



МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И ПРОСТРАНСТВЕННО-
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОЯЖЕНИЕ

13.10.2025

г. Оренбург

№ 21-р

Об утверждении документации по планировке территории «Проект планировки и проект межевания незастроенной территории площадью 1,7 га в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0114002:4673 по улице Брестской города Оренбурга Оренбургской области»

На основании статей 8.2, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 № 112 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения», Закона Оренбургской области от 16.03.2007 № 1037/233-IV-ОЗ «О градостроительной деятельности на территории Оренбургской области», Закона Оренбургской области от 24.12.2020 № 2564/720-VI-ОЗ «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципального образования город Оренбург Оренбургской области и органами государственной власти Оренбургской области», постановления Правительства Оренбургской области от 29.03.2021 № 200-пп «Об утверждении положения о реализации исполнительными органами Оренбургской области отдельных полномочий в области градостроительной деятельности, перераспределенных Законом Оренбургской области «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципального образования город Оренбург Оренбургской области и органами государственной власти Оренбургской области», приказа министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от 28.07.2025 № 36/88-од «Об утверждении документации по планировке территории»,



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: d6f0f40bdaa0d950b4ab987c75fed858
Владелец: Арапова Диана Дмитриевна
Действителен с 17.10.2024 до 10.01.2026

заявления акционерного общества «Специализированный застройщик «СУ-56» от 25.07.2025:

1. Утвердить документацию по планировке территории «Проект планировки и проект межевания незастроенной территории площадью 1,7 га в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0114002:4673 по улице Брестской города Оренбурга Оренбургской области» в составе:

1.1. проект планировки территории. Раздел 1. Основная часть проекта планировки территории. 276-2024-ППТ. Том 1;

1.2. проект межевания территории. Раздел 1. Основная часть проекта межевания территории. 276-2024-ПМТ. Том 2.

2. Управлению организационной работы министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области:

2.1. опубликовать настоящее распоряжение на Портале официального опубликования нормативных правовых актов Оренбургской области и органов исполнительной власти Оренбургской области www.pravo.orb.ru (далее – портал) и разместить на сайте министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в течение 5 рабочих дней со дня подписания настоящего распоряжения;

2.2. направить настоящее распоряжение в Администрацию города Оренбурга в течение 3 рабочих дней со дня принятия такого решения для опубликования информации о принятии такого решения на Интернет-портале города Оренбурга с указанием сведений об опубликовании решения на портале.

3. Управлению архитектуры министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области обеспечить размещение настоящего распоряжения в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Оренбургской области.

4. Управлению подготовки градостроительной документации министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области направить в филиал ППК «Роскадастр» по Оренбургской области утвержденный проект межевания территории для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

5. Настоящее распоряжение вступает в силу после его официального опубликования.

6. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Министр

М.В. Стручкова



**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ НЕЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ ПЛОЩАДЬЮ 1,7 ГА
В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 56:44:0114002:4673
ПО УЛИЦЕ БРЕСТСКОЙ ГОРОДА ОРЕНБУРГА ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

**Раздел 1. Основная часть
проекта планировки территории**

276-2024-ППТ

Том 1

2025

ООО "ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ "АРХИТЕК"

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ НЕЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ ПЛОЩАДЬЮ 1,7 ГА
В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 56:44:0114002:4673
ПО УЛИЦЕ БРЕСТСКОЙ ГОРОДА ОРЕНБУРГА ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Раздел 1. Основная часть
проекта планировки территории

276-2024-ППТ

Том 1

Главный архитектор проекта
Главный инженер проекта

А.В. Анацкая
Г.М. Нигматуллин

2025

Инт.№ подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №

Состав проектной документации

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
Том 1	276-2024-ППТ	Проект планировки территории	
	Раздел 1	Основная часть проекта планировки территории	
	276-2024-ППТ.ТЧ-1	Текстовая часть	
	276-2024-ППТ.ГЧ-1	Графическая часть	
	Раздел 2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
	276-2024-ППТ.ТЧ-2	Текстовая часть	
	276-2024-ППТ.ГЧ-2	Графическая часть	
Том 2	276-2024-ПМТ	Проект межевания территории	
	Раздел 1	Основная часть проекта межевания территории	
	276-2024-ПМТ.ТЧ	Текстовая часть	
	276-2024-ПМТ.ГЧ-1	Графическая часть	
	Раздел 2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
	276-2024-ПМТ.ГЧ-2	Графическая часть	

Согласовано		

Взам. Инв. №	

Подпись и дата	

Инв.№ подл.	

						276-2024-ППТ и ПМТ.СП			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Состав проектной документации	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Аликберова				10.06.25				
Проверил	Дейлями				10.06.25			1	1
Н.контроль	Нигматуллин				10.06.25		 АРХИТЕК проектная мастерская		
ГИП	Нигматуллин				10.06.25				

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
276-2024-ППТ и ПМТ.СП	Состав проектной документации	
276-2024- ППТ.С-1	Содержание	
Раздел 1	Основная часть проекта планировки территории	
276-2024-ППТ.ТЧ-1	Текстовая часть, в составе:	
	1) Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях	л. 1-6

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №	Согласовано			

						276-2024-ППТ.С-1			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Содержание	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Аликберова			10.06.25				
Проверил		Дейлями			10.06.25			1	3
Н.контроль		Нигматуллин			10.06.25		 АРХИТЕК проектная мастерская		
ГИП		Нигматуллин			10.06.25				

Согласовано			л. 7-8
Взам. Инв. №			
Подпись и дата			
Инв. № подл.			
276-2024-ППТ.ГЧ-1 Графическая часть, в составе			
276-2024-ППТ.ГЧ-1 Чертеж планировки территории с отображением красных линий, границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры и границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М1:1000			л.1
276-2024-ППТ.С-1 276-2024-ППТ.С-1			Лист 2

Приложение	Приложение 1 к чертежу планировки территории с отображением красных линий, границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры и границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Координаты планируемых красных линий в системе МСК 56	
------------	---	--

Согласовано			
Инв. № подл.	Подпись и дата		Взам. Инв. №

						276-2024-ППТ.С-1	Лист
							3
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 настоящего Кодекса информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.

Земельный участок для разработки проекта планировки территории «Комплексное развитие незастроенной территории площадью 1,7 га в границах

Согласовано		

Взам. Инв. №	
Подпись и дата	

Инв.№ подл.	

						276-2024-ППТ.ТЧ-1		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Текстовая часть		
Разработал	Аликберова				10.06.25			
Проверил	Дейлями				10.06.25			
Н.контроль	Нигматуллин				10.06.25			
ГИП	Нигматуллин				10.06.25			
						Стадия	Лист	Листов
							1	8
						АРХИТЕК проектная мастерская		

земельного участка с кадастровым номером 56:44:0114002:4673 по улице Брестской города Оренбурга Оренбургской области» расположен по адресу: Российская Федерация, Оренбургская область, город Оренбург, улица Брестская, восточная часть кадастрового квартала 56:44:0114002.

Территория, общей площадью 1,7 Га, предназначенная под комплексное развитие, предусматривает размещение:

- жилой застройки;
- нежилых помещений в первых этажах жилых домов;
- встроенного/встроенно-пристроенного помещения для размещения образовательной организации дополнительного образования детей в области искусств площадью не менее 3000 кв.м (далее - детская школа искусств);
- сетей водоснабжения, водоотведения, тепло-, энерго-, газоснабжения, предназначенных для инженерно-технического обеспечения объектов жилой застройки и детской школы искусств».

Комплексное развитие данной территории планируется на свободной от застройки местности.

Планируемые красные линии установлены в соответствии со сложившейся застройкой проектируемой территории.

Планируемые линии регулирования застройки проведены на расстоянии 5 метров от планируемых красных линий.

Показатели основных параметров и плотности застройки на территории планировки и межевания территории представлены в таблице 1.

Показатели основных параметров и плотности застройки территории

Таблица 1

№п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Количество
1	2	3	4
1	Площадь территории в границах проекта планировки	кв.м./Га	17 585 / 1,7
2	Коэффициент застройки (предельный)		0,4

Согласовано			
Взам. Инв. №			
Подпись и дата			
Инв.№ подл.			

Согласовано

Взам. Инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

№п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Количество
1	2	3	4
2.1	Коэффициент застройки (по проекту)		0,26
3	Коэффициент плотности застройки (предельный)		1,6
3.1	Коэффициент плотности застройки (по проекту)		1,6
4	Общая площадь застройки в границах проекта планировки (предельная)	кв.м	7 034
4.1	Общая площадь застройки в границах проекта планировки (по проекту)	кв.м	4 600
5	Общая площадь всех этажей застройки в границах проекта планировки (предельная)	кв.м	28 136
5.1	Общая площадь всех этажей застройки в границах проекта планировки (по проекту)	кв.м	28 096
6	Этажность (предельная)		22
6.1	Этажность (по проекту)		12
7	Общая площадь квартир в жилой застройке в границах проектируемой территории	кв.м	16 920
8	Общая площадь коммерческих помещений	кв.м	1 742
9	Общая площадь помещений детской школы искусств	кв.м	3 000
10	Численность населения проектируемой территории	чел.	564
11	Количество квартир	шт.	282
12	Плотность населения	чел./га	322
13	Тротуары, площадки	кв.м/га	5 544
14	Проезды, парковки	кв.м	3 067
15	Озеленение	кв.м	4 365
15.1	- площадь озеленения на 1 человека	кв.м/чел.	7,7
15.2	- процент озеленения территории (минимальный)	%	21
15.3	- процент озеленения территории (по проекту)	%	24,8
16	Площадки дворового благоустройства:		
16.1	Детские игровые площадки	кв.м	486
16.2	Площадки для занятий физкультурой	кв.м	587
16.3	Площадки отдыха взрослого населения	кв.м	379
16.4	Площадки для хозяйственных целей	кв.м	65

№п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Количество
1	2	3	4
17	Требуемое количество мест для планируемого населения в дошкольном образовательном учреждении	чел.	41
18	Требуемое количество мест для планируемого населения в образовательном учреждении	чел.	72
19	Общее количество парковочных мест, в том числе:	шт.	252
19.1	- на территории подземного паркинга	шт.	136
19.2	- на плоскостных открытых парковках	шт.	116

Объекты производственного назначения

Проектным решением не предусмотрены.

Объекты общественно-делового назначения

Проектным решением не предусмотрены отдельно стоящие объекты общественно-делового назначения.

Объекты социально-бытового назначения

Проектное решение проекта планировки территории предусматривает размещение детской школы искусств, общей площадью помещений – 3 000 кв.м.

Электроснабжение

Проектное решение предусматривает подключение к существующей трансформаторной подстанции ТП-528.

Теплоснабжение

Проектом планировки предусматривается подключение проектируемых зданий к существующим центральным тепловым сетям. Общий расход тепловой

Согласовано			
Взам. Инв. №			
Подпись и дата			
Инв.№ подл.			

						276-2024-ППТ.ТЧ-1	Лист
							4
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

энергии на теплоснабжение проектируемых зданий от центральных тепловых сетей составляет 2,223 Гкал/ч (2580 кВт).

Сводная таблица расходов на отопление, ГВС и вентиляцию

Таблица 2

Расход тепла на отопление, кВт/ч (Гкал/ч)	1638,94	1,41288
Расход тепла на вентиляцию, кВт/ч (Гкал/ч)	251,34	0,216695
Расход тепла на ГВС, кВт/ч (Гкал/ч)	690,43	0,593663
Общий расход тепла, кВт/ч (Гкал/ч)	2580,71	2,22322

Водоснабжение

Хозяйственно-питьевое водоснабжение проектируемых зданий предусматривается от внутриплощадочных сетей водопровода.

Для присоединения к коммунальным системам планируемых объектов капитального строительства, необходимо предусмотреть и (или) соблюсти следующие условия:

- место и условия присоединения (врезки) - внутриплощадочные сети водопровода.
- требования к устройству присоединения и контрольно-измерительной аппаратуре — на месте врезки установить колодец с запорной арматурой; обязательное устройство водомерного узла согласно СП 30.13330.2016 на вводе водопровода в здание;
- гарантированный напор в точке подключения — 1,0 кгс/см2.

Для водопроводных коммуникаций устанавливается охранный зона в каждую сторону от стенки трубы или канала до фундаментов зданий и сооружений по горизонтали (в свету) - 5 м.

Согласовано			
Взам. Инв. №			
Подпись и дата			
Инв. № подл.			

Бытовая канализация

Сводная таблица расходов на водоснабжение и водоотведение

Таблица 3

Наименование	Суточный расход, м3/сутки	Часовой расход, м3/час	Секундный расход, л/с	Примечания
В1 (общий)	75,788	8,881	3,623	
В.т.ч ГВС	30,699	5,117	2,128	
К1	75,788	8,881	3,623	
Внутренняя сеть В2			2х5,2	
Наружная сеть В2			20	
АП в паркинге			45	

Ливневая канализация

На территории проектирования предусматривается строительство внутриплощадочных сетей ливневой канализации с последующим подключением к централизованным сетям.

В соответствии с СП 42.13330.2016 для водостоков устанавливаются охранные расстояния в каждую сторону от стенки трубы или канала до фундаментов зданий и сооружений по горизонтали (в свету) - 3 м.

Положение о характеристиках зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение на территории проектирования объектов федерального и регионального значения.

Согласовано					
Взам. Инв. №					
Подпись и дата					
Инв.№ подл.					

						276-2024-ППТ.ТЧ-1	Лист
							6
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления:

а) Архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов (в том числе зданий пожарных депо);

Этапы осуществления проектирования и строительства

Таблица 4

№ п/п	Объекты капитального строительства
1	2
1	Заключение договора КРТ
2	Разработка и направление на рассмотрение архитектурно-градостроительного совета при Губернаторе Оренбургской области архитектурно-градостроительной концепции территории КРТ
3	Согласование проекта технического задания на разработку ППТ и ПМТ
4	Принятие решения о подготовке ППТ и ПМТ
5	Разработка ППТ и ПМТ
6	Утверждение ППТ и ПМТ
7	Разработка ПСД и получение РнС объектов
8	Строительство и ввод в эксплуатацию объектов:
	I этап строительства 2025-2026 гг.
8.1	Жилой дом №1 со встроенно-пристроенными помещениями коммерческого назначения
8.2	Благоустройство территории (пешеходные связи, озеленение и площадки для населения)
8.3	Инженерные сети (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение)
	II этап строительства 2026-2027 гг.
8.4	Жилой дом №2 со встроенно-пристроенными помещениями коммерческого назначения, детской школой искусств и подземным паркингом

Согласовано			
Взам. Инв. №			
Подпись и дата			
Инв.№ подл.			

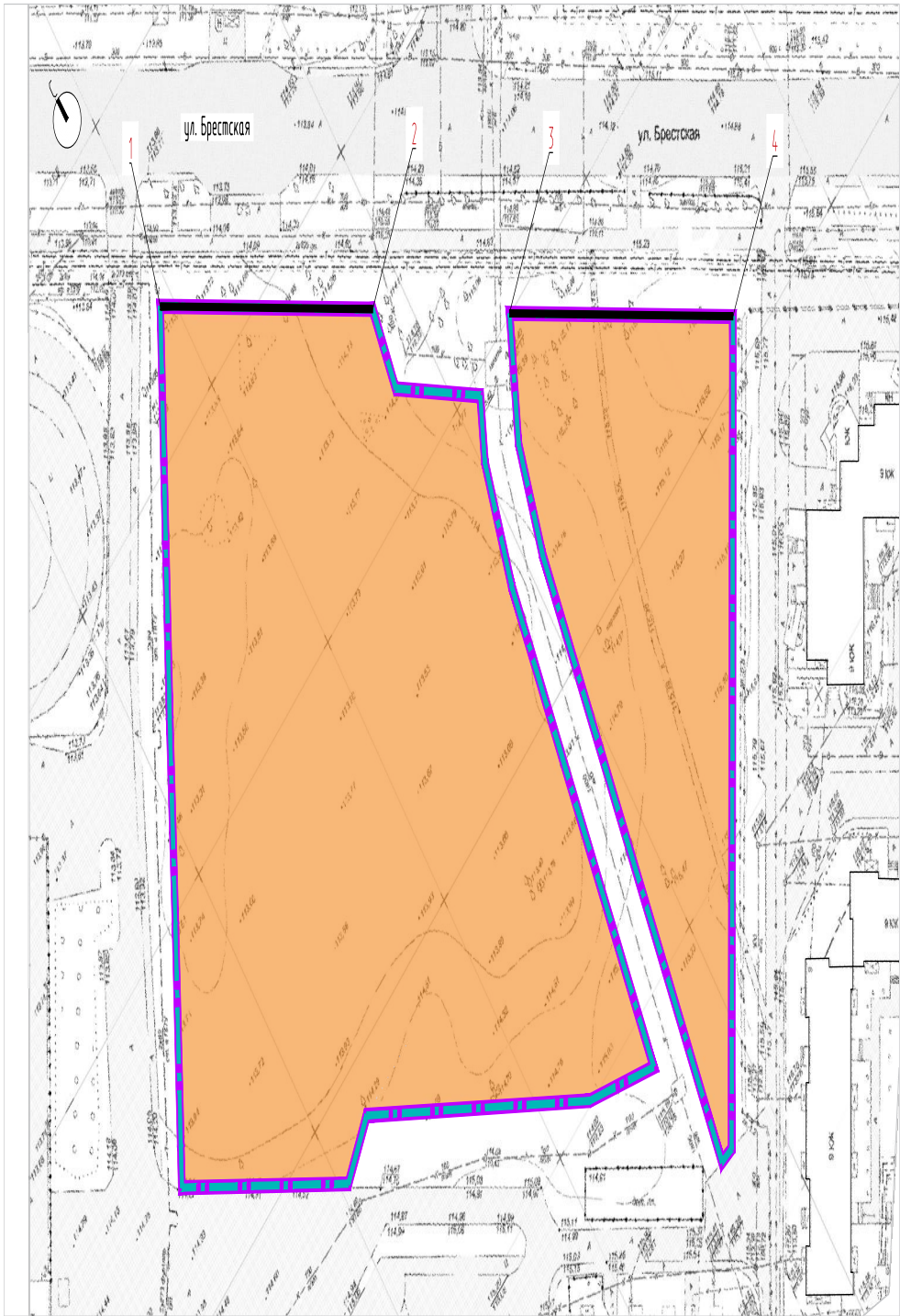
№ п/п	Объекты капитального строительства
1	2
8.5	Благоустройство территории (пешеходные связи, озеленение и площадки для населения)
8.6	Инженерные сети (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение)
9	Передача в собственность Оренбургской области или МО «город Оренбург» помещений в соответствии с п. 2.1.11 Договора.

б) Сноса объектов капитального строительства (в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства).

Снос объектов капитального строительства не предусмотрен.
Проектирование ведется на свободной от застройки территории.

Согласовано			
Взам. Инв. №			
Подпись и дата			
Инв.№ подл.			

Чертеж планировки территории с отображением красных линий, границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры и границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница территории в отношении которой разработан проект планировки территории
- планируемые красные линии
- номера точек планируемых красных линий
- граница планируемого элемента планировочной структуры - территории КРТ
- зона планируемого размещения объектов капитального строительства - многоэтажной жилой застройки

Существующие элементы планировочной структуры отсутствуют.

					276-2024-ПМТ.ГЧ-1			
					Проект планировки и проект межевания незастроенной территории площадью 1,7 га в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44-0114/002-4673 по улице Брестской города Оренбурга Оренбургской области			
Изм.	Кол.	Лист № Док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории (основная часть)	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Аликберова		06.06.25		П	1	1
ГАП	Анацкая			06.06.25	Чертеж планировки территории с отображением красных линий, границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры и границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М1:1000			
Проверил	Дейлями			06.06.25				
Н.контроль	Низматуллин			06.06.25				

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

К чертежу планировки территории с отображением красных линий, границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры и границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Координаты планируемых красных линий в системе МСК 56

Таблица 1

КООРДИНАТЫ ПЛАНИРУЕМЫХ КРАСНЫХ ЛИНИЙ		
Номер точки на плане	X	Y
1	2	3
Координаты красных линий		
1	435268,44	2307496,51
2	435227,13	2307541,77
3	435200,29	2307570,72
4	435156,83	2307618,36

АРХИТЕК

проектная мастерская



**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ НЕЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ ПЛОЩАДЬЮ 1,7 ГА
В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 56:44:0114002:4673
ПО УЛИЦЕ БРЕСТСКОЙ ГОРОДА ОРЕНБУРГА ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Раздел 1. Основная часть проекта межевания территории

276-2024-ПМТ

Том 2

2025

ООО "ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ "АРХИТЕК"

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ НЕЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ ПЛОЩАДЬЮ 1,7 ГА
В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 56:44:0114002:4673
ПО УЛИЦЕ БРЕСТСКОЙ ГОРОДА ОРЕНБУРГА ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Раздел 1. Основная часть проекта межевания территории

276-2024-ПМТ

Том 2

Главный архитектор проекта

А.В. Анацкая

Главный инженер проекта

Г.М. Нигматуллин

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

Состав проектной документации

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
Том 1	276-2024-ППТ	Проект планировки территории	
	Раздел 1	Основная часть проекта планировки территории	
	276-2024-ППТ.ТЧ-1	Текстовая часть	
	276-2024-ППТ.ГЧ-1	Графическая часть	
	Раздел 2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
	276-2024-ППТ.ТЧ-2	Текстовая часть	
	276-2024-ППТ.ГЧ-2	Графическая часть	
Том 2	276-2024-ПМТ	Проект межевания территории	
	Раздел 1	Основная часть проекта межевания территории	
	276-2024-ПМТ.ТЧ	Текстовая часть	
	276-2024-ПМТ.ГЧ-1	Графическая часть	
	Раздел 2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
	276-2024-ПМТ.ГЧ-2	Графическая часть	

Согласовано		

Взам. Инв. №	
--------------	--

Подпись и дата	
----------------	--

Инв.№ подл.	
-------------	--

						276-2024-ППТ и ПМТ.СП		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Состав проектной документации		
Разработал	Аликберова				11.06.25			
Проверил	Дейлями				11.06.25			
Н.контроль	Нигматуллин				11.06.25			
ГИП	Нигматуллин				11.06.25			
						Стадия	Лист	Листов
							1	1
						 АРХИТЕК проектная мастерская		

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
276-2024-ППТ и ПМТ.СП	Состав проектной документации	
276-2024-ПМТ.С	Содержание	
Раздел 1	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	
276-2024- ПМТ.ТЧ-1	Текстовая часть, в составе:	
	1) Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	л. 1-2
	2) 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 резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	л. 3
	3) Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации	л. 4-5
	4) Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)	л. 6
	5) Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат	л. 7

Согласовано			
Взам. Инв. №			
Подпись и дата			
Инв.№ подл.			

						276-2024-ПМТ.С-1		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Содержание		
Разработал	Аликберова				11.06.25			
Проверил	Дейлями				11.06.25			
Н.контроль	Нигматуллин				11.06.25			
ГИП	Нигматуллин				11.06.25			
						Стадия	Лист	Листов
							1	2
								

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №

Обозначение	Наименование	Примечание
	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	
276-2024-ПМТ.ГЧ-1	Графическая часть, в составе	
	Чертеж межевания территории с отображением красных линий и линий отступа от красных линий, элементов планировочной структуры, границ образуемых земельных участков и публичных сервитутов. М 1:1000	л. 1

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

Таблица 1

№ п/п	Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Способ образования земельного участка	Кадастровый номер исходного земельного участка	Площадь исходного земельного участка
1	2	3	4	5	6
1	ЗУ1	4 627,1	Раздел земельного уч.	56:44:0114002:4673	17 584,9
2	ЗУ2	12 957,8	Раздел земельного уч.	56:44:0114002:4673	17 584,9

Согласно выписке из ЕГРН от 23.01.25 площадь земельного участка с кадастровым номером 56:44:0114002:4673 составляет 17 585 кв.м +/- 46.

Сведения о местоположении границ образуемых земельных участков (перечень координат характерных точек образуемых земельных участков) даны в границах территории КРТ и представлены в таблице 2.

Таблица 2

Образуемые земельные участки в кадастровом квартале 56:44:0114002		
Номер характерной точки	Значение координат	
	X	Y
1	2	2
Образуемый земельный участок с условным номером ЗУ1, S = 4 627,1 кв.м.		
1	435200,29	2307570,72
2	435184,60	2307560,09
3	435168,09	2307554,54
4	435068,29	2307534,40
5	435067,81	2307537,70
6	435156,83	2307618,36
1	435200,29	2307570,72

						276-2024-ПМТ.ТЧ-1			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Содержание	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Аликберова			11.06.25			1	7
Проверил		Анацкая			11.06.25				
Н.контроль		Нигматуллин			11.06.25				
ГИП		Нигматуллин			11.06.25				
							 АРХИТЕК проектная мастерская		

Образуемый земельный участок с условным номером ЗУ2, S = 12 957,8 кв.м.

1	435268,44	2307496,51
2	435222,47	2307458,79
3	435199,26	2307440,12
4	435174,29	2307419,80
5	435169,73	2307416,08
6	435138,02	2307452,17
7	435141,81	2307462,68
8	435100,34	2307511,98
9	435091,62	2307528,91
10	435170,68	2307544,86
11	435189,08	2307551,04
12	435197,11	2307556,49
13	435214,17	2307539,05
14	435227,13	2307541,77
1	435268,44	2307496,51

						276-2024-ПМТ.ТЧ-1	Лист
							2
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

2. 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 резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Образуемые участки территории общего пользования проектной документацией не предусмотрены. Планируемые красные линии расположены точно по границе отвода земельного участка под КРТ.

3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков установлены в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков представлены в таблице 3.

Таблица 3

№ участка на плане	Площадь участка, кв.м.	Вид разрешенного использования	Категория земли
1	2	3	4
ЗУ1	4 627,1	Код 2.6 - размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	Земли населенных пунктов
ЗУ2	12 957,8	Код 2.6 - размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой	Земли населенных пунктов

		застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома Код 3.5.1 Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	
--	--	---	--

4. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ, образуемых и (или) изменяемых лесных участков)

В соответствии с письмом Министерства природных ресурсов, экологии и имущественных отношений Оренбургской области № ВГ-12-19/17615 от 23.07.2025 г. в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44:0114002:4673 для проведения работ по объекту «Комплексная жилая застройка» земли лесного фонда и лесопарковые зеленые пояса отсутствуют.

5. 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

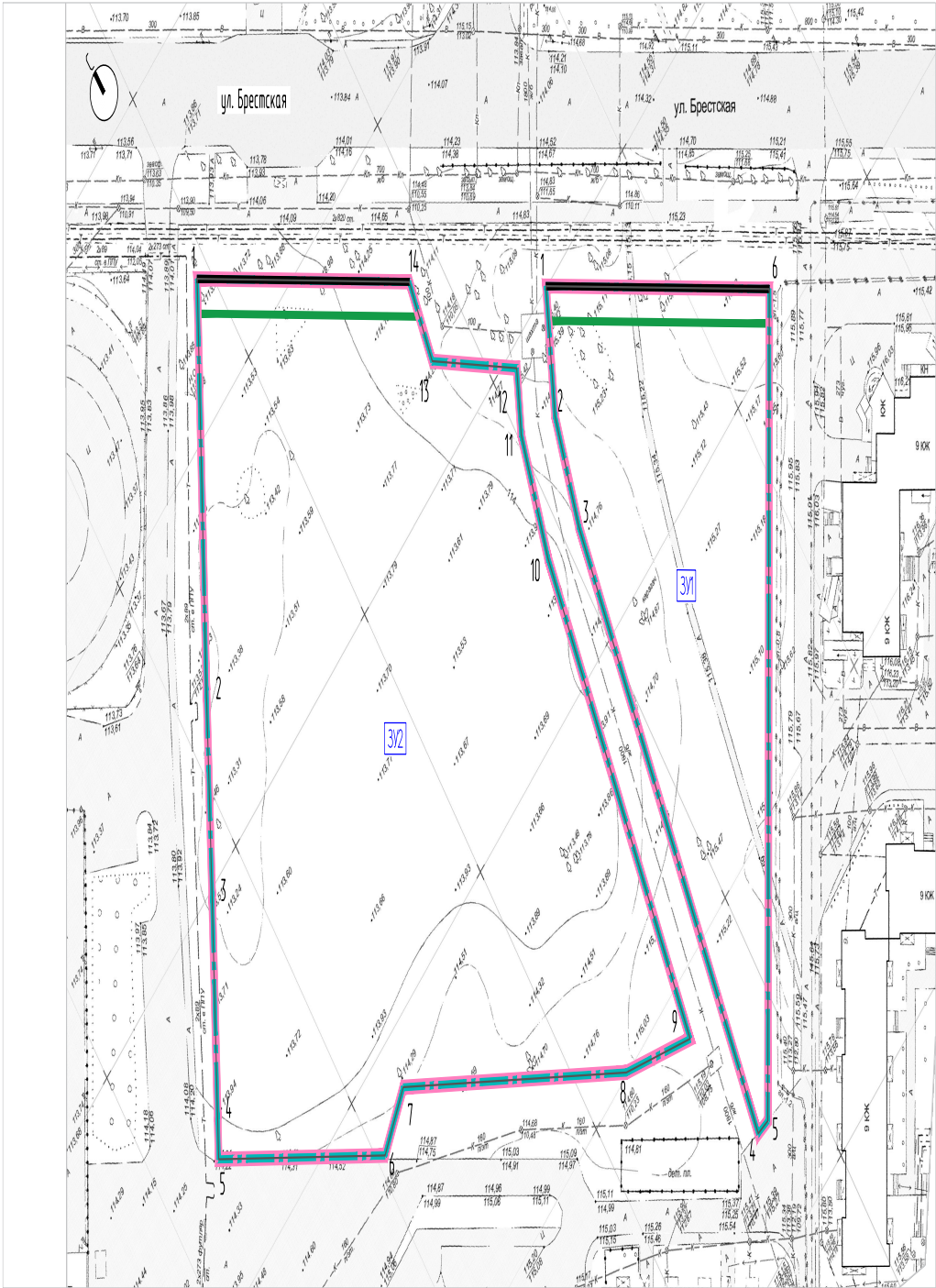
Таблица 4

Номер точки	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	435200.29	2307570.72
2	435184.6	2307560.09
3	435168.09	2307554.54
4	435068.29	2307534.4
5	435067.81	2307537.7
6	435156.83	2307618.36
1	435200.29	2307570.72
1	435222.47	2307458.79
2	435199.26	2307440.12
3	435174.29	2307419.8
4	435169.73	2307416.08
5	435138.02	2307452.17
6	435141.81	2307462.68
7	435100.34	2307511.98
8	435091.62	2307528.91
9	435170.68	2307544.86
10	435189.08	2307551.04
11	435197.11	2307556.49
12	435214.17	2307539.05
13	435227.13	2307541.77
14	435268.44	2307496.51
1	435222.47	2307458.79

Граница территории, в отношении которой разработан проект межевания представляет собой многоконтурный участок.

Чертеж межевания территории с отображением красных линий и линий отступа от красных линий, элементов планировочной структуры, границ образуемых земельных участков и публичных сервитутов. М 1:1000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



- граница территории в отношении которой разработан проект межевания территории
- планируемые красные линии
- планируемые линии отступа от красных линий
- граница планируемого элемента планировочной структуры - территории КРТ
- границы образуемых земельных участков
- 301 номер образуемого земельного участка
- 5 номера точек границ образуемых земельных участков

- Существующие элементы планировочной структуры отсутствуют.
- В границах разработки проекта межевания существующие публичные сервитуты отсутствуют.
- Установление новых публичных сервитутов проектной документацией не предусмотрено.
- Образование земельных участков на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек, не предусмотрено. Ранее утвержденные схемы расположения земельных участков отсутствуют.

				276-2024-ПМТ.ГЧ-1		
				Проект планировки и проект межевания незастроенной территории площадью 1,7 га в границах земельного участка с кадастровым номером 56:44-0114-002-4-673 по улице Брестской города Оренбурга Оренбургской области		
Изм.	Кол.	Лист № Док.	Подпись	Дата	Проект межевания территории (основная часть)	
Разработал		Аликуберова		07.04.25		
					Стадия	Лист
					П	1
ГАП	Анацкая		07.04.25	Чертеж межевания территории с отображением красных линий и линий отступа от красных линий, элементов планировочной структуры, границ образуемых земельных участков и публичных сервитутов. М 1:1000		
Проверил	Дейлями		07.04.25			
Н.контроль	Нигматуллин		07.04.25			