

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 2 Материалы по обоснованию

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 2 Материалы по обоснованию

Директор
ООО "Геосервис"

М.П.



А.Ю. Низамов

Орел 2020

Номер п/п	Обозначение	Наименование	Примечание
Проектная документация.			
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.	Подл. и дата	Взам. инв. №			

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

Обозначение	Наименование	Примечание
14-12-ПМТ	Содержание	
12-12-ПМТ	Состав проекта	
	Проект межевания территории.	
	Проект межевания территории (основная часть)	
	Текстовая часть:	
	1. Общие сведения по обоснованию проекта межевания	
	Графическая часть:	
	Чертежи проекта межевания территории	

Согласовано			

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
						14-12-2-ПМТ			
Разраб.		Низамов			12.2020	Состав тома	Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
							000 «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.

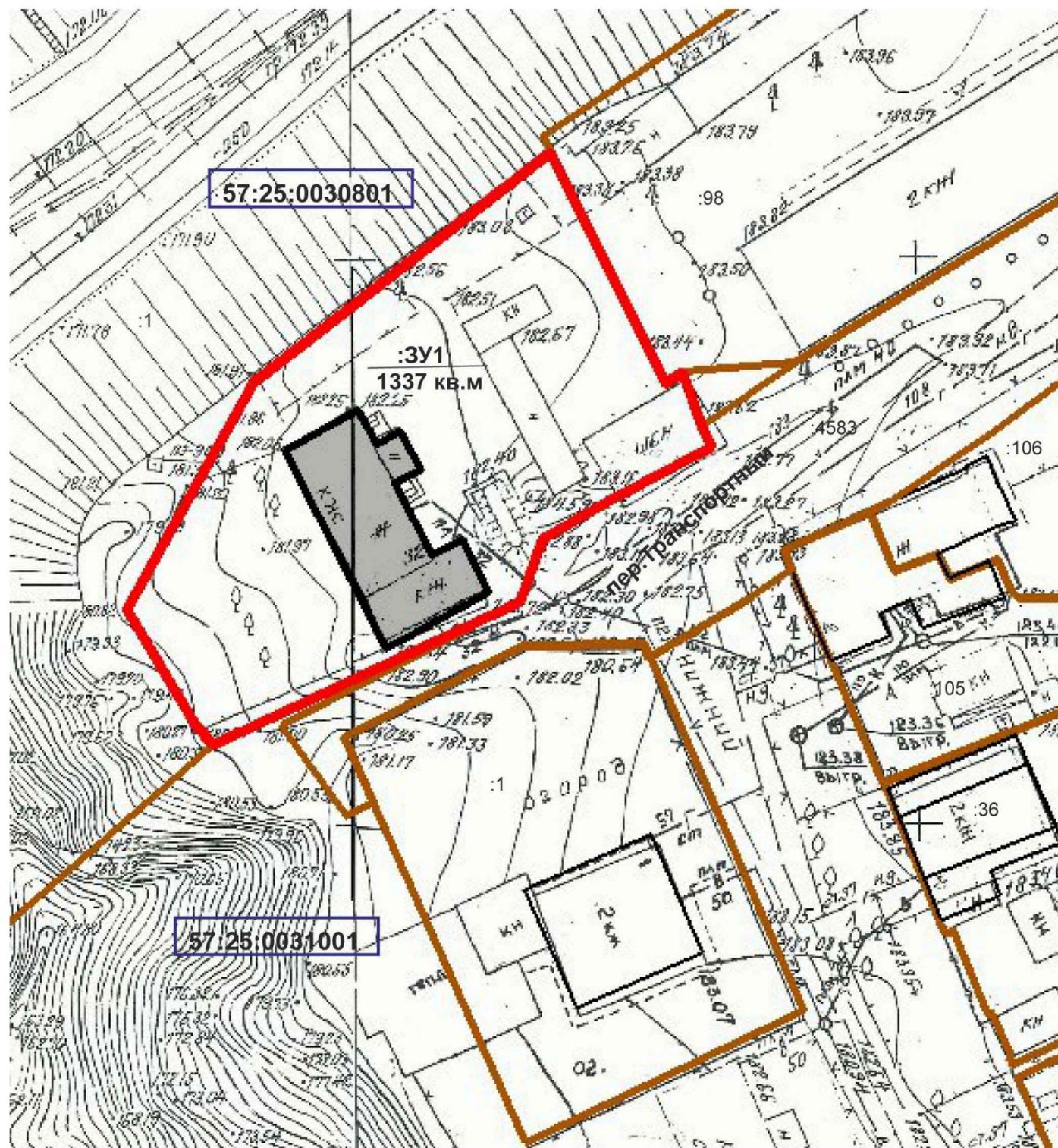
Проект разработан в соответствии с действующими нормами, правилами и стандартами, в соответствии с требованиями:

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					ООО «Геосервис»				
Разработал	Краденова									
Проверил	Низамов									
Проект межевания Материалы по обоснованию										



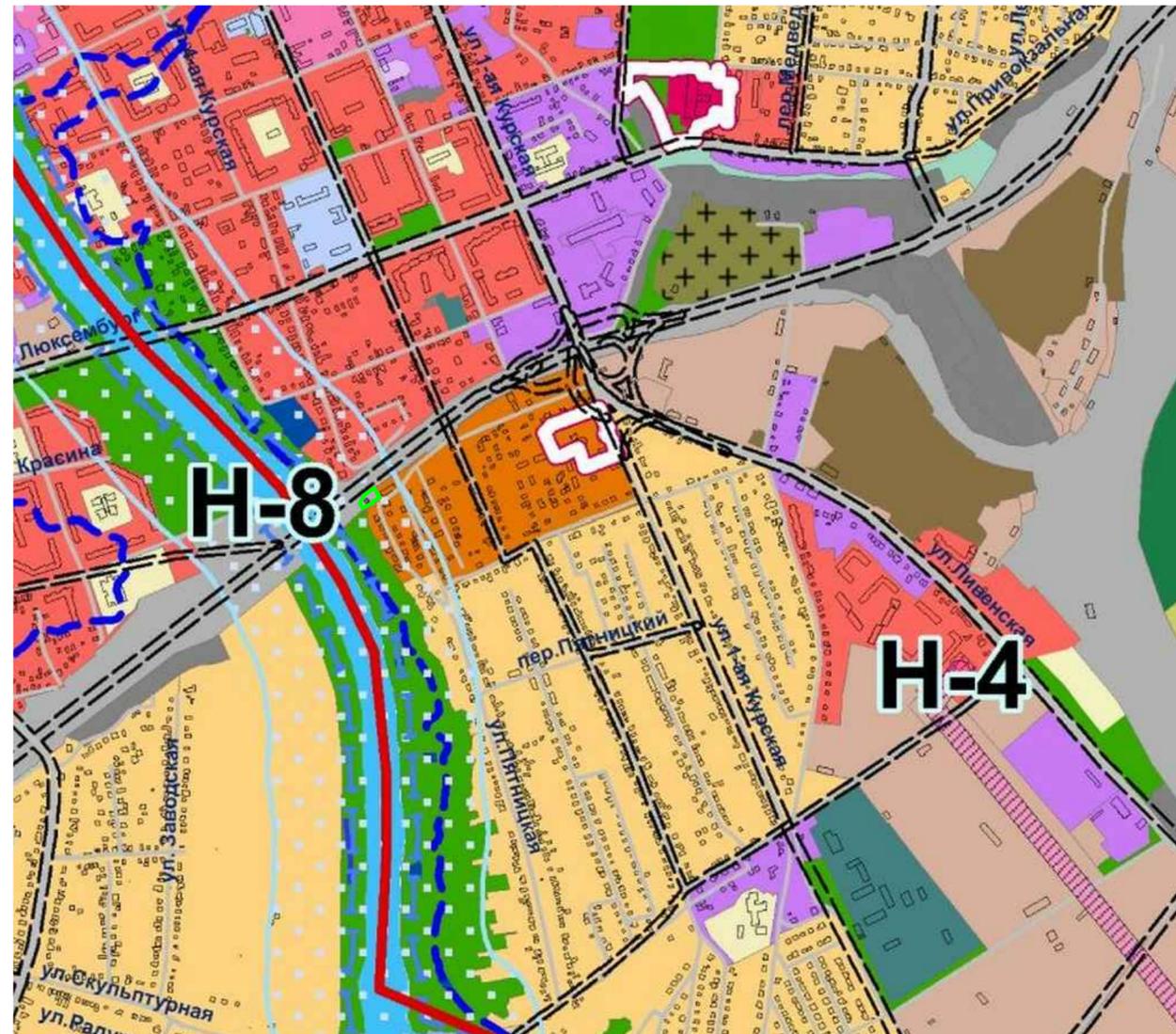
Условные обозначения

- 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	Ц,Р	1	
Разраб.		Низамов А Ю.		<i>Низамов А Ю.</i>	12.20					
Норм. контроль		Низамов А Ю.		<i>Низамов А Ю.</i>	12.20					
Согласовано		Низамов А Ю.		<i>Низамов А Ю.</i>	12.20					
						ООО "Геосервис"				

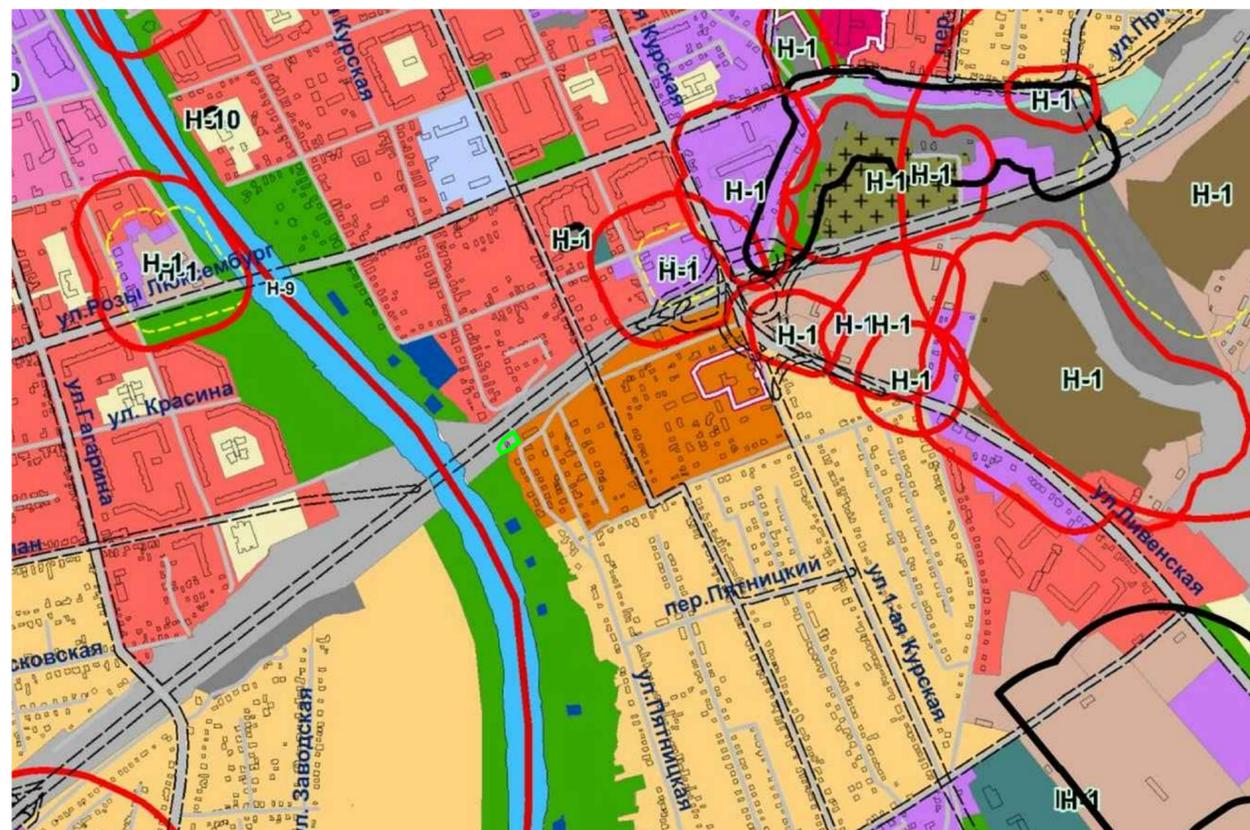
Условные обозначения

- Перечень территориальных зон:**
- Зоны жилой застройки:**
- Зона застройки многоквартирными жилыми домами
 - Зона застройки малоэтажными и среднетажными жилыми домами
 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами
 - Зона дачных участков и садоводства
- Общественно-жилые зоны:**
- Зона общественно-жилого назначения
- Общественно-деловые зоны:**
- Зона исторического центра города
 - Зона делового, общественного и коммерческого назначения
 - Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты
 - Зона объектов высшего и среднего профессионального образования
 - Зона объектов детских дошкольных учреждений (ДДУ), средних общеобразовательных учреждений: школы, гимназии, лицеи
- Производственные зоны:**
- Зона производственно-коммунальных объектов II класса вредности
 - Зона производственно-коммунальных объектов III класса вредности
 - Зона производственно-коммунальных объектов IV класса вредности
 - Зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности
 - Смешанная зона производственно-коммунальных объектов V класса опасности
- Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры:**
- Зона железнодорожного транспорта
 - Зона объектов инженерной инфраструктуры
 - Зона объектов для хранения автотранспорта
- Зоны специального назначения:**
- Зона кладбищ
 - Зона складирования отходов потребления
 - Зона военных объектов и иных режимных территорий
 - Зона объектов водоснабжения
- Рекреационные зоны:**
- Зона городских парков, скверов, садов, бульваров
 - Зона лесопарков, городских лесов
 - Зона спортивных комплексов и сооружений
- Зоны сельскохозяйственного использования:**
- Сельское, лесное, садово-парковое хозяйство
- Зоны прочих городских территорий:**
- Зона прочих городских территорий
- Условные обозначения границ:**
- Граница городского округа "Город Орел"
 - Граница населенного пункта
 - Граница территорий сельских поселений внутри городского округа "Город Орел"
 - Граница заповедной зоны
 - Водная поверхность
- Зоны с особыми условиями использования территории:**
- Охранные зоны инженерных коммуникаций:
- Коридоры ЛЭП:
 - H-4** 220 кВ **H-4** 110 кВ
 - H-4** 35 кВ **H-4** 10 кВ
- Коридоры магистральных трубопроводов
- H-5** Зона охраны нефтепровода
 - H-5** Зона охраны газопровода
 - H-10** Зона прибрежной защитной полосы рек
 - Зона охраны источников водоснабжения первого пояса
- Особо охраняемые природные территории (постановление главы администрации Орловской области N189 от 27.03.1996 "Об утверждении памятников природы Орловской области")
- H-7** Зона особо охраняемых природных территорий
 - Деревья-долгожители
 - H-8** Водоохраняемые зоны рек и других водных объектов
 - H-9** Зона затопления паводками 1% обеспеченности



– граница образуемого зу

						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	Чертеж зон с особыми условиями использования территории	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Низамов А. Ю.		<i>А. Ю. Низамов</i>	12.20		П,Р	1	
Норм. контроль		Низамов А. Ю.		<i>А. Ю. Низамов</i>	12.20				
Согласовано		Низамов А. Ю.		<i>А. Ю. Низамов</i>	12.20	Проект межевания М 1:25000		ООО "Геосервис"	



- Перечень территориальных зон:**
- Зоны жилой застройки:**
- Зона застройки многоквартирными жилыми домами
 - Зона застройки малоэтажными и среднетажными жилыми домами
 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами
 - Зона дачных участков и садоводства
- Общественно-жилые зоны:**
- Зона общественно-жилого назначения
- Общественно-деловые зоны:**
- Зона исторического центра города
 - Зона делового, общественного и коммерческого назначения
 - Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты
 - Зона объектов высшего и среднего профессионального образования
 - Зона объектов детских дошкольных учреждений (ДДУ), средних общеобразовательных учреждений: школы, гимназии, лицеи
- Производственные зоны:**
- Зона производственно-коммунальных объектов II класса вредности
 - Зона производственно-коммунальных объектов III класса вредности
 - Зона производственно-коммунальных объектов IV класса вредности
 - Зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности
 - Смешанная зона производственно-коммунальных объектов V класса опасности
- Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры:**
- Зона железнодорожного транспорта
 - Зона объектов инженерной инфраструктуры
 - Зона объектов для хранения автотранспорта
- Зоны специального назначения:**
- Зона кладбищ
 - Зона складирования отходов потребления
 - Зона военных объектов и иных режимных территорий
 - Зона объектов водоснабжения
- Рекреационные зоны:**
- Зона городских парков, скверов, садов, бульваров
 - Зона лесопарков, городских лесов
 - Зона спортивных комплексов и сооружений
- Зоны сельскохозяйственного использования:**
- Сельское, лесное, садово-парковое хозяйство
- Зоны прочих городских территорий:**
- Зона прочих городских территорий
- Условные обозначения границ:**
- Граница городского округа "Город Орел"
 - Граница населенного пункта
 - Граница территорий сельских поселений внутри городского округа "Город Орел"
 - Граница заповедной зоны
 - Водная поверхность
- Зоны с особыми условиями использования территорий:**
- Н-1 - Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов (производственно-, санитарно-, инженерно-технических объектов):
- СЗЗ не требующая корректировки
 - СЗЗ подлежащие корректировке в связи с негативным влиянием на безопасность жизнедеятельности жителей и состояние окружающей среды
 - допустимая СЗЗ от предприятия для обеспечения безопасности жизнедеятельности жителей и состояние окружающей среды
 - СЗЗ железной дороги
 - СЗЗ объездной автомобильной дороги
 - СЗЗ газопровода
 - СЗЗ нефтепровода

– граница образуемого зу

						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	Чертеж ограничения использования территории (СЗЗ)	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Низамов А. Ю.			12.20		П,Р	1	
Норм. контроль		Низамов А. Ю.			12.20				
Согласовано		Низамов А. Ю.			12.20				
						Проект межевания М 1:25000	ООО "Геосервис"		

Условные обозначения



- Зоны жилой застройки:**
- Зона застройки многоквартирными жилыми домами
 - Зона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами
 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами
 - Зона дачных участков и садоводства
- Общественно-жилые зоны:**
- Зона общественно-жилого назначения
- Общественно-деловые зоны:**
- Зона исторического центра города
 - Зона делового, общественного и коммерческого назначения
 - Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты
 - Зона объектов высшего и среднего профессионального образования
 - Зона объектов детских дошкольных учреждений (ДДУ), средних общеобразовательных учреждений: школы, гимназии, лицей
- Производственные зоны:**
- Зона производственно-коммунальных объектов II класса вредности
 - Зона производственно-коммунальных объектов III класса вредности
 - Зона производственно-коммунальных объектов IV класса вредности
 - Зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности
- Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры:**
- Зона железнодорожного транспорта
 - Зона объектов инженерной инфраструктуры
 - Зона объектов для хранения автотранспорта
- Зоны специального назначения:**
- Зона кладбищ
 - Зона складирования отходов потребления
 - Зона военных объектов и иных режимных территорий
 - Зона объектов водоснабжения
- Рекреационные зоны:**
- Зона городских парков, скверов, садов, бульваров
 - Зона лесопарков, городских лесов
 - Зона спортивных комплексов и сооружений
- Зоны сельскохозяйственного использования:**
- Сельское, лесное, садово-парковое хозяйство
- Зоны прочих городских территорий:**
- Зона прочих городских территорий
- Условные обозначения границ:**
- Граница городского округа "Город Орел"
 - Граница населенного пункта
 - Граница территорий сельских поселений внутри городского округа "Город Орел"
 - Граница заповедной зоны
 - Водная поверхность

 – граница образуемого зу

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

Орловская область
г Орёл

57:25:0030801

57:25:0030501:1

н1

57:25:0031001:98

:3У1

57:25:0000000:4583

12

11

10

9

57:25:0031001:1

57:25:0031001

57:25:0031001:106

57:25:0031001:105

: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.									Проект межевания М 1:1000			ООО "Геосервис"		
Норм. контроль Низамов А. Ю.														
Согласовано Низамов А. Ю.														

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</u> г. № <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"> 1. Градостроительный кодекс РФ; 2. Земельный кодекс РФ; 3. Федеральный закон от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» (ред. от 28.11.2018 г) 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); 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); 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); 7. Постановление Правительства Орловской области от 01 августа 2011 № 250 (ред. от 19.02.2020 г) «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Орловской области»; 8. Федеральный закон от 10.01.2002г. № 7-ФЗ (ред. 31.07.2020 г) «Об охране окружающей среды»; 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»; 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

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"> 1. Градостроительная документация: Генеральный план; Правила землепользования и застройки; 2. Топографическая съемка; 3. Кадастровые планы территории, выписка из единого государственного реестра недвижимости (в случае необходимости). 4. Материалы инвентаризации территории многоквартирных жилых домов.
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><u>Проект межевания территории.</u></p> <p><u>ТОМ 1 Основная часть (утверждаемая часть):</u></p> <p><u>Текстовая часть, включающая в себя:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 к имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд; - вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом

		<p>планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным Кодексом.</p> <p><u>Чертежи межевания территории.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) границы существующих элементов планировочной структуры; 2) красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории; 3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений; 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; 5) границы зон действия публичных сервитутов. <p>Чертеж или чертежи выполнить в масштабе 1:500, 1:1000, 1:2000.</p> <p><u>ТОМ 2 Материалы по обоснованию проекта межевания.</u></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><u>Графическая часть.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) границы существующих земельных участков; 2) границы зон с особыми условиями использования территорий; 3) местоположение существующих объектов капитального строительства; 4) границы особо охраняемых природных территорий; 5) границы территорий объектов культурного наследия.
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>

нных
ентов
емые
целях
аний,
емых
емых
орых
е для
гов.
табе
екта
ории
готов
ение
овки
уется
целях
ается
рных
екта
е чем
ов;
иями
ектов
дных
ного
ежит
или
к или
зания
по

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">- формате MapInfo в векторном виде, с отображением объектов разных классификаций в разных слоях и наличием атрибутивной информации, со строгой привязкой к местной системе координат;- формате PDF – все материалы проекта межевания территории.
----	--------------------------	---

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

