



**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](mailto:yvv141282@yandex.ru)

Заказчик: Жидких Н. М.

## **ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ**

**в кадастровом квартале 57:25:0010160, местоположение: г. Орёл, ш.  
Наугорское, 17А**

**Проект межевания территории  
Материалы по обоснованию**

**57-25-35-ПМТ МО**

Орел, 2025 г.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.



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: [vsv141282@yandex.ru](mailto:vsv141282@yandex.ru)

Заказчик: Жидких Н. М.

## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

в кадастровом квартале 57:25:0010160, местоположение: г. Орёл, ш.  
Наугорское, 17А

Проект межевания территории  
Материалы по обоснованию

57-25-35-ПМТ МО

Том 4

Руководитель:

С.В. Войтович

Разработал:

Т.И. Рагулина

Орел, 2025 г.

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

СОСТАВ ПРОЕКТА

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ		
Том 3. Основная часть (Раздел 1)		
Часть 1	Текстовая часть проекта межевания территории (Пояснительная записка)	
Часть 2	Чертежи межевания территории	
Том 4. Материалы по обоснованию (Раздел 2)		
Часть 3	Чертежи межевания территории	

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал	Рагулина				
Проверил	Войтович				
Н.контр	Трушина				

57-25-35-ПМТ МО		
в кадастровом квартале 57:25:0010160, местоположение: г. Орёл, ш. Наугорское, 17А		
Стадия	Лист	Листов
П	1	
ИП Войтович С.В. 2025 г.		

## СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование раздела
1	Состав проекта
2	Содержание
<b>Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.</b>	
<b>Текстовая часть.</b>	
3	Обоснование определения местоположения границ образуемых земельных участков
4	Обоснование способа образования и определения размеров образуемых земельных участков
<b>Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.</b>	
<b>Графические материалы проекта межевания территории.</b>	
5	Чертеж существующих земельных участков, объектов капитального строительства, зон с особыми условиями использования территории

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

57-25-8-ПМТ МО

**Том 4**  
**Проект межевания территории**  
**Материалы по обоснованию**  
**Текстовая часть**

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							57-25-35-ПМТ МО	Лист
										3
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

**1. Обоснование определения местоположения границ образуемых земельных участков**

Подготовка проекта межевания осуществлена в целях образования земельного участка с видом разрешенного использования:

«Эксплуатация и обслуживание производственной базы».

Образуемый земельный участок будет сформирован в соответствии с требованиями, установленными регламентом зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (ПД) и в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «город Орёл».

**2. Обоснование способа образования и определения размеров образуемых земельных участков**

В рамках разработки проекта межевания территории предусмотрены способы образования земельных участков в соответствии со статьей 11.7 Земельного кодекса Российской Федерации.

Регламентом зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (ПД) согласно Правилам землепользования и застройки городского округа «Город Орёл» предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, не подлежат установлению, что не противоречит площади образуемого земельного участка с вышеуказанным видом разрешенного использования.

Образование земельного участка:

1. 57:25:0031008:ЗУ1 (площадью 1614 кв.м.) образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 57:25:0010160:226 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							57-25-35-ПМТ МО	Лист
										4
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

На месте формирования земельного участка 57:25:0010160:3У1, объекты культурного наследия, в том числе зоны охраны и защитные зоны объектов культурного наследия отсутствуют.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							57-25-35-ПМТ МО	Лист
										5
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

**Том 4**  
**Проект межевания территории**  
**Материалы по обоснованию**  
Графическая часть

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							57-25-35-ПМТ МО	Лист
										6
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		







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

**П Р И К А З**

*8 апреля 2025 года*  
г. Орёл

№ *01-21/44*

О принятии решения о подготовке проекта межевания  
территории в кадастровом квартале 57:25:0010160,  
местоположение: г. Орёл, ш. Наугорское, 17А

Рассмотрев обращение Жидких Нины Михайловны, 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 57:25:0010160, местоположение: г. Орёл,  
ш. Наугорское, 17А, в целях перераспределения земельного участка  
с кадастровым номером 57:25:0010160:226 с землями, находящимися  
в государственной или муниципальной собственности.

2. Утвердить задание на разработку проекта межевания  
территории в кадастровом квартале 57:25:0010160, местоположение: г. Орёл,  
ш. Наугорское, 17А.

3. Разрешить Жидких Нине Михайловне разработать проект  
межевания территории в кадастровом квартале 57:25:0010160,  
местоположение: г. Орёл, ш. Наугорское, 17А.

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

Приложение  
к приказу Управления  
градостроительства, архитектуры  
и землеустройства Орловской области  
от 08.01. 2025 г. № ОГ-24/44

**УТВЕРЖДАЮ:**

Исполняющий обязанности  
начальника Управления – главного  
архитектора Орловской области

В. С. Миронов

2025 г.



**ЗАДАНИЕ**

на разработку проекта межевания территории  
в кадастровом квартале 57:25:0010160, местоположение:  
г. Орёл, ш. Наугорское, 17А



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>08.04. 2025 г.</u> № <u>01-21/47</u>
3	Заказчик	Жидких Нина Михайловна
4	Разработчик	Проектную организацию определяет заказчик.
5	Источник финансирования	Денежные средства заинтересованного лица.
6	Описание территории, подлежащей планировке	Рассматриваемая территория расположена в кадастровом квартале 57:25:0010160, местоположение: г. Орёл, ш. Наугорское
7	Нормативно-правовая база	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Градостроительный кодекс РФ;</li> <li>2. Земельный кодекс РФ;</li> <li>3. Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;</li> <li>4. Федеральный закон от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;</li> <li>5. Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;</li> <li>6. Генеральный план городского округа город Орёл, утвержденный решением Орловского городского Совета народных депутатов от 28.02.2008 г. № 29/425-ГС;</li> <li>7. Правила землепользования и застройки городского округа город Орёл, утвержденные решением Орловского городского Совета народных депутатов от 30.10.2008 г. № 38/616-ГС;</li> <li>8. Постановление Правительства Орловской области от 01.08.2011 г. № 250 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Орловской области»;</li> <li>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».</li> </ol>
8	Цель разработки и задачи проекта	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 57:25:0010160:226 с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности;
9	Исходные данные, в том числе базовая градостроительная документация	<p>Исходные данные, предоставляемые заказчиком:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Градостроительная документация: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Генеральный план городского округа «Город Орёл»;</li> <li>- Правила землепользования и застройки городского округа «Город Орёл».</li> </ul> </li> <li>2. Цифровая топографическая съемка территории М 1:500 и ситуационный план М 1:2000.</li> <li>3. Кадастровые планы территории, выписка из единого государственного реестра недвижимости (в случае необходимости).</li> </ol>
10	Требования к составу и содержанию проекта межевания	<p>Проект межевания территории выполнить на основании требований <b>статьи 43</b> Градостроительного кодекса Российской Федерации.</p> <p><b>Том 1. Проект межевания территории.</b></p>



**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;

- граница территорий объектов культурного наследия;

- границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

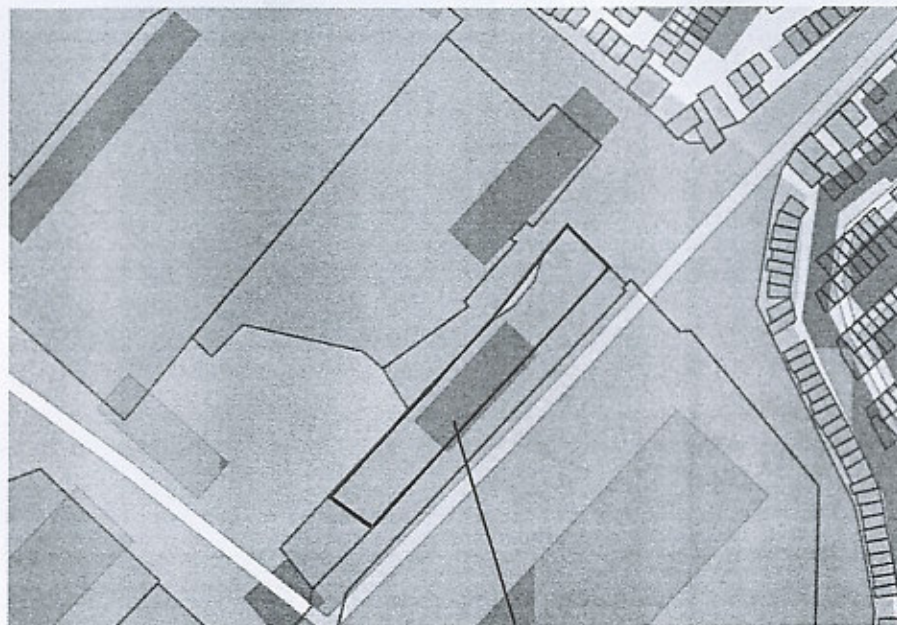
Чертеж или чертежи выполнить в масштабе 1:500, 1:1000,



		1:2000.
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>
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"> <li>-на бумажном носителе в 2 томах в 2 экземплярах: Том 1. «Проект межевания территории. Основная часть»; Том 2. «Материалы по обоснованию».</li> <li>-на электронном носителе (диск CD/DVD) в 2 экземплярах (1 экземпляр – основная часть, 2 экземпляр – материалы по обоснованию).</li> </ul> <p>Запись в электронном виде должна осуществляться:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Текстовая часть в форматах DOC, DOCX, TXT, RTF.</li> </ul> <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>



Схема размещения территории, на которую предполагается разработка проекта межевания территории по адресу:  
Российская Федерация, Орловская область, г. Орел, ул. Наугорское, 17А



Рассматриваемая территория





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

ул. Комсомольская, д. 63, г. Орёл, 302026  
телефон 75-04-09  
e-mail: nasledie@adm.orel.ru  
<http://orel-region.ru>

**Войтовичу С. В.**

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

8-953-620-66-99

07.05.2025 № 3-7-О-53

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 Войтовича С. В. от 23 апреля 2025 года № б/н (от 24 апреля 2025 года № 3-7/720) 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 статьями 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 в границах кадастрового квартала с номером: 57:25:0010160, площадью 179325 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 отсутствуют объекты культурного наследия, включенные в реестр, выявленные объекты культурного наследия. 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 вне границ защитных зон, вне границ территорий объектов культурного наследия, включенных в реестр, вне границ территорий выявленных объектов культурного наследия, вне границ зон охраны объектов культурного наследия, вне границ территорий исторических поселений, имеющих особое значение для истории и культуры Российской Федерации.

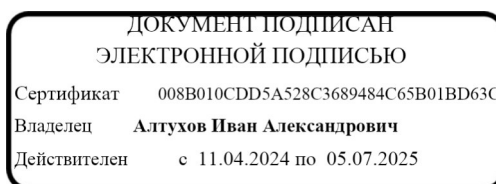
2.1 Описание режимов использования земельного участка (ограничения, обременения): режимы отсутствуют.

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.

Начальник Управления по  
государственной охране  
объектов культурного  
наследия Орловской  
области



И. А. Алтухов

Юдина Екатерина Александровна  
+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](mailto:architect@adm.orel.ru)  
<http://orel-region.ru>

Индивидуальному предпринимателю

**Войтовичу С. В.**

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

25.04.2025 № 22-2333  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Уважаемый Станислав Валерьевич!

Управление градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области, рассмотрев Ваше обращение от 23 апреля 2025 года № б/н по вопросу предоставления информации об утвержденной документации по планировке территории, а также информации о красных линиях в районе кадастрового квартала 57:25:0010160 (г. Орёл, ш. Наугорское, 17 А), направляет материалы из документации по планировке территории, утвержденные приказом Управления от 26 октября 2015 года № 26 «Об утверждении документации по планировке территории для размещения линейного объекта (строительство газопровода среднего давления к котельной БУЗ «Орловского перинатального центра» г. Орла Орловской области по ул. Пархоменко до Наугорского шоссе».

Материалы направлены в электронном виде на адрес электронной почты: [vsv141282@yandex.ru](mailto:vsv141282@yandex.ru).

Приложение: на 23 л. в 1 экз.

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

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

**В. С. Миронов**