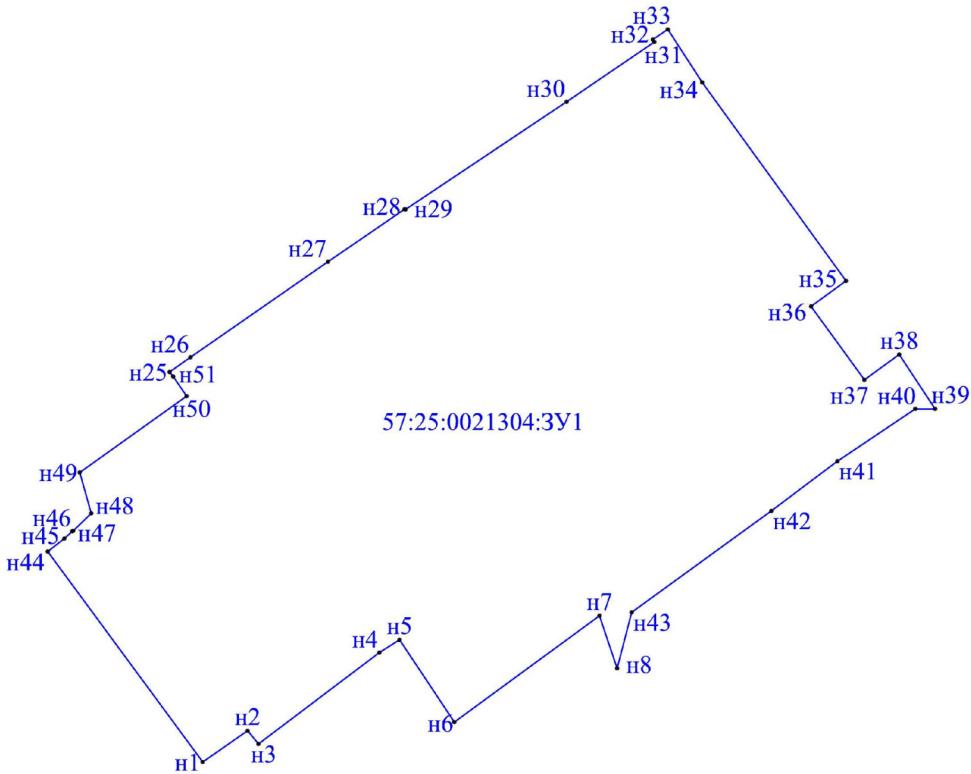
Таблица 4

Условный номер земельного участка	Площадь, кв. м	Вид разрешенного использования земельного участка
57:25:0021304:3У3	7909	«Улично-дорожная сеть» (код вида использования 12.0.1)

Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд данным проектом не предусмотрено.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							57-25-17-ПМТ ОЧ	Лист	
											12
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

Чертеж образуемого земельного участка с условным номером 57:25:0021304:3У1, образованного путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 57:25:0021304:232, 57:25:0021304:212.



Инв. № подл.	Взам. инв. №					Лист 13
	Подп. и дата					
	Дата					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	57-25-17-ПМТ ОЧ

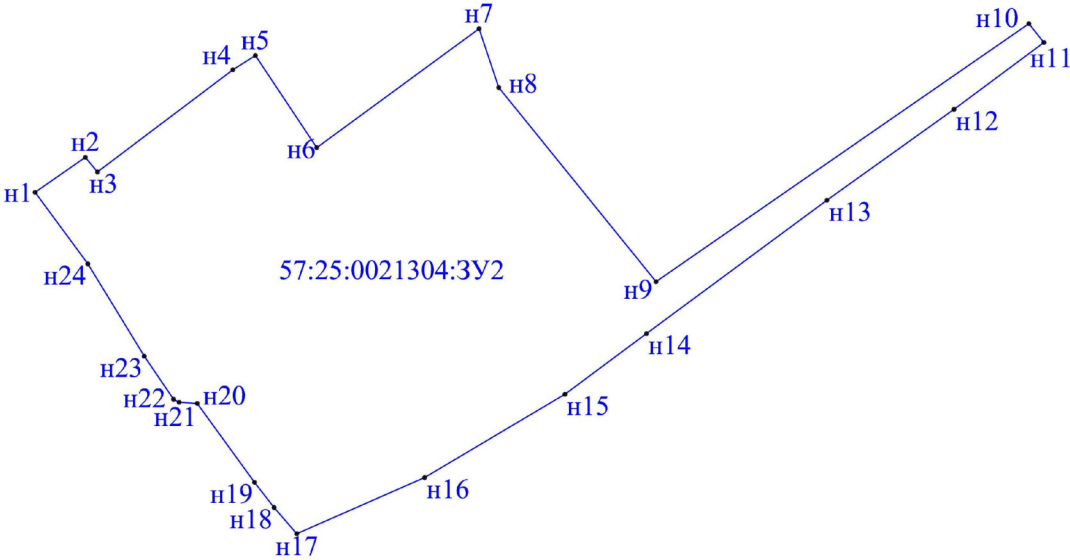
Каталог координат земельного участка с условным номером 57:25:0021304:3У1, образованного путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 57:25:0021304:232, 57:25:0021304:212.

Таблица 5

Номер характерной точки	Координаты	
	X	Y
57:25:0021304:3У1		
н25	353233,51	1285952,69
н26	353238,72	1285960,09
н27	353272,35	1286008,60
н28	353290,84	1286035,63
н29	353290,80	1286036,03
н30	353328,71	1286092,83
н31	353349,76	1286123,81
н32	353350,60	1286123,25
н33	353354,19	1286128,54
н34	353335,53	1286140,68
н35	353265,59	1286191,44
н36	353256,66	1286179,13
н37	353230,77	1286197,93
н38	353239,70	1286210,23
н39	353220,52	1286222,91
н40	353220,52	1286215,88
н41	353202,13	1286188,41
н42	353184,60	1286165,09
н43	353148,89	1286115,81
н8	353129,15	1286110,67
н7	353147,69	1286104,45
н6	353110,21	1286053,22
н5	353139,22	1286033,87
н4	353134,72	1286026,76
н3	353102,53	1285984,07
н2	353107,16	1285980,23
н1	353096,13	1285964,39
н44	353170,31	1285909,69
н45	353174,85	1285915,56
н46	353177,42	1285918,40
н47	353177,59	1285918,67
н48	353183,74	1285925,06
н49	353198,14	1285920,98
н50	353225,03	1285958,71
н51	353231,97	1285953,98
н25	353233,51	1285952,69

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

Чертеж образуемого земельного участка с условным номером 57:25:0021304:3У2, образованного путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 57:25:0021304:213, 57:25:0021304:205, 57:25:0021304:44, 57:25:0021304:212.



Инв. № подл.	Взам. инв. №					Лист 15
	Подп. и дата					
	<div> <div>57-25-17-ПМТ ОЧ</div> <div> <div>Изм.</div> <div>Кол.уч.</div> <div>Лист</div> <div>№ док.</div> <div>Подпись</div> <div>Дата</div> </div> </div>					

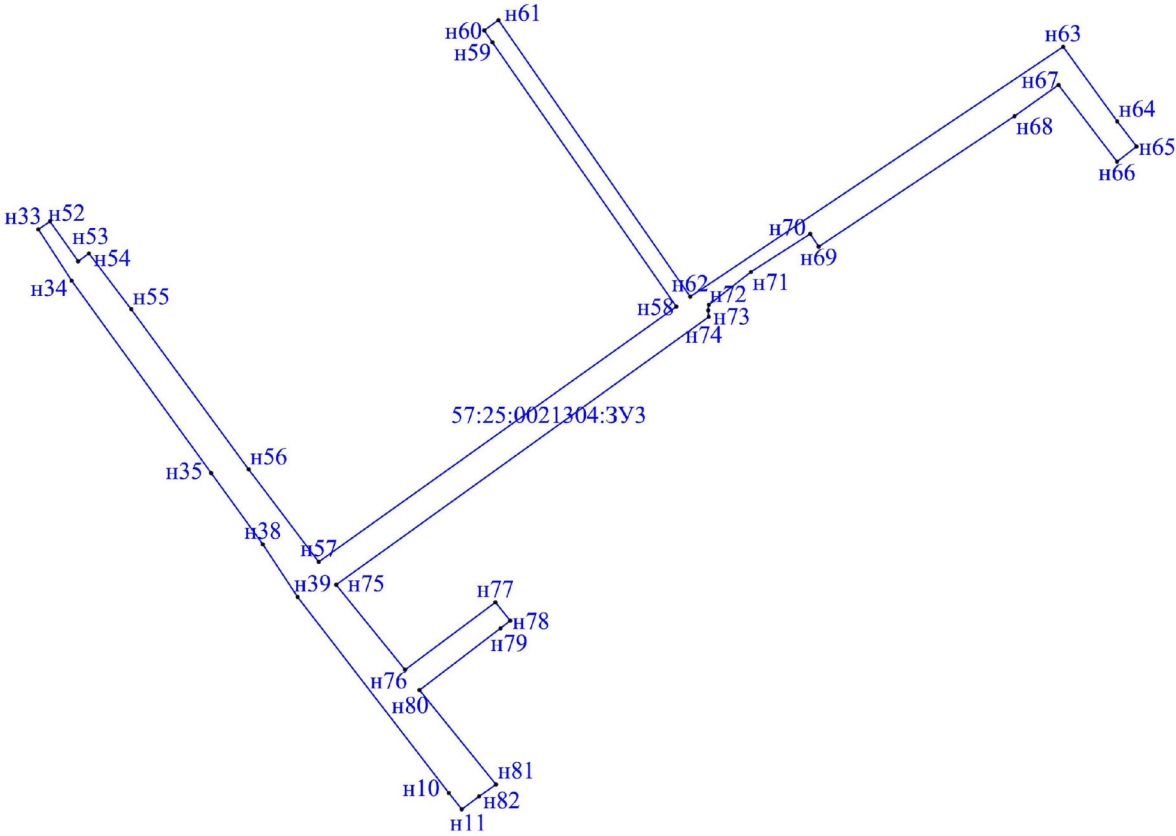
Каталог координат образуемого земельного участка с условным номером 57:25:0021304:3У2, образованного путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 57:25:0021304:213, 57:25:0021304:205, 57:25:0021304:44, 57:25:0021304:212.

Таблица 6

Номер характерной точки	Координаты	
	Х	У
57:25:0021403:3У2		
н1	353096,13	1285964,39
н2	353107,16	1285980,23
н3	353102,53	1285984,07
н4	353134,72	1286026,76
н5	353139,22	1286033,87
н6	353110,21	1286053,22
н7	353147,69	1286104,45
н8	353129,15	1286110,67
н9	353067,96	1286160,29
н10	353149,28	1286277,90
н11	353143,34	1286282,63
н12	353122,27	1286254,30
н13	353093,63	1286214,20
н14	353051,64	1286157,30
н15	353032,49	1286131,54
н16	353006,25	1286087,29
н17	352988,57	1286046,95
н18	352996,82	1286039,79
н19	353004,75	1286033,61
н20	353029,62	1286015,55
н21	353029,98	1286009,83
н22	353030,93	1286008,07
н23	353044,48	1285998,82
н24	353073,60	1285981,02
н1	353096,13	1285964,39

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							57-25-17-ПМТ ОЧ	Лист
										16
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Чертеж образуемого земельного участка с условным номером 57:25:0021304:3У3, образованного путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 57:25:0021304:212.



Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							57-25-17-ПМТ ОЧ	Лист
										17
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Каталог координат земельного участка с условным номером 57:25:0021304:3У3, образованного путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 57:25:0021304:212.

Таблица 5

Номер характерной точки	Координаты	
	X	Y
57:25:0021304:3У3		
н33	353354,19	1286128,54
н52	353357,08	1286132,80
н53	353342,55	1286143,03
н54	353345,43	1286146,95
н55	353325,16	1286162,34
н56	353266,96	1286205,04
н57	353233,33	1286230,56
н58	353326,11	1286360,75
н59	353422,18	1286293,81
н60	353426,51	1286290,78
н61	353430,28	1286296,00
н62	353329,69	1286365,77
н63	353420,56	1286501,52
н64	353393,41	1286521,15
н65	353384,33	1286528,21
н66	353378,81	1286521,10
н67	353406,67	1286499,80
н68	353395,34	1286483,80
н69	353347,92	1286412,53
н70	353352,56	1286409,44
н71	353338,71	1286387,89
н72	353326,77	1286372,57
н73	353324,77	1286372,31
н74	353322,38	1286372,52
н75	353224,98	1286236,88
н76	353194,07	1286262,00
н77	353218,60	1286294,87
н78	353211,91	1286300,30
н79	353209,15	1286296,75
н80	353186,67	1286267,26
н81	353152,36	1286295,10
н82	353148,02	1286288,92
н11	353143,34	1286282,63
н10	353149,28	1286277,90
н39	353220,52	1286222,91
н38	353239,70	1286210,23
н35	353265,59	1286191,44
н34	353335,53	1286140,68
н33	353354,19	1286128,54

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



Часть 2

Чертежи проекта межевания территории

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							57-25-17-ПМТ ОЧ	Лист
										19
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		



**УПРАВЛЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА,
АРХИТЕКТУРЫ И ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА
ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

П Р И К А З

13 февраля 2025 года
г. Орёл

№ *01-21/21*

О принятии решения о подготовке проекта межевания
территории в кадастровом квартале 57:25:0021304,
местоположение: г. Орёл, ш. Кромское

Рассмотрев обращение ООО «АЛЬТАИР», руководствуясь статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом Орловской области от 24 декабря 2024 года № 3152 – ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Орловской области и органами государственной власти Орловской области», п р и к а з ы в а ю:

1. Принять решение о подготовке проекта межевания территории в кадастровом квартале 57:25:0021304, местоположение: г. Орёл, ш. Кромское, в целях образования земельных участков путем перераспределения: земельного участка с кадастровым номером 57:25:0021304:232 с земельным участком с кадастровым номером 57:25:0021304:212; земельных участков с кадастровыми номерами 57:25:0021304:213, 57:25:0021304:44, 57:25:0021304:205 с земельным участком с кадастровым номером 57:25:0021304:212.

2. Утвердить задание на разработку проекта межевания территории в кадастровом квартале 57:25:0021304, местоположение: г. Орёл, ш. Кромское.

3. Разрешить ООО «АЛЬТАИР» разработать проект межевания территории в кадастровом квартале 57:25:0021304, местоположение: г. Орёл, ш. Кромское.

4. Отделу документации по планировке территории Управления градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области:

4.1. Обеспечить подготовку технического задания на разработку документации по планировке территории (приложение).

4.2. После разработки выполнить проверку проекта на соответствие требованиям действующего законодательства.

4.3. Направить в Департамент информационно-аналитической работы Орловской области настоящий приказ для размещения в государственной информационной системе «Портал Орловской области – публичный информационный центр».

5. Установить, что заинтересованные физические и юридические лица могут направить свои предложения по адресу: г. Орел, пл. Ленина, д. 1, каб. 527, контактный телефон 598-266, в рабочие дни с 9 до 18 часов.

Исполняющий обязанности
начальника Управления
градостроительства, архитектуры
и землеустройства Орловской
области – главного архитектора
Орловской области



В. С. Миронов

Прожито, пронумеровано и скреплено печатью

Всего на 2 листах

Исполняющий обязанности начальника Управления градостроительства, архитектуры
и землеустройства Орловской области — главного архитектора Орловской области

В. С. Миронов

13-02-2025 г.



Приложение
к приказу Управления
градостроительства, архитектуры
и землеустройства Орловской области
от 13.02. 2025 г. № ОГ-24/21

УТВЕРЖДАЮ:

Исполняющий обязанности
начальника Управления – главного
архитектора Орловской области

В. С. Миронов
13 * февраль 2025 г.

ЗАДАНИЕ

на разработку проекта межевания территории
в кадастровом квартале 57:25:0021304, местоположение:
г. Орёл, ш. Кромское

п/п	Наименование разделов	Содержание
1	Вид градостроительной документации	Проект межевания территории
2	Основание для разработки градостроительной документации	Приказ Управления градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области от <u>19.02.2025</u> г. № <u>01-21/21</u>
3	Заказчик	ООО «АЛЬТАИР»
4	Разработчик	Проектную организацию определяет заказчик.
5	Источник финансирования	Денежные средства заинтересованного лица.
6	Описание территории, подлежащей планировке	Рассматриваемая территория расположена в кадастровом квартале 57:25:0021304, местоположение: г. Орёл, ш. Кромское
7	Нормативно-правовая база	<ol style="list-style-type: none"> 1. Градостроительный кодекс РФ; 2. Земельный кодекс РФ; 3. Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»; 4. Федеральный закон от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»; 5. Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»; 6. Генеральный план городского округа город Орёл, утвержденный решением Орловского городского Совета народных депутатов от 28.02.2008 г. № 29/425-ГС; 7. Правила землепользования и застройки городского округа город Орёл, утвержденные решением Орловского городского Совета народных депутатов от 30.10.2008 г. № 38/616-ГС; 8. Постановление Правительства Орловской области от 01.08.2011 г. № 250 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Орловской области»; 9. Закон Орловской области от 24.12.2024 г. № 3152-ОЗ "О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Орловской области и органами государственной власти Орловской области».
8	Цель разработки и задачи проекта	<p>Образование земельных участков путем перераспределения:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) земельного участка с кадастровым номером 57:25:0021304:232 с земельным участком с кадастровым номером 57:25:0021304:212; 2) земельных участков с кадастровыми номерами 57:25:0021304:213, 57:25:0021304:44, 57:25:0021304:205 с земельным участком с кадастровым номером 57:25:0021304:212.
9	Исходные данные, в том числе базовая градостроительная документация	<p>Исходные данные, предоставляемые заказчиком:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Градостроительная документация: <ul style="list-style-type: none"> - Генеральный план городского округа «Город Орёл»; - Правила землепользования и застройки городского округа «Город Орёл». 2. Цифровая топографическая съемка территории М 1:500 и ситуационный план М 1:2000. 3. Кадастровые планы территории, выписка из единого государственного реестра недвижимости (в случае необходимости).

Проект межевания территории выполнить на основании требований статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Том 1. Проект межевания территории.

Основная часть.

Раздел 1 Пояснительная записка со следующими параграфами:

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;

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 предполагаются резервирования и (или) изъятия для государственных или муниципальных нужд;

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки.

Ведомость координат точек поворотных углов образованных земельных участков.

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие 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, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации для территориальных зон.

Раздел 2. Графическая часть.

Чертеж или чертежи по планировке территории, на которых отображаются:

Чертеж межевания территории выполняется на актуализированных материалах государственного кадастрового учета, на котором отображается:

- границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;

- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории в соответствии с пунктом 2 части 2 настоящей статьи;

- линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

- границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

- границы публичных сервитутов.

Чертеж или чертежи выполнить в масштабе 1:500, 1:1000, 1:2000.

Том 2. «Материалы по обоснованию проекта межевания».

Графическая часть:

- граница существующих земельных участков;
- граница зон с особыми условиями использования;
- местоположение существующих объектов капитального строительства;
- граница особо охраняемых природных территорий;

		<ul style="list-style-type: none"> - граница территорий объектов культурного наследия; - границы лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов. <p>Чертеж или чертежи выполнить в масштабе 1:500, 1:1000, 1:2000.</p>
11	Порядок рассмотрения и согласования проекта	<p>Разработчик участвует в публичных слушаниях или общественных обсуждениях по проекту межевания территории, готовит выступление и ответы по высказанным предложениям и замечаниям.</p> <p>Согласовать проект межевания территории с заинтересованными лицами, службами, обеспечивающих соблюдение законодательства Российской Федерации, иных нормативных правовых актов, правил, стандартов и технических норм.</p> <p>Получить согласие от ПАО «Банк ВТБ» на перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 57:25:0021304:45, 57:25:0021304:212, 57:25:0021304:232.</p>
12	Утверждение документации	<p>Утверждение проекта межевания территории осуществляется после его корректировки по итогам учета всех замечаний и предложений, поступивших в ходе проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.</p> <p>Для утверждения проект передается в Управление градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области:</p> <ul style="list-style-type: none"> -на бумажном носителе в 2 томах в 2 экземплярах: Том 1. «Проект межевания территории. Основная часть»; Том 2. «Материалы по обоснованию». -на электронном носителе (диск CD/DVD) в 2 экземплярах. <p>Запись в электронном виде должна осуществляться:</p> <p>Графическая часть в формате mid/mif, tab (файл MapInfo), dwg, dxf (файл AutoCAD) с отображением объектов разных классификаций в разных слоях и наличием атрибутивной информации.</p> <p>Текстовая часть в форматах DOC, DOCX, TXT, RTF.</p> <p>Электронные образы бумажных документов оформляются в виде файлов в формате PDF.</p> <p>Проект межевания на электронном носителе записывается в формате XML-схеме.</p>

[illegible]

Рассматриваемая территория

Пролито, пронумеровано и скреплено печатью

Всего на 3 листах

Исполняющий обязанности начальника Управления градостроительства, архитектуры
и землеустройства Орловской области — главного архитектора Орловской области

В. С. Миронов

13.02.2025 г.





**УПРАВЛЕНИЕ
ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОХРАНЕ
ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Комсомольская, д. 63, г. Орёл, 302026
телефон 75-04-07, факс 75-04-02
e-mail: nasledie@adm.orel.ru
<http://orel-region.ru>

Войтовичу С. В.

ул. Санаторная, д. 11, г. Орел,
302025

25.03.2025 № 3-7-О-37
На № _____ от _____

Заключение о наличии объектов культурного наследия на земельном участке, подлежащем хозяйственному освоению, и о соответствии его планируемого использования утвержденным режимам использования земель и градостроительным регламентам в зонах охраны объектов культурного наследия

На основании заявления Войтович от 07 марта 2024 года № б/н (вх. № 3-7/368 от 07 марта 2024 года) предоставляются сведения о наличии или отсутствии объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, и выявленных объектов культурного наследия на землях, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ, в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Орловская область, г. Орел, кадастровый квартал з/у: 57:25:0021304, площадью 482136 кв.м.

1. Сведения о наличии/отсутствии объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – реестр), выявленные объекты культурного наследия, либо объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия: в границах земельного участка расположен объект культурного наследия «Братская могила воинов, погибших в 1941 г., местоположением: г. Орел, территория завода «Дормаш», включенный в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. Выявленные объекты культурного наследия отсутствуют. Информацией об объектах, обладающих признаками объекта культурного наследия Управление по государственной охране объектов культурного наследия Орловской области не располагает.

2. Сведения о расположении/частичном расположении/либо отсутствии расположения земельного участка в границах защитных зон, в границах

территории объектов культурного наследия включенных в реестр, в границах территории выявленных объектов культурного наследия, в границах зон охраны объектов культурного наследия, включенных в реестр, в границах территорий исторических поселений, имеющих особое значение для истории и культуры Российской Федерации: испрашиваемый земельный участок расположен в границах зон охраны и в границах территории объекта культурного наследия «Братская могила воинов, погибших в 1941 г., местоположением: г. Орел, территория завода «Дормаш», включенного в реестр (Постановление Правительства Орловской области № 455 от 14 июля 2024 года «Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального историко-культурного значения «Братская могила воинов, погибших в 1941 г., местоположением: г. Орел, территория завода «Дормаш»»). Указанный земельный участок расположен вне границ территории выявленных объектов культурного наследия, вне границ территорий исторических поселений, имеющих особое значение для истории и культуры Российской Федерации.

2.1 Описание режимов использования земельного участка (ограничения, обременения): режим использования земель и требования к градостроительным регламентам, в границах охранной зоны установлен Постановлением Правительства Орловской области № 455 от 14 июля 2024 года «Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального историко-культурного значения «Братская могила воинов, погибших в 1941 г., местоположением: г. Орел, территория завода «Дормаш»».

3. Информация о наличии/отсутствии данных о проведении историко-культурных исследованиях: информация отсутствует.

4. Информация о необходимости/либо отсутствии необходимости проведения государственной историко-культурной экспертизы:

в соответствии со статьей 30 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» на землях, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации, работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ, необходимо проведение государственной историко-культурной экспертизы в отношении испрашиваемого земельного участка.

Информируем Вас, что в соответствии со ст. 36 Федерального закона земляные, строительные, хозяйственные и иные работы должны быть немедленно приостановлены исполнителем работ в случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия. Исполнитель работ в течение трех рабочих дней со дня их обнаружения обязан направить заявление в письменной форме об указанных объектах в региональный орган охраны объектов культурного наследия.

Исполняющий
обязанности начальника
Управления по
государственной охране
объектов культурного
наследия Орловской
области

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 269056C787A4ADC03E7E6114C164AC00
Владелец Тишкина Анжелла Валерьевна
Действителен с 14.08.2024 по 07.11.2025

А. В. Тишкина

Карнаев Александр Витальевич
+7 (4862) 59-83-41



**УПРАВЛЕНИЕ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА,
АРХИТЕКТУРЫ И ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА
ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

пл. Ленина, д. 1, г. Орёл, 302021
телефон /факс 59-83-19
e-mail: architect@adm.orel.ru
<http://orel-region.ru>

Индивидуальному предпринимателю

Войтовичу С. В.

ул. Санаторная, д. 11,
г. Орёл, 302025

06.03.2025 № 22-1253
На № _____ от _____

Уважаемый Станислав Валерьевич!

Управление градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области, рассмотрев Ваше обращение от 5 марта 2025 года № б/н по вопросу предоставления информации об утвержденной документации по планировке территории, а также информации о красных линиях в районе кадастрового квартала 57:25:0021304 (согласно прилагаемой схеме), направляет материалы из документации по планировке территории, утвержденные:

- постановлением администрации города Орла от 27 июня 2014 года № 2489 «Об утверждении документации по планировке территории, ограниченной ул. Кромской, границей земельных участков многоквартирных жилых домов №№ 50, 52, 54, 62 по ул. Планерной, ул. Чечневой, Кромским шоссе, южной границей города и полосой отчуждения железнодорожных путей»;

- приказом Управления от 9 марта 2016 года № 01-21/38 «Об утверждении проекта межевания территории, ограниченной с севера – полосой отвода железной дороги, проходящей от ст. Орёл до ст. Цон – ст. Саханская; с востока – западной и северной границами земельного участка с кадастровым номером 57:25:0021317:71; с юго-востока – южной стороной Кромского шоссе; с юга – северной границей земельного участка с кадастровым номером 57:25:0021320:307 («завод Стройиндустрия»; с запада восточной и южной границами земельного участка с кадастровым номером 57:25:0021317:60)»;

- приказом Управления от 18 июля 2016 года № 01-21/137 «Об утверждении корректировки документации по планировке территории, ограниченной ул. Кромской, границей земельных участков многоквартирных жилых домов №№ 50, 52, 54, 62 по ул. Планерной, ул. Чечневой, Кромским шоссе, южной границей города и полосой отчуждения железнодорожных путей»;

- приказом Управления от 14 марта 2019 года № 01-21/14 «Об утверждении проекта межевания территории общего пользования в границах земельных участков с кадастровыми номерами 57:25:0021304:231, 57:25:0021304:302, местоположением: Российская Федерация, Орловская область, г. Орёл, Кромское шоссе»;

- приказом Управления от 6 июля 2020 года № 01-21/61 «Об утверждении проекта межевания территории для изменений красных линий Кромского шоссе на интервале от ул. Автогрейдерная, ул. Комсомольская, ул. Кромская, ул. Саханская, ул. Машкарина до ул. Машиностроительная в городе Орле»;

- приказом Управления от 3 ноября 2020 года № 01-21/98 «Об утверждении документации по планировке территории «Проект межевания территории: «Внесение изменений в проект межевания территории «Проект межевания территории общего пользования в границах земельных участков с кадастровыми номерами 57:25:0021304:231, 57:25:0021304:302, местоположением: Российская Федерация, Орловская область, г. Орёл, Кромское шоссе».

Материалы направлены в электронном виде на адрес электронной почты: vsv141282@yandex.ru.

Исполняющий
обязанности начальника
Управления
градостроительства,
архитектуры и
землеустройства
Орловской области -
главного архитектора
Орловской области

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 42A9F81FE43B0D649F13F6F5B2BED721
Владелец Миронов Вячеслав Серафимович
Действителен с 13.01.2025 по 08.04.2026

В. С. Миронов

Веселова Светлана Владимировна
+7 (4862) 59-82-58