

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**ООО «Геосервис»**

**ПРОЕКТ**

**планировки и межевания территории**

**«Многоквартирного жилого дома по адресу: Российская  
Федерация, Орловская область, г. Орёл,  
пер.Транспортный, д. 32, в кадастровом квартале  
57:25:0030801»**

**14-12-ПМТ**

**Том 1 Основная часть**

Орел 2020

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ООО «Геосервис»

## ПРОЕКТ

планировки и межевания территории

«Многоквартирного жилого дома по адресу: Российская  
Федерация, Орловская область, г. Орёл, пер.Транспортный,  
д. 32, в кадастровом квартале 57:25:0030801»

### 14-12-ПМТ

Том 1 Основная часть

Директор  
ООО "Геосервис"

М.П.



А.Ю. Низамов

Орел 2020

Номер п/п	Обозначение	Наименование	Примечание
<b>Проектная документация.</b>			
1	14-12-1-ПМТ	Том 1 Проект межевания территории. Основная часть	
2	14-12-2-ПМТ	Том 2 Проект межевания территории. Материалы по обоснованию	

Согласовано			

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
						14-12-ПМТ			
						<b>Состав проекта</b>	<i>Стадия</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
Разраб.		Низамов		12.2020	П		1	1	
					ООО «Геосервис»				



## 1. Общие сведения и цель разработки проекта

Подготовка проекта межевания выполняется для осуществления формирования и межевания границ земельного участка многоквартирного жилого дома по адресу: Российская Федерация, Орловская область, г. Орёл, пер.Транспортный, д. 32, в кадастровом квартале 57:25:0030801.

Проект разработан в соответствии с действующими нормами, правилами и стандартами, в соответствии с требованиями:

Проект межевания выполнен в соответствии с:

- Государственным контрактом № 14 от 01.12.2020г.;
- приказом и техническим заданием на разработку документации по планировке территории от 01.12.2020г.;
- сведениями государственного кадастра недвижимости, предоставленными на территорию проектирования;
- Градостроительным кодексом Российской Федерации и Градостроительным кодексом Орловской области;
- Земельным кодексом Российской Федерации;
- Генеральным планом и Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Орел»;
- на основании чертежей планировки территории, согласованных с Заказчиком.

Подготовка проекта межевания осуществлена в целях установления границ земельного участка, на котором размещен объект капитального строительства - одноэтажный многоквартирный жилой дом и прилегающая территория.

						14-12-ПМТ			
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
							Стадия	Лист	Листов
							П		
Рук. группы	Родин					Проект межевания	ООО «Геосервис»		
Разработал	Краденова								
Проверил	Низамов								

Проектируемая территория расположена в Железнодорожном районе г. Орла.

На иных территориях размещение объектов настоящим проектом планировки не планируется.

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

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

Целью разработки проекта межевания территории является:

- установление правового регулирования земельных участков;
- определение площади и границ образуемых участков для размещения многоквартирного дома и прилегающей территории.

## 2. Формирование земельных участков.

Проектируемая территория располагается в г. Орле в границах кадастрового квартала № 57:25:0030801 и в границах кадастрового квартала № 57:25:0031001 границы которых установлены в соответствии с кадастровым делением.

Согласно карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки городского округа «Город Орёл» проектируемая территория располагается в территориальной зоне **Ж-2** - Зона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами.

Зона предназначена для застройки средней плотности многоквартирными малоэтажными и среднеэтажными до 4-х этажей жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Категория земель образуемого земельного участка - земли населенных пунктов. Проектом предусматривается формирование земельного участка под

						14-12-ПМТ	Лист
							2
Изм.	Кодуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

существующим многоквартирным жилым домом и прилегающей к нему дворовой территории.

Таблица № 1. Образуемый земельный участок.

№ п/п	Условный номер земельного участка	Площадь участка, кв.м	Категория земель	Способ образования	Вид разрешенного использования
1	57:25:0000000:3У1	1337	Земли населенных пунктов	Земельные участки государственной собственности, собственность на которые не разграничена.	- <u>Многоквартирные жилые дома до 2-х этажей</u> ), код вида использования-1.121 согласно Правил землепользования и застройки городского округа «Город Орел»; - <u>Малоэтажная многоквартирная жилая застройка</u> , код вида 2.1.1 согласно Классификатора видов разрешенного использования земельных участков

Земельный участок 57:25:0000000:3У1 образуется согласно ст. 11.3 Земельного кодекса РФ от 21.10.2001г. из земель государственной собственности, собственность на которые не разграничена.

Категория образуемых земельных участков – Земли населенных пунктов.

Земельный участок 57:25:0000000:3У1 предусматривается для размещения существующего многоквартирного жилого дома и прилегающей к нему дворовой территории.

Доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к земельному участку 57:25:0000000:3У1 обеспечивается посредством земель общего пользования по земельному участку с кадастровым номером 57:25:0031001:4583.

						14-12-ПМТ	Лист
							3
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Таблица № 2. Ведомость координат поворотных точек образуемого земельного участка

Обозначение характерных точек границ	Координаты	
	X	Y
<b>57:25:0000000:3У1 - площадь формируемого участка 1337 кв.м</b>		
<b>Неразграниченная государственная собственность</b>		
н1	357127.17	1290740.88
3	357106.58	1290750.94
4	357107.62	1290752.56
5	357102.84	1290754.17
6	357101.04	1290755.11
7	357096.07	1290745.77
8	357092.91	1290740.15
9	357087.36	1290738.19
10	357074.63	1290710.81
11	357076.18	1290709.45
12	357086.74	1290703.18
13	357106.62	1290714.34
н1	357127.17	1290740.88

### 3. Формирование красных линий

В соответствии со статьей 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории (в соответствии с ФЗ от 02.08.2019г.№283 - ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ») данным проектом не устанавливаются.

В границах зон планируемого размещения объекта «Многоквартирного жилого дома по адресу: Российская Федерация, Орловская область, г. Орёл, пер. Транспортный, д. 32, в кадастровом квартале 57:25:0030801»

объекты культурного наследия (памятники истории и культуры народов Российской Федерации), территории памятников и зоны их охраны отсутствуют.

						14-12-ПМТ	Лист
							4
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Мероприятия по защите указанных объектов от возможного негативного воздействия в связи с размещением объекта не разрабатывались.

Вопросы охраны окружающей среды, природопользования, обеспечения экологической безопасности населения регламентируются следующими законами Российской Федерации:

- «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 г. №131-ФЗ;

- «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 г. №52-ФЗ;

- «Основы законодательства Российской Федерации об охране здоровья граждан» от 22.08.1993 г. №5487-1;

- «Об охране окружающей среды» 10.01.2002 г. №7-ФЗ.

Комплекс рекомендаций по охране окружающей среды включает технические и технологические мероприятия, мероприятия по совершенствованию системы экологических ограничений хозяйственной деятельности, градостроительные мероприятия.

						14-12-ПМТ	Лист
							5
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Для целей настоящего проекта особые мероприятия по охране окружающей среды не предусматривались. Мероприятия, ограничивающие негативное воздействие на окружающую среду следует предусмотреть на стадии архитектурно-строительного проектирования.

Проект планировки территории, «Многоквартирного жилого дома по адресу: Российская Федерация, Орловская область, г. Орёл, пер.Транспортный, д. 32, в кадастровом квартале 57:25:0030801» не предусматривает размещение объектов, указанных в ст. 65-77 федерального закона Российской Федерации от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

Для целей настоящего проекта особые мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и гражданской обороне не предусматривались.

						14-12-ПМТ	Лист
							6
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Орловская область  
г Орёл

57:25:0030801

57:25:0030501:1

57:25:0031001:98

12  
11  
10  
9

н1  
:3У1

57:25:0000000:4583

57:25:0031001:106

57:25:0031001:105

57:25:0031001:1

57:25:0031001

:8  
:36

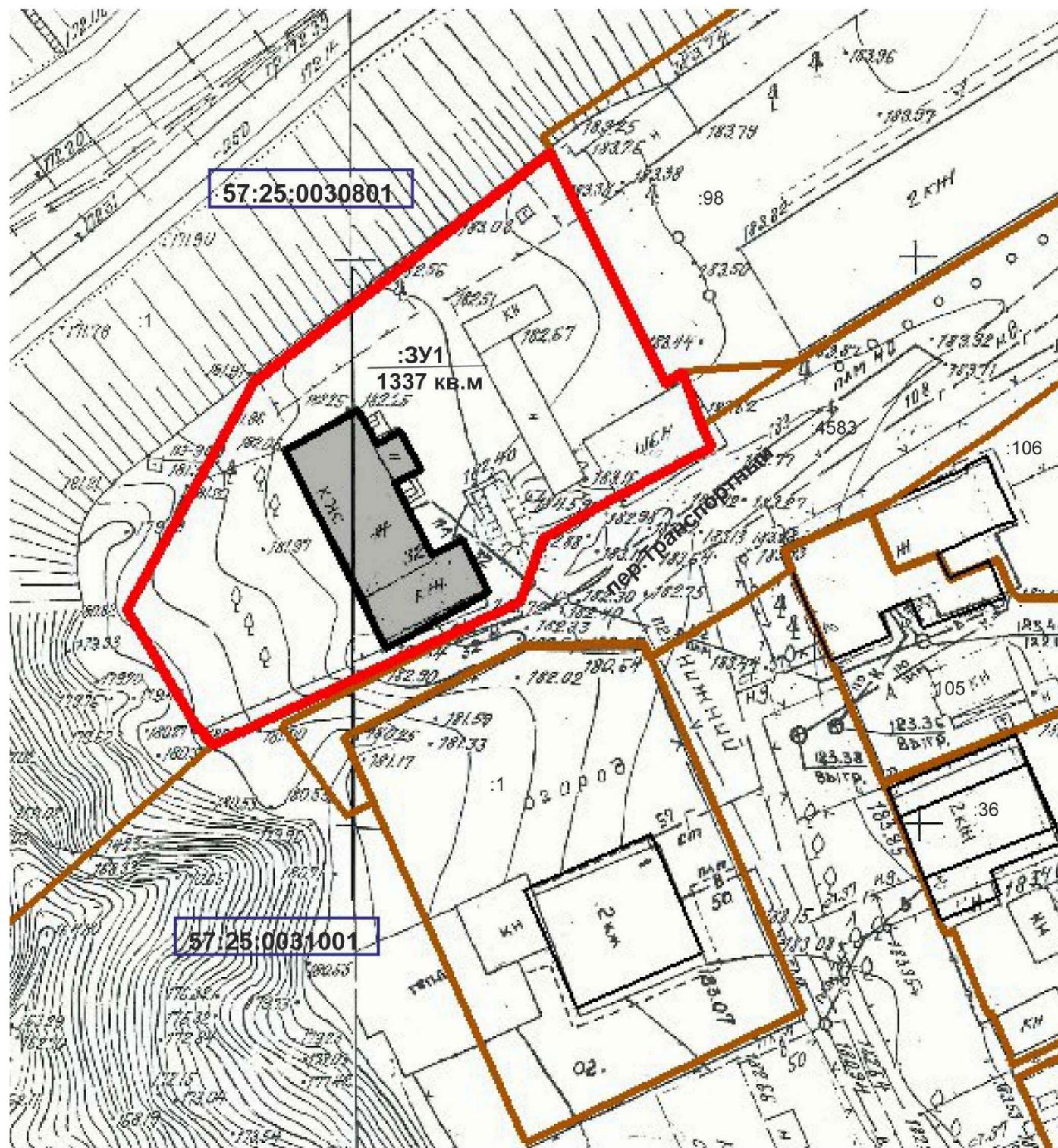
57:25:0031001:105

57:25:0031001:10

Условные обозначения

- граница образуемого зу
- ОКС
- границы существующих элементов планировочной структуры
- граница кадастрового квартала из ГКН
- линия отступа от красных линий
- существующие красные линии
- граница существующих зон с особыми условиями использования территорий
- н1 – обозначение характерной точки границы земельного участка, полученной при проведении кадастровых работ
- 57:25:0021556:34 – кадастровый номер земельного участка
- 57:25:0021556 – номер кадастрового квартала

						14-12-ПМТ								
						Проект межевания территории многоквартирного жилого дома местоположение: Орловская область, г. Орёл, пер. Транспортный, д. 32 в кадастровом квартале 57:25:0030801								
Изм.	Кол ч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Чертеж проекта межевания			Стадия	Лист	Листов			
Разраб. Низамов А. Ю.									П,Р			1		
Норм. контроль Низамов А. Ю.														
Согласовано Низамов А. Ю.														
						Проект межевания М 1:1000			ООО "Геосервис"					



Условные обозначения

- граница образуемого зу
- существующие объекты капитального строительства
- границы существующих земельных участков
- граница кадастрового квартала из ГКН

						14-12-ПМТ				
						Проект межевания территории многоквартирного жилого дома местоположение: Орловская область, г. Орел, пер. Транспортный, д. 32 в кадастровом квартале 57:25:0030801				
Изм.	Кол ч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории	Стадия	Лист	Листов	
							Проект межевания М 1:25000	П,Р	1	
Разраб.		Низамов А Ю.			12.20					
Норм. контроль		Низамов А Ю.			12.20					
Согласовано		Низамов А Ю.			12.20					
						ООО "Геосервис"				

**ЗАДАНИЕ**  
на разработку документации по планировке территории (проект межевания территории) многоквартирного жилого дома местоположение: Орловская область, г. Орел, пер. Транспортный, д. 32 в кадастровом квартале 57:25:0030801

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>30.11.2020 г.</u> № <u>01-21/007</u>
3	Заказчик	Управление градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области
4	Разработчик	ООО «Геосервис» на основании государственного контракта № <u>14</u> от <u>1.12.2020</u> года на основании части 4 пункта 1 статьи 93 44 ФЗ « О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных
5	Источник финансирования	Денежные средства областного бюджета
6	Описание территории, подлежащей планировке	Рассматриваемая территория многоквартирного жилого дома расположена по пер. Транспортному в Железнодорожном районе г. Орла, Орловской области в кадастровом квартале 57:25:0030801.
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 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» (ред. от 28.11.2018 г)</li> <li>4. Градостроительный кодекс Орловской области, утвержденный решением областного Совета народных депутатов от 16.05.2007г. № 674-ОЗ (с изменениями и дополнениями от 5.03.2019г);</li> <li>5. Генеральный план городского округа «Город Орел», утвержденный решением Орловского городского Совета народных депутатов от 28.02.2008 г. №29/495-ГС (с изменениями и дополнениями);</li> <li>6. Правила землепользования и застройки городского округа «Город Орел», утвержденные решением Орловского городского Совета народных депутатов от 30.10.2008г. №38/616-ГС (с изменениями и дополнениями);</li> <li>7. Постановление Правительства Орловской области от 01 августа 2011 № 250 (ред. от 19.02.2020 г) «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Орловской области»;</li> <li>8. Федеральный закон от 10.01.2002г. № 7-ФЗ (ред. 31.07.2020 г) «Об охране окружающей среды»;</li> <li>9. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ (ред. 24.04.2020 г) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;</li> <li>10. Постановление Правительства РФ от 19.01.2006 № 20 (ред. от 15.09.2020) «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального</li> </ol>

8 Ц  
пр9 И  
ч  
гр  
до10 Тр  
со  
ме

		<p>строительства» (вместе с «Положением о выполнении инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства»);</p> <p>11. Постановление Госстроя РФ от 06.04.1998 г. № 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»;</p> <p>12. Закон Орловской области от 20.12.2019 № 2441-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Орловской области и органами государственной власти Орловской области».</p>
8	Цель разработки и задачи проекта	В целях формирования земельного участка под многоквартирным жилым домом по пер. Транспортному.
9	Исходные данные, в том числе базовая градостроительная документация	<p>Исходные данные:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Градостроительная документация: Генеральный план; Правила землепользования и застройки;</li> <li>2. Топографическая съемка;</li> <li>3. Кадастровые планы территории, выписка из единого государственного реестра недвижимости (в случае необходимости).</li> <li>4. Материалы инвентаризации территории многоквартирных жилых домов.</li> </ol>
10	Требования к составу и содержанию проекта межевания территории	<p>Проект межевания территории выполняется на основании требований ст. 43 Градостроительного кодекса РФ и статьи 26 Градостроительного кодекса Орловской области в составе:</p> <p style="text-align: center;"><b><u>Проект межевания территории.</u></b></p> <p style="text-align: center;"><b><u>ТОМ 1 Основная часть (утверждаемая часть):</u></b></p> <p style="text-align: center;"><b><u>Текстовая часть,</u></b> включающая в себя:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;</li> <li>- перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или к имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;</li> <li>- вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом</li> </ul>

		<p>планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным Кодексом.</p> <p><b><u>Чертежи межевания территории.</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) границы существующих элементов планировочной структуры;</li> <li>2) красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории;</li> <li>3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;</li> <li>4) 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;</li> <li>5) границы зон действия публичных сервитутов.</li> </ol> <p>Чертеж или чертежи выполнить в масштабе 1:500, 1:1000, 1:2000.</p> <p><b><u>ТОМ 2 Материалы по обоснованию проекта межевания.</u></b></p> <p>Подготовка проекта межевания территории осуществляется с учетом материалов и результатов инженерных изысканий в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с настоящим Кодексом. В целях подготовки проекта межевания территории допускается использование материалов и результатов инженерных изысканий, полученных для подготовки проекта планировки данной территории, в течение не более чем пяти лет со дня их выполнения.</p> <p><b><u>Графическая часть.</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) границы существующих земельных участков;</li> <li>2) границы зон с особыми условиями использования территорий;</li> <li>3) местоположение существующих объектов капитального строительства;</li> <li>4) границы особо охраняемых природных территорий;</li> <li>5) границы территорий объектов культурного наследия.</li> </ol>
11	Порядок рассмотрения и согласования проекта	<p>Проект межевания территории подлежит рассмотрению на публичных слушаниях или общественных обсуждениях.</p> <p>Разработчик участвует в публичных слушаниях или общественных обсуждениях по проекту межевания территории, готовит выступление и ответы по высказанным предложениям и замечаниям.</p>

12	Утверждение документации	<p>Утверждение проекта межевания территории осуществляется по итогам публичных слушаний или общественных обсуждений учетом всех замечаний и предложений, поступивших в ходе проведения.</p> <p>Для утверждения проект передается в Управление градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области в 2 экземплярах на бумажном носителе и в 2 экземплярах на электронном носителе.</p> <p>Запись в электронном виде должна осуществляться в:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- формате MapInfo в векторном виде, с отображением объектов разных классификаций в разных слоях и наличием атрибутивной информации, со строгой привязкой к местной системе координат;</li> <li>- формате PDF – все материалы проекта межевания территории.</li> </ul>
----	--------------------------	--

**от Государственного заказчика:**

Исполняющий обязанности начальника  
Управления градостроительства, архитектуры  
и землеустройства Орловской области



В. С. Миронов

М.П.



**от Исполнителя:**

Директор общества с ограниченной  
ответственностью «Геосервис»



А. Ю. Низамов

Схема размещения территории, на которую предполагается разработка документации по планировке территории (проект межевания территории) многоквартирного жилого дома местоположением: Орловская область, г. Орел, пер. Транспортный, в кадастровом квартале 57:25:0030801

