

ООО «РИКОМ»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ограниченной улицей Гаранькина, шоссе Загородным,
перспективной магистралью районного значения,
территорией городских лесов, площадью 62 га

ТОМ 4

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

2026год

Инв.№ подл	Подпись и дата	Взаим. инв.№

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РИКОМ»

460052 г. Оренбург, ул. Салмышская, 34/5 оф. 302 тел.: 8(3532)55-80-65, 67-30-50, факс 8(3532) 67-30-60
ИНН/КПП 5611029700/561101001
р/сч 40702810133000405601 в Оренбургском филиале
ПАО «Промсвязьбанк» г. Оренбург,
корр/сч 30101810700000000803, БИК 042202803

Инженерно-проектная группа «РиКом Констрактинг»

«ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ»
ограниченной ул. Гаранькина, шоссе Загородным,
перспективной магистралью районного значения,
территорией городских лесов,
площадью 62 га»

Раздел 1

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ
194-В-10МК/20-08.20-00.0-ПМ 2

Том 4

Главный архитектор

Главный инженер проекта



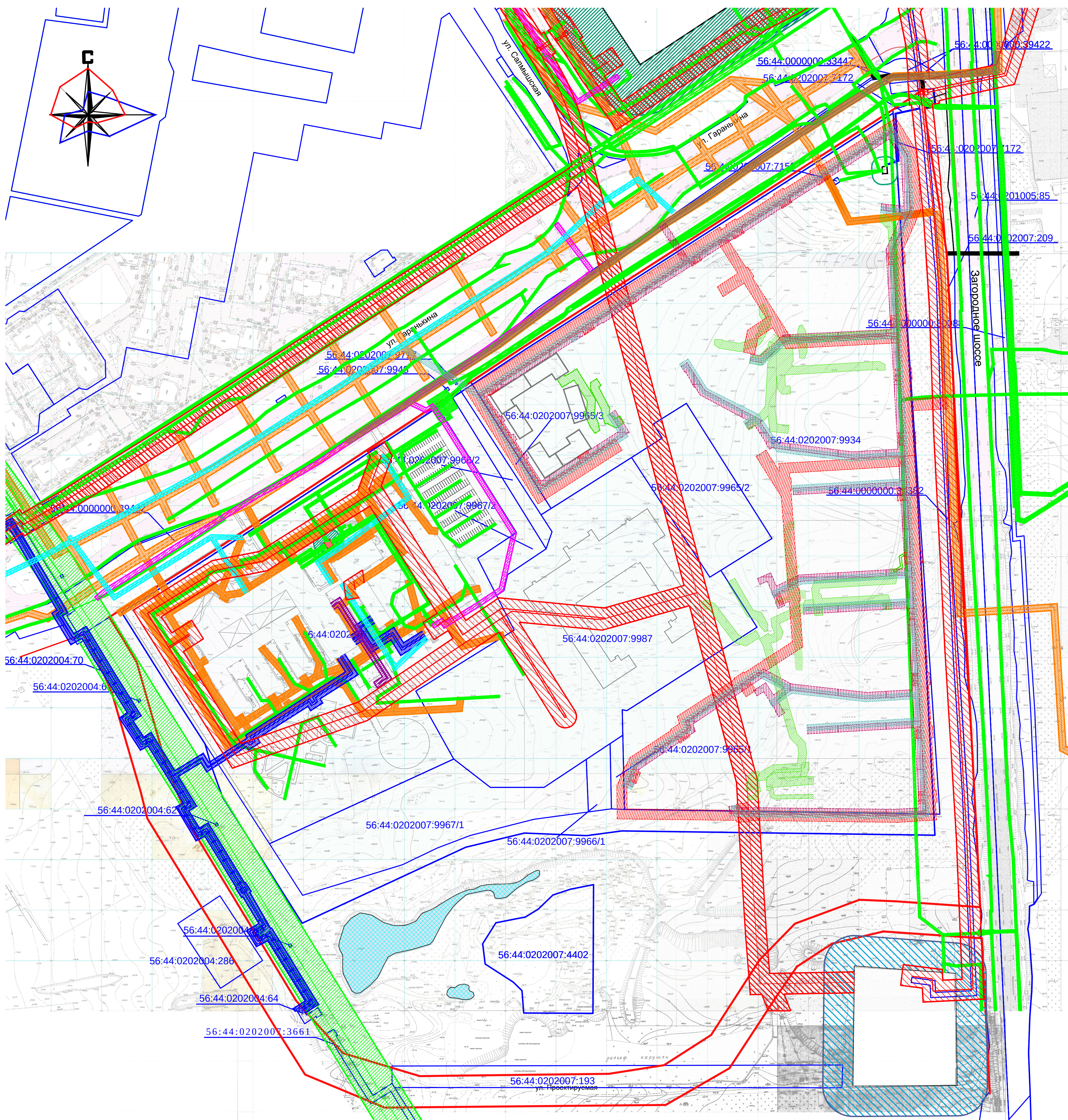
П.Н. Прусаков

М.В. Куркин

2026

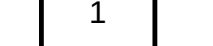
Взаим. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл	

СХЕМА ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ М 1:2000



	Проектируемые красные линии предлагаемые к установлению
	Существующие здания и сооружения
56:44:0202007:	Номер земельного участка, поставленного на кадастровый учет
	Граница ЗУ, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости
	Водный объект оз. Бетонка
Охранные зоны	
	Охранная зона тепловых сетей
	Охранная зона объектов электроэнергетики
	Охранная зона объектов электроэнергетики
	Охранная зона газопровода
	Санитарно-защитная зона
	Зона санитарной защиты источников питьевого и хоз. бытового водоснабжения

1. Зоны охраны объектов культурного наследия отсутствуют . Письмо от Инспекции Государственной охраны объектов культурного наследия 22.07.2022 №55-1-2100
2. Согласно письму от Нижне-Волжского бассейнового водное управление Отдел водных ресурсов по Оренбургской области письмо №СН -06/962 от 11.07.2024 водоохранные зоны по водному объекту озеро Бетонка отсутствуют .
3. Согласно письму от Министерства природных ресурсов , экологии и имущественных отношений Оренбургской области 27.06.2022 № НС-12-18/16633 особо охраняемые природные территории областного и местного значения отсутствуют .

						194-В-10МК/20-08.20-00.0-ПМ2			
						Проект планировки и проект межевания территории , ограниченной ул. Гариныкина, шоссе Загородный, перспективной магистралью районного значения, территории городских лесов площадью 62 га			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
Выполнил	Банюва			<i>Б. Банюва</i>	01.25		П	1	
Проверил	Прусаков			<i>П. Прусаков</i>	01.25		Схема границ зон с особыми условиями территории. М 1:2000 		

Копировал



Федеральное агентство
водных ресурсов

**Нижне-Волжское бассейновое водное
управление**
(Нижне-Волжское БВУ)

**Отдел водных ресурсов
по Оренбургской области**

ул. 10 Линия 2а, г. Оренбург, 460040
тел./факс: (3532) 70-56-53; 70-56-86
тел. (3532) 70-50-99
E-mail: orb-akva@mail.ru

12.07.2024 г. № СР-06/962
на № _____ от _____

ООО «Специализированный
застройщик «Лист»
С.И. Петрову

О предоставлении
государственной услуги

В соответствии с Вашим заявлением о предоставлении сведений из государственного водного реестра № 106257 от 11.07.2024 отдел водных ресурсов по Оренбургской области Нижне-Волжского БВУ сообщает, что по состоянию на 12.07.2024 сведения по водному объекту **озеро Бетонка на территории г. Оренбурга** по форме:

2.13-гвр «Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы водных объектов.»

в государственном водном реестре отсутствуют.

Начальник отдела водных ресурсов
по Оренбургской области

С.А. Ридель

Нестерова Е.А.
(3532) 70-56-53



Администрация
города Оренбурга

**ДЕПАРТАМЕНТ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ**

Советская ул. д. 47, г. Оренбург, 460000
телефон: (3532) 98-78-71 факс: (3532) 98-79-02
e-mail: DGZO@admin.orenburg.ru

08.11.2024 № 01-24/11319-исх

на № 4777/1-01 от 30.10.2024

Заместителю директора ООО
«Специализированный застройщик «Лист»

Горюшкину А.А.

Уважаемый Алексей Александрович!

Департамент градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга, рассмотрев Ваше обращение от 30.10.2024 № 2444/1 по вопросу разработки проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной улицей Гаранькина и шоссе Загородным, сообщает следующее.

Акты органа местного самоуправления об утверждении схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории на данную территорию, срок действия которых не истек, отсутствуют.

Начальник департамента

Е.С. Бочкарева



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 841850aaaf47ee0eebcf29ea96cf9b3c
Владелец: Бочкарева Елена Сергеевна
Действителен с 28.05.2024 до 21.08.2025

Камельдинова Сауле Жарасовна
8 (3532) 98-75-24



**ИНСПЕКЦИЯ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОХРАНЫ
ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО
НАСЛЕДИЯ ОРЕНБУРГСКОЙ
ОБЛАСТИ**

9 Января ул., д. 62, г. Оренбург, 460015
Телефон: 8(3532) 38-83-00
E-mail: okn@mail.orb.ru

Директору
ООО «Специализированный
застройщик «Лист»

С.И. Петрову

22.07.2022 № 55-1-2100

E-mail: kutuev.58@mail.ru

На № 2564/1 от 19.07.2022

Уважаемый Сергей Иванович!

Инспекция государственной охраны объектов культурного наследия Оренбургской области (далее – Инспекция) рассмотрела Ваше обращение от 19.07.2022 №2564/1 о предоставлении информации о наличии (отсутствии) объектов культурного наследия на территории изысканий и проектирования объектов жилой застройки на земельном участке площадью 62 га, ограниченном улицей Гаранькина, шоссе Загородным, перспективной магистралью районного значения и территорией городских лесов муниципального образования «город Оренбург», сообщаем следующее.

В границах земельных участков с кадастровыми номерами 56:44:0202007:9709, 56:44:0202007:9934 объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия и объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия, отсутствуют.

Согласно представленным Вами сведениям участки хозяйственно освоены.

Испрашиваемая территория расположена вне зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия.

Ив. № подл.	Подпись	Взам. инв. №						
							41/22-ИЭИ-Т	
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпис	Дата		Лист	
							143	

Информируем Вас, что в соответствии с п. 4 ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного (в т.ч. археологического) наследия, заказчик либо исполнитель работ обязаны незамедлительно приостановить работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в Инспекцию письменное заявление об обнаруженном объекте.

Заместитель начальника инспекции

Д.Р. Тухватуллин



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 3789013bc14b8e7bb2b2d5036430e82e995bbf2b
Владелец: Тухватуллин Дмитрий Рашидович
Действителен с 06.10.2021 до 06.01.2023

Н.Е. Тимофеева
8(3532) 38-83-00 (доб. 215)

Инв. № подл.	Подпись	Взам. инв. №	Н.Е. Тимофеева 8(3532) 38-83-00 (доб. 215)						41/22-ИЭИ-Т	Лист
										144
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпис	Дата					



**МИНИСТЕРСТВО
ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ,
ЭКОЛОГИИ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ ОРЕНБУРГСКОЙ
ОБЛАСТИ**

/Дом Советов, г. Оренбург, 460015
телефоны:..... (3532) 77-64-17, 78-60-16
телефакс:..... (3532) 78-60-79
<http://www.mpr.orb.ru>; e-mail office27@mail.orb.ru

Директору
ООО «СЗ «Лист»

С.И. Петрову

ул. Цвиллинга д. 14/1,
г. Оренбург, 460006

kutuev.58@mail.ru

27.06.2022 № НС-12-18/16633

На № 6/н от 16.06.2022

О выдаче справки

Уважаемый Сергей Иванович!

На Ваш запрос сообщаем, что на участке проведения работ по объекту «Земельный участок площадью 62 га, ограниченный улицей Гаранькина, шоссе Загородным, перспективной магистралью районного значения и территорией городских лесов», расположенном в г. Оренбурге Оренбургской области, особо охраняемые природные территории областного и местного значения отсутствуют.

Первый заместитель министра

Н.В. Свинухов



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: f815565ecd7a4e3f8d119947e8125f31

Владелец: Свинухов Николай Викторович

Действителен с 22.02.2022 до 18.05.2023

Веселко А.Ю.
44-39-35



МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И ПРОСТРАНСТВЕННО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

22.04.2025

г. Оренбург

№ 4-р

Об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории, ограниченной улицей Гаранькина, шоссе Загородным, перспективной магистралью районного значения, территорией городских лесов, площадью 62 га

На основании статей 8.2, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, 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 органами исполнительной власти 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 08.09.2023 № 36/101-од «Об утверждении Административного регламента предоставления государственной услуги «Подготовка и утверждение документации по планировке территории», распоряжения министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от 10.02.2022 № 2-р «О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной улицей Гаранькина, шоссе Загородным, перспективной магистралью районного значения, территорий городских лесов, площадью 62 га», постановления Главы города Оренбурга от 10.03.2025 № 19-п «О проведении публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания территории, ограниченной улицей Гаранькина, шоссе Загородным, перспективной

магистралью районного значения, территорий городских лесов, площадью 62 га», протокола публичных слушаний от 28.03.2025, заключения о результатах публичных слушаний от 31.03.2025, опубликованного в газете «Вечерний Оренбург» от 02.04.2025 № 25, заявления ООО «Специализированный застройщик «Лист» от 11.02.2025 № 36-01/395:

1. Утвердить проект планировки территории, ограниченной улицей Гаранькина, шоссе Загородным, перспективной магистралью районного значения, территорий городских лесов, площадью 62 га в составе:

1.1. чертежа планировки территории с отображением красных линий согласно приложению № 1 к настоящему распоряжению;

1.2. чертежа планировки территории с отображением границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры согласно приложению № 2 к настоящему распоряжению;

1.3. чертежа с отображением границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства согласно приложению № 3 к настоящему распоряжению;

1.4. чертежа красных линий согласно приложению № 4 к настоящему распоряжению;

1.5. положения 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 согласно приложению № 5;

1.6. положения об очередности планируемого развития территории согласно приложению № 6 к настоящему распоряжению.

2. Утвердить проект межевания территории, ограниченной улицей Гаранькина, шоссе Загородным, перспективной магистралью районного значения, территорий городских лесов, площадью 62 га в составе:

2.1. текстовой части проекта межевания территории согласно приложению № 7 к настоящему распоряжению;

2.2. чертежа межевания территории с отображением существующих и планируемых элементов планировочной структуры, красных линий, утвержденных в составе проекта планировки территории, линий отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий согласно приложению № 8 к настоящему распоряжению;

2.3. чертежа межевания территории с отображением границ образуемых земельных участков, публичных сервитутов согласно приложению № 9 к настоящему распоряжению.

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

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

3.2 направить настоящее распоряжение в администрацию города Оренбурга в течение 3 рабочих дней со дня принятия для опубликования информации о его принятии на интернет-портале города Оренбурга с указанием сведений об опубликовании решения на портале.

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

5. Управлению подготовки градостроительной документации министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области направить в орган регистрации права (Управление Росреестра по Оренбургской области) сведения об утвержденном проекте планировки и проекте межевания для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

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

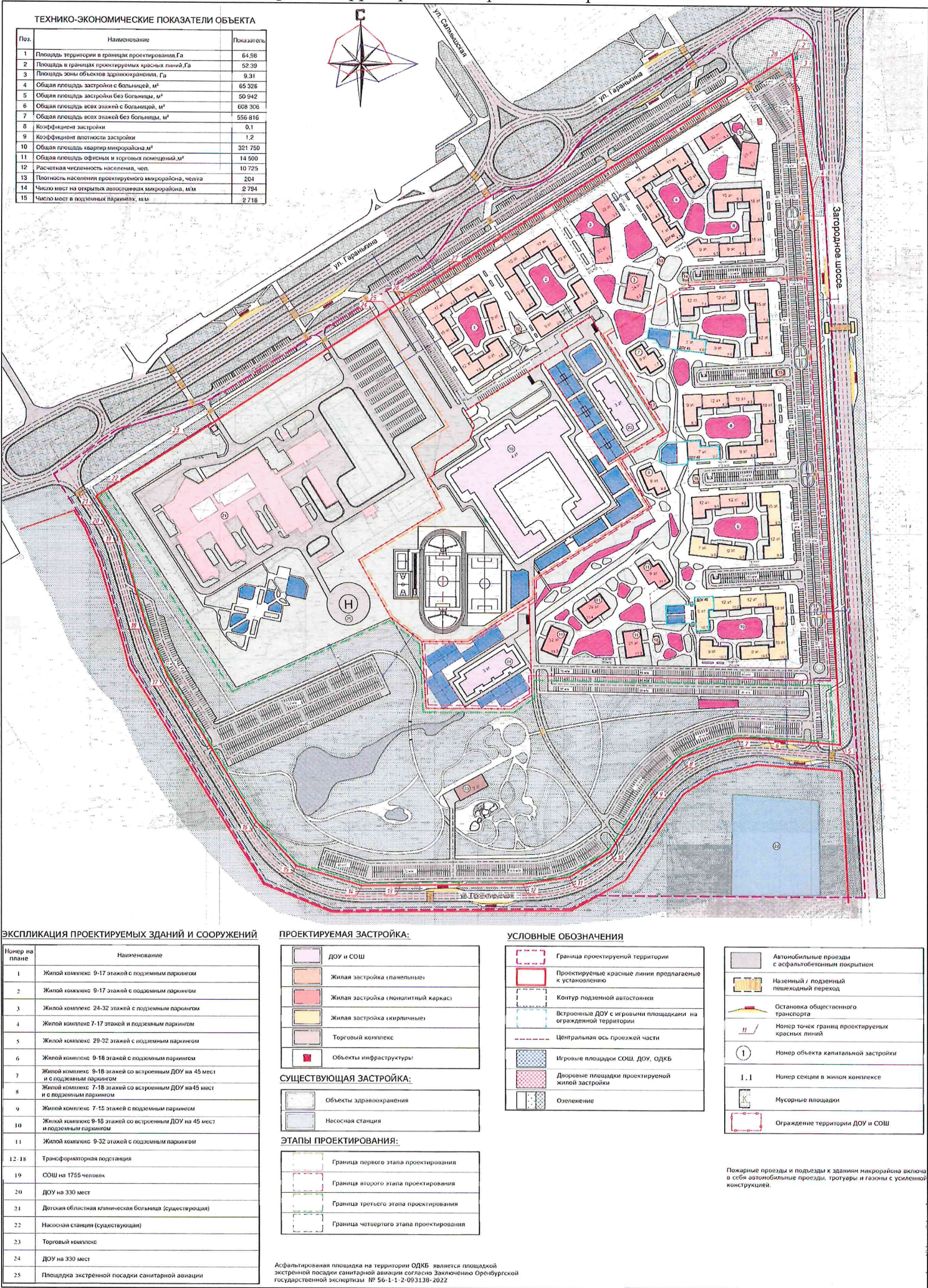
7. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Министр

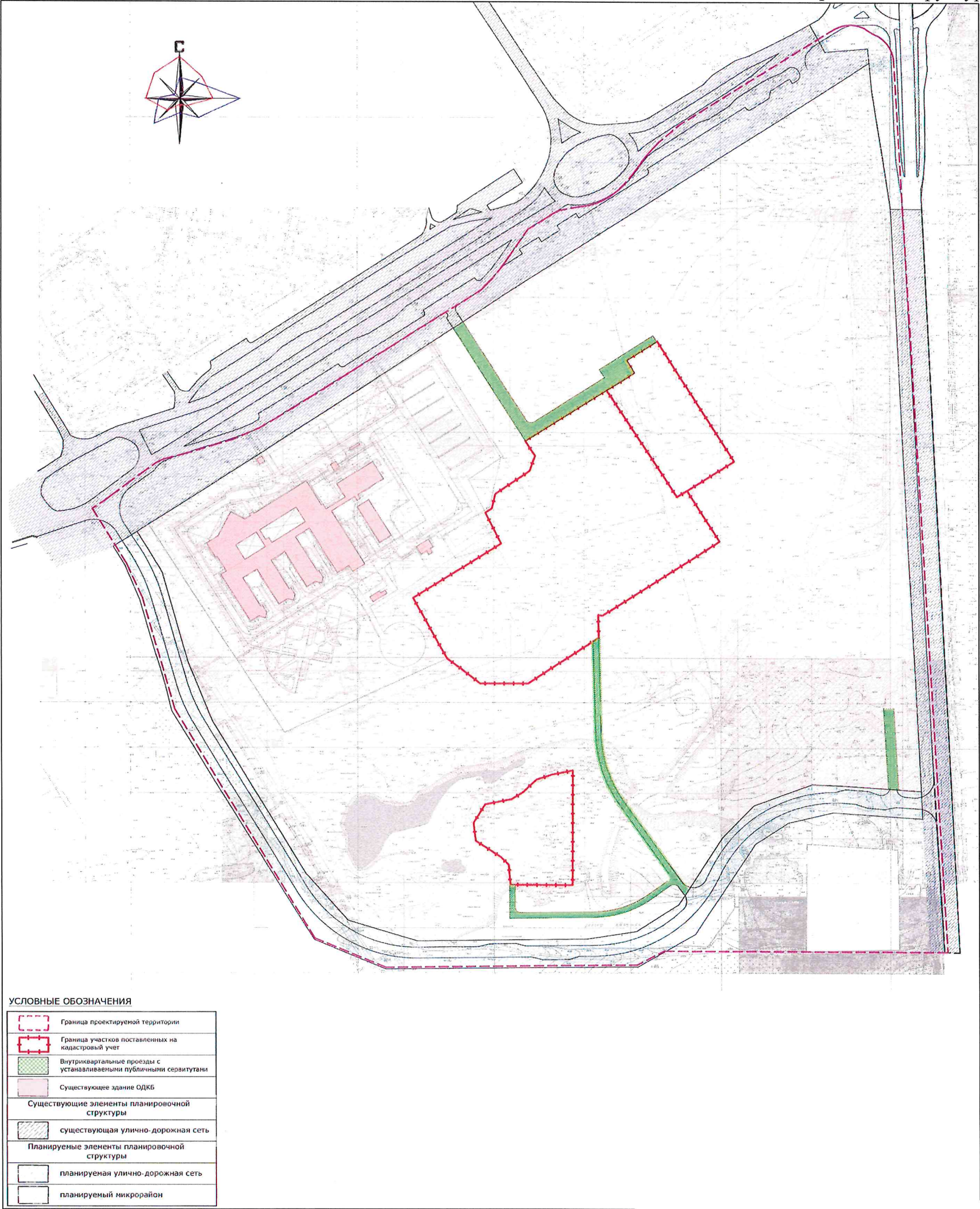
М.В.Стручкова

РАЗОСЛАНО: ООО «Специализированный застройщик «Лист»,
прокуратура Оренбургской области, Управление Минюста
России по Оренбургской области, администрация города
Оренбурга

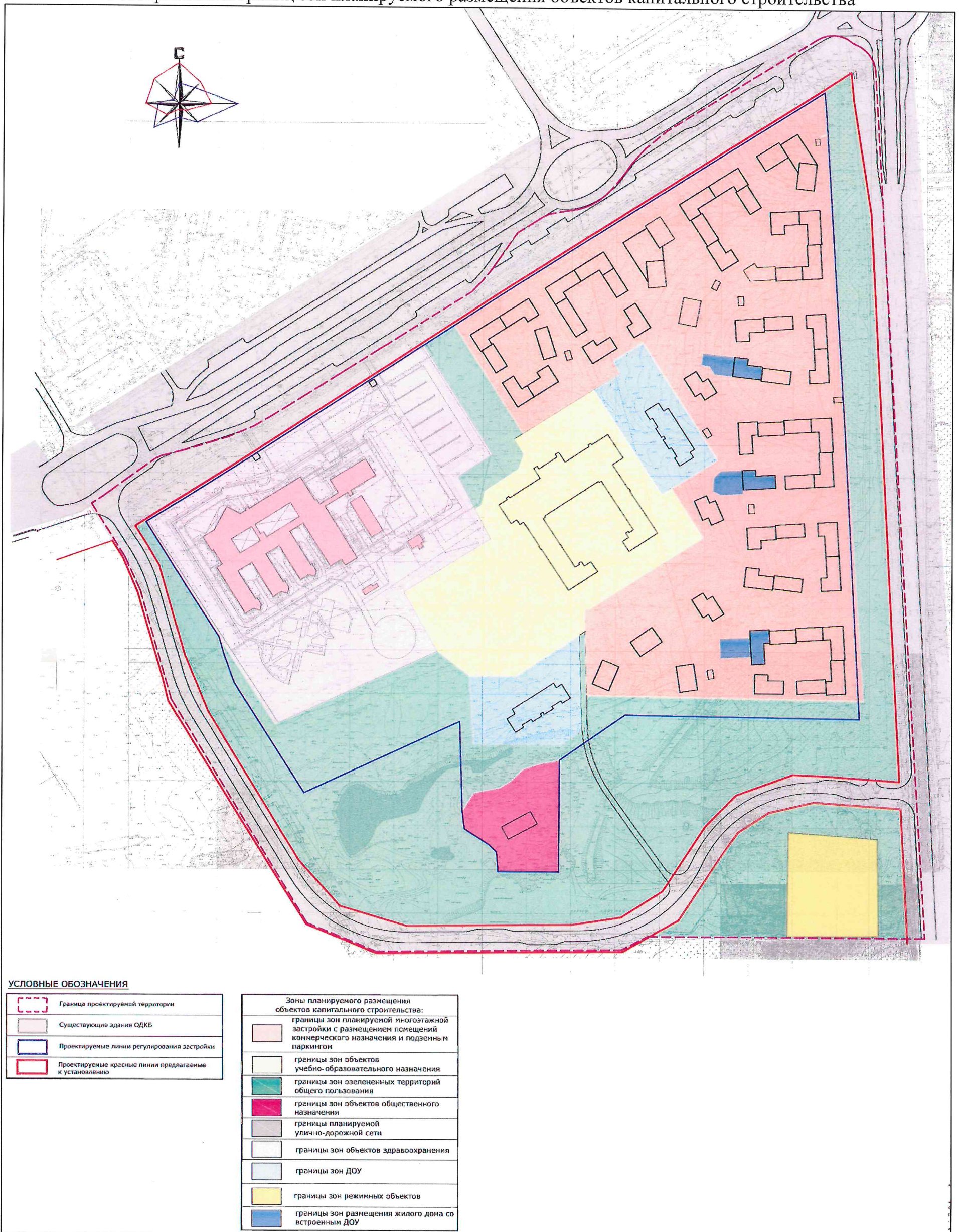
ЧЕРТЕЖ
планировки территории с отображением красных линий



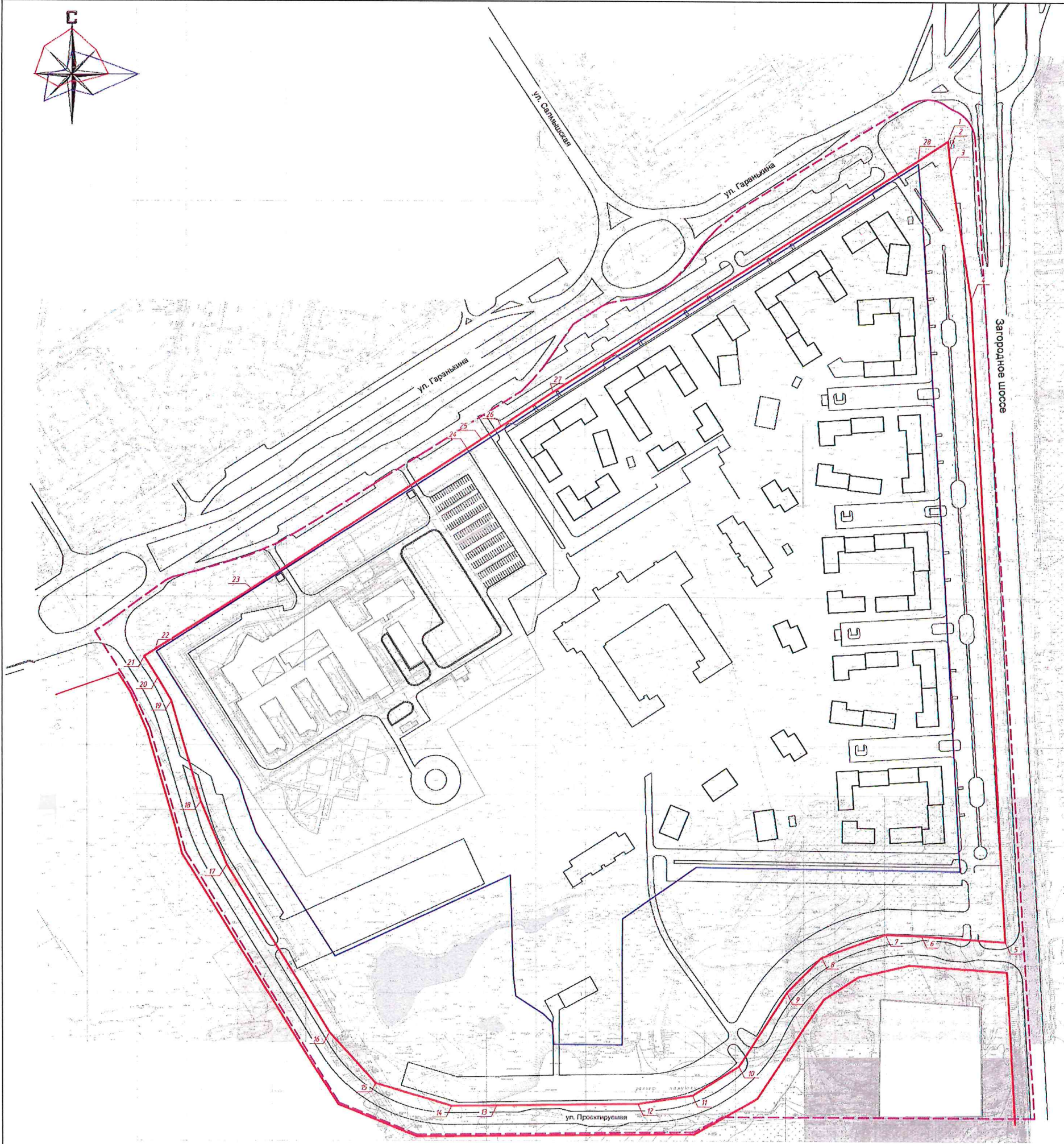
ЧЕРТЕЖ
планировки территории с отображением границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры



ЧЕРТЕЖ
с отображением границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства



ЧЕРТЕЖ
красных линий



Условные обозначения:

	Граница проектируемой территории
	Проектируемые линии регулирования застройки
	Проектируемые красные линии предлагаемые к установлению
	Номер точки границ проектируемой красной линии

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

№п/п	Наименование показателя	Значение показателя
	Площадь территории в границах проекта планировки (кв, м/га)	649 802/64,98
1	Площадь элемента планировочной структуры в границах красных линий (кв, м/га)	523 973/52,39
1,1	Площадь территории, отведенной под застройку больницы (кв, м/га)	93 194/9,31
2	Коэффициент застройки	0,11
3	Коэффициент плотности застройки	1,2
3,1	Площадь застройки проектируемых зданий микрорайона (без больницы) (кв, м)	50 942
3,2	Площадь всех этажей проектируемых зданий микрорайона (без больницы) (кв,м)	556 816
3,3	Площадь застройки проектируемых зданий микрорайона (с больницей)	65 326
3,4	Площадь всех этажей проектируемых зданий микрорайона (с больницей) (кв, м)	608 306
4	Площадь застройки проектируемых жилых комплексов на планируемой территории (кв,м) в том числе:	37 756
4,1	Жилой комплекс 1 (кв, м)	3535
4,2	Жилой комплекс 2 (кв, м)	3662
4,3	Жилой комплекс 3 (кв, м)	3036
4,4	Жилой комплекс 4 (кв, м)	2950
4,5	Жилой комплекс 5 (кв, м)	1979
4,6	Жилой комплекс 6 (кв, м)	3013
4,7	Жилой комплекс 7 (кв, м)	4176

4,8	Жилой комплекс 8 (кв, м)	4694
4,9	Жилой комплекс 9 (кв, м)	3576
4,10	Жилой комплекс 10 (кв, м)	4071
4,11	Жилой комплекс 11 (кв, м)	2403
4,12	ТП (8шт) (кв, м)	66
5	Площадь застройки проектируемых зданий общественного назначения на планируемой территории (кв, м) в том числе:	13 782
5,1	ДОУ на 330 мест (кв, м)	1586,1
5,2	Школа на 1755 мест (кв, м)	10013,9
5,3	Здание торгового комплекса в парке (кв, м)	595,9
5,4	ДОУ на 330 мест (кв, м)	1586,1
6	Площадь всех надземных этажей проектируемых жилых комплексов на планируемой территории (кв, м) в том числе:	506 052
6,1	Жилой комплекс 1 (кв, м)	45 893
6,2	Жилой комплекс 2 (кв, м)	45 879
6,3	Жилой комплекс 3 (кв, м)	52 236
6,4	Жилой комплекс 4 (кв, м)	36 368
6,5	Жилой комплекс 5 (кв, м)	37 174
6,6	Жилой комплекс 6 (кв, м)	41 465
6,7	Жилой комплекс 7 (кв, м)	45 960
6,8	Жилой комплекс 8 (кв, м)	55 499
6,9	Жилой комплекс 9 (кв, м)	40 564
6,10	Жилой комплекс 10 (кв, м)	49 861
6,11	Жилой комплекс 11 (кв, м)	54 623
6,12	ТП (8шт) (кв, м)	530
7	Площадь всех этажей проектируемой общественной застройки на планируемой территории (кв, м) в том числе:	50 764
7,1	ДОУ на 330 мест (кв, м)	4 758,3
7,2	Школа на 1755 мест (кв, м)	40 055,6
7,3	Здание торгового комплекса в парке (кв, м)	1192
7,4	ДОУ на 330 мест (кв, м)	4 758,3
8	Общая площадь квартир в жилой застройке (кв, м)	321 750
8,1	Площадь встроенно-пристроенных помещений (кв, м)	14 500
9	Площадь застройки существующих зданий и сооружений (больница) (кв, м)	14 384
9,1	Площадь всех этажей существующих зданий и сооружений (больница) (кв,м)	51 489
10	Количество квартир (шт,)	6800
10,1	Жилой комплекс 1 (шт,)	669
10,2	Жилой комплекс 2 (шт,)	686
10,3	Жилой комплекс 3 (шт,)	656
10,4	Жилой комплекс 4 (шт,)	526
10,5	Жилой комплекс 5 (шт,)	472
10,6	Жилой комплекс 6 (шт,)	604
10,7	Жилой комплекс 7 (шт,)	578
10,8	Жилой комплекс 8 (шт,)	774
10,9	Жилой комплекс 9 (шт,)	578
10,10	Жилой комплекс 10 (шт,)	700

10,11	Жилой комплекс 11 (шт.)	557
11	Численность населения проектируемой территории (чел.)	10 725
12	Требуемое количество мест в дошкольном образовательном учреждении	772
13	Требуемое количество мест в образовательном учреждении	1362
14	Требуемое количество парковочных мест для жителей планируемой территории, всего	5 202
15	Требуемое количество парковочных мест для общественной застройки на планируемой территории	290
16	Проектируемое количество машино-мест в том числе:	5 512
	В подземных паркингах	2718
16,1	Жилой комплекс 1	250
16,2	Жилой комплекс 2	250
16,3	Жилой комплекс 3	255
16,4	Жилой комплекс 4	150
16,5	Жилой комплекс 5	210
16,6	Жилой комплекс 6	185
16,7	Жилой комплекс 7	283
16,8	Жилой комплекс 8	275
16,9	Жилой комплекс 9	250
16,10	Жилой комплекс 10	250
16,11	Жилой комплекс 11	360
16,12	На открытых автостоянках	2 794
17	Плотность населения (чел/Га)	204
18	Площадь территории школы на 1755 мест (Га)	5,46
19	Площадь территории ДООУ на 330 мест (Га)	1,13
20	Площадь территории на ДООУ 330 мест (Га)	1,13
21	Площадь территории встроенного ДООУ на 45 мест ЖК 7 (Га)	0,13
22	Площадь территории встроенного ДООУ на 45 мест ЖК 8 (Га)	0,15
23	Площадь территории встроенного ДООУ на 45 мест ЖК 10 (Га)	0,14
24	Площадь озеленения в границах красных линий (кв, м)	159 910
25	Дворовые площадки проектируемой жилой застройки (кв, м) в том числе:	16 231,3
25,1	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста (кв, м)	7110
25,2	Площадки для занятий физкультурой (кв, м)	5925
25,3	Площадки для отдыха взрослого населения (кв, м)	2370
25,4	Площадки для хозяйственных целей (кв, м)	395,3
25,5	Площадки для выгула собак (кв, м)	431

ПОЛОЖЕНИЕ об очередности планируемого развития территории

1. Этапы и максимальные сроки осуществления 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)

Разработка проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной улицей Гаранькина, шоссе Загородным, перспективной магистралью районного значения, территорией городских лесов, площадью 62 га будет состоять из следующих этапов:

I этап – «Предпроектная подготовка», включающий:

сбор первоначальной документации;

сбор исходных данных, а именно:

- анализ существующего состояния территории;
- инженерно-геологические изыскания;
- инженерно-геодезические изыскания;
- инженерно-экологические изыскания;
- инженерно-гидрометеорологические изыскания.

II этап – «Разработка проекта»:

разработка документации по планировке территории и направление ее в министерство архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области.

III этап – «Проведение публичных слушаний», включающий:

устранение замечаний (при наличии замечаний, поступивших в рамках проведения процедуры публичных слушаний);

подготовка приложений к проекту распоряжения министерства архитектуры и пространственно- градостроительного развития Оренбургской области,

результат – распоряжение об утверждении документации по планировке территории.

Реализация строительства жилого микрорайона предполагается поэтапно:

Наименование этапа	Сроки реализации	Реализуемые мероприятия/объекты
IV этап	Максимальный срок	вынос/переустройство инженерных сетей;

	реализации до 2032 года	строительство и ввод в эксплуатацию ЖК1 с подземным паркингом; строительство и ввод в эксплуатацию ЖК 2 с подземным паркингом; строительство и ввод в эксплуатацию ЖК 3 с подземным паркингом; строительство и ввод в эксплуатацию ЖК4 с подземным паркингом; строительство и ввод в эксплуатацию ЖК5 с подземным паркингом; строительство и ввод в эксплуатацию ЖК6 с подземным паркингом; строительство и ввод в эксплуатацию школы и ДОУ на 330 мест; внутриквартальные проезды; трансформаторные подстанции; внутриквартальные сети,
V этап	Максимальный срок реализации до 2038 года	строительство и ввод в эксплуатацию ЖК7 со встроенным ДОУ на 45 мест и с подземным паркингом; строительство и ввод в эксплуатацию ЖК8 со встроенным ДОУ на 45 мест и с подземным паркингом; строительство и ввод в эксплуатацию ЖК9 с подземным паркингом; строительство и ввод в эксплуатацию ЖК10 со встроенным ДОУ на 45 мест и с подземным паркингом; строительство и ввод в эксплуатацию ЖК11 с подземным паркингом; строительство и ввод в эксплуатацию ДОУ на 330 мест; внутриквартальные проезды; трансформаторные подстанции; внутриквартальные сети;
VI этап	Максимальный срок реализации до 2038 года	благоустройство зоны общего пользования
VII этап	Максимальный срок реализации до 2043 года *	строительство магистрали районного значения

*Согласно положению о территориальном планировании муниципального образования «город Оренбург»

2. Этапы реконструкции и сноса объектов капитального строительства различного назначения не приводятся ввиду отсутствия данного вида градостроительной деятельности.

Приложение № 7
к распоряжению министерства
архитектуры и
пространственно-
градостроительного развития
Оренбургской области
от 22.04.2023 № 7-р

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

проекта межевания территории

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

№ п/п	Условный номер образуемого земельного участка	Площадь, образуемого земельного участка, кв,м,	Способ образования	Кадастровый номер исходного земельного участка (при наличии)	Площадь исходного земельного участка (при наличии), кв,м
1	:ЗУ1	14 420	Перераспределение	56:44:0202007:9934	170 351
				56:44:0202007:7158	28
2	:ЗУ2	103	Перераспределение	56:44:0202007:9934	170 351
				56:44:0202007:7158	28
3	:ЗУ3	13 138	Перераспределение	56:44:0202007:9934	170 351
				56:44:0202007:7158	28
4	:ЗУ4	13 559	Перераспределение	56:44:0202007:9934	170 351
				56:44:0202007:7158	28
5	:ЗУ5	89	Перераспределение	56:44:0202007:9934	170 351
				56:44:0202007:7158	28
6	:ЗУ6	10 515	Перераспределение	56:44:0202007:9934	170 351
				56:44:0202007:7158	28
7	:ЗУ7	8 543	Перераспределение	56:44:0202007:9934	170 351
				56:44:0202007:7158	28
8	:ЗУ8	78	Перераспределение	56:44:0202007:9934	170 351
				56:44:0202007:7158	28
9	:ЗУ9	27 534	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	-	-
10	:ЗУ10	10 316	Перераспределение	56:44:0202007:9934	170 351
				56:44:0202007:7158	28
11	:ЗУ11 :	122	Перераспределение	56:44:0202007:9934	170 351
				56:44:0202007:7158	28
12	:ЗУ12	21 513	Перераспределение	56:44:0202007:9934	170 351

				56:44:0202007:7158	28
13	:ЗУ13	1275	Перераспределение	56:44:0202007:9934	170 351
				56:44:0202007:7158	28
14	:ЗУ14	110	Перераспределение	56:44:0202007:9934	170 351
				56:44:0202007:7158	28
15	:ЗУ15	19 328	Перераспределение	56:44:0202007:9934	170 351
				56:44:0202007:7158	28
16	:ЗУ16	186	Перераспределение	56:44:0202007:9934	170 351
				56:44:0202007:7158	28
17	:ЗУ17	1480	Перераспределение	56:44:0202007:9934	170 351
				56:44:0202007:7158	28
18	:ЗУ18	138	Перераспределение	56:44:0202007:9934	170 351
				56:44:0202007:7158	28
19	:ЗУ19	111	Перераспределение	56:44:0202007:9934	170 351
				56:44:0202007:7158	28
20	:ЗУ20	17 905	Перераспределение	56:44:0202007:9934	170 351
				56:44:0202007:7158	28
21	:ЗУ21	15 434	Перераспределение	56:44:0202007:9934	170 351
				56:44:0202007:7158	28
22	:ЗУ22	104	Перераспределение	56:44:0202007:9934	170 351
				56:44:0202007:7158	28
23	:ЗУ23	1438	Перераспределение	56:44:0202007:9934	170 351
				56:44:0202007:7158	28
24	:ЗУ24	20 384	Перераспределение	56:44:0202007:9934	170 351
				56:44:0202007:7158	28
25	:ЗУ25	11 306	Перераспределение	56:44:0202007:9934	170 351
				56:44:0202007:9965/2	11 058
26	:ЗУ26	8 554	Перераспределение	56:44:0202007:9967/2	4 586
				56:44:0202007:9966/2	2 115
				56:44:0202007:9965/3	1 845
27	:ЗУ27	14 775	Перераспределение	56:44:0202007:9967/1	23 008
28	:ЗУ28	117 682	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	-	-
29	:ЗУ29	626	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	-	-
30	:ЗУ30	11 318	Перераспределение	56:44:0202007:9967/1	23 008
				56:44:0202007:9966/1	3 487
				56:44:0202007:9965/1	886

2. Сведения о местоположении границ образуемых земельных участков (перечень координат характерных точек границ образуемых земельных участков):

Номера характерных точек границ	Значение координат, м	
	X	X
Условный номер земельного участка :ЗУ1 (Жилой комплекс №1)		
1	432721,94	2310065,59
2	432774,60	2310146,09
3	432693,44	2310198,07
4	432690,95	2310190,15
5	432679,13	2310193,91
6	432681,65	2310201,82
7	432683,71	2310208,30
8	432650,19	2310229,74
9	432647,09	2310224,85
10	432596,58	2310145,15
1	432721,94	2310065,59
Условный номер земельного участка :ЗУ2 (Трансформаторная подстанция)		
3	432693,44	2310198,07
4	432690,95	2310190,15
5	432679,13	2310193,91
6	432681,65	2310201,82
3	432693,44	2310198,07
Условный номер земельного участка :ЗУ3 (Жилой комплекс №2)		
2	432774,60	2310146,09
11	432825,87	2310225,92
12	432712,73	2310298,40
13	432701,54	2310280,54
14	432680,26	2310246,60
15	432666,33	2310255,18
8	432650,19	2310229,74
7	432683,71	2310208,30
6	432681,65	2310201,82
3	432693,44	2310198,07
2	432774,60	2310146,09
Условный номер земельного участка :ЗУ4 (Жилой комплекс №3)		
11	432825,87	2310225,92
12	432712,73	2310298,40
16	432712,36	2310298,68
223	432704,64	2310297,20
17	432693,61	2310354,55
224	432762,06	2310367,21
19	432762,36	2310365,57
20	432763,82	2310357,87
21	432775,02	2310360,00
22	432872,44	2310298,45
11	432825,87	2310225,92
Условный номер земельного участка :ЗУ5 (Трансформаторная подстанция)		
19	432762,36	2310365,57
20	432763,82	2310357,87
21	432775,02	2310360,00
23	432773,56	2310367,69
19	432762,36	2310365,57

Условный номер земельного участка :ЗУ6 (Жилой комплекс №4)		
21	432775,02	2310360,00
22	432872,44	2310298,45
24	432928,00	2310384,96
25	432863,00	2310426,35
26	432848,62	2310405,70
225	432825,36	2310407,04
226	432809,46	2310382,27
27	432790,44	2310394,49
28	432783,86	2310384,11
18	432760,50	2310375,82
224	432762,06	2310367,21
19	432762,36	2310365,57
23	432773,56	2310367,69
21	432775,02	2310360,00
Условный номер земельного участка :ЗУ7 (Жилой комплекс №5)		
25	432863,00	2310426,35
24	432928,00	2310384,96
29	432991,40	2310483,70
30	432940,67	2310487,08
31	432938,00	2310479,10
32	432937,58	2310472,15
33	432926,79	2310472,76
34	432927,20	2310479,99
35	432937,00	2310479,40
36	432939,60	2310487,20
37	432866,81	2310492,05
25	432863,00	2310426,35
Условный номер земельного участка :ЗУ8 (Трансформаторная подстанция)		
31	432938,00	2310479,10
32	432937,58	2310472,15
33	432926,79	2310472,76
34	432927,20	2310479,99
35	432937,00	2310479,40
31	432938,00	2310479,10
Условный номер земельного участка :ЗУ9 (Территория общего пользования)		
36	432939,60	2310487,20
38	432940,52	2310489,79
39	432987,02	2310486,79
40	432987,24	2310487,64
41	432991,90	2310509,13
42	432992,07	2310510,32
43	432993,01	2310510,23
44	432992,89	2310508,98
45	432987,81	2310485,74
46	432941,23	2310488,74
30	432940,67	2310487,08
29	432991,40	2310483,70
47	433011,19	2310513,59
48	433000,98	2310514,49
49	432992,60	2310515,29

50	432979,62	2310516,53
51	432849,08	2310537,05
52	432293,45	2310565,49
53	432294,00	2310530,20
54	432401,55	2310523,04
55	432519,26	2310515,16
56	432633,85	2310507,52
57	432642,31	2310506,98
58	432765,03	2310498,83
37	432866,81	2310492,05
36	432939,60	2310487,20
Условный номер земельного участка :ЗУ10 (Жилой комплекс №6)		
18	432760,50	2310375,82
28	432783,86	2310384,11
27	432790,44	2310394,49
226	432809,46	2310382,27
225	432825,36	2310407,04
26	432848,62	2310405,70
25	432863,00	2310426,35
37	432866,81	2310492,05
58	432765,03	2310498,83
59	432758,26	2310393,75
60	432757,71	2310385,47
18	432760,50	2310375,82
Условный номер земельного участка :ЗУ11 (Трансформаторная подстанция)		
59	432758,26	2310393,75
60	432757,71	2310385,47
61	432743,09	2310386,44
62	432743,66	2310394,72
59	432758,26	2310393,75
Условный номер земельного участка :ЗУ12 (Жилой комплекс №7)		
13	432701,54	2310280,54
12	432712,73	2310298,40
16	432712,36	2310298,68
223	432704,64	2310297,20
17	432693,61	2310354,55
224	432762,06	2310367,21
18	432760,50	2310375,82
60	432757,71	2310385,47
61	432743,09	2310386,44
62	432743,66	2310394,72
59	432758,26	2310393,75
58	432765,03	2310498,83
57	432642,31	2310506,98
63	432641,47	2310493,87
64	432637,37	2310494,15
65	432630,98	2310385,99
66	432609,48	2310352,06
67	432603,50	2310342,57
13	432701,54	2310280,54
68	432676,74	2310346,02

69	432689,56	2310348,41
70	432685,53	2310383,60
71	432683,82	2310398,54
72	432676,87	2310397,71
211	432674,88	2310415,10
212	432659,93	2310413,39
73	432663,68	2310381,10
74	432665,98	2310361,22
75	432675,00	2310355,52
68	432676,74	2310346,02
Условный номер земельного участка :ЗУ13 (Жилой дом со встроенным ДОУ)		
68	432676,74	2310346,02
69	432689,56	2310348,41
70	432685,53	2310383,6
71	432683,82	2310398,54
72	432676,87	2310397,71
211	432674,88	2310415,10
212	432659,93	2310413,39
73	432663,68	2310381,10
74	432665,98	2310361,22
75	432675,00	2310355,52
68	432676,74	2310346,02
Условный номер земельного участка :ЗУ14 (Распределительный пункт)		
56	432633,85	2310507,52
57	432642,31	2310506,98
63	432641,47	2310493,87
64	432637,37	2310494,15
76	432633,16	2310494,43
56	432633,85	2310507,52
Условный номер земельного участка :ЗУ15 (Жилой комплекс №8)		
66	432609,48	2310352,06
65	432630,98	2310385,99
64	432637,37	2310494,15
76	432633,16	2310494,43
56	432633,85	2310507,52
55	432519,26	2310515,16
77	432513,23	2310407,00
78	432519,19	2310406,58
79	432518,59	2310398,31
80	432502,00	2310399,49
81	432483,19	2310355,58
82	432479,06	2310349,09
83	432535,36	2310313,29
84	432567,80	2310365,16
85	432589,47	2310351,45
86	432595,50	2310360,95
66	432609,48	2310352,06
87	432557,32	2310407,20
213	432550,33	2310407,61
214	432551,63	2310429,57
215	432536,65	2310430,46

221	432534,47	2310393,52
88	432530,06	2310393,78
89	432528,41	2310369,49
90	432532,64	2310360,06
91	432547,85	2310360,85
92	432555,22	2310368,51
93	432556,43	2310392,22
87	432557,32	2310407,20
Условный номер земельного участка :ЗУ16 (Трансформаторная подстанция)		
85	432589,47	2310351,45
86	432595,50	2310360,95
66	432609,48	2310352,06
67	432603,50	2310342,57
85	432589,47	2310351,45
Условный номер земельного участка :ЗУ17 (Жилой дом со встроенным ДОУ)		
87	432557,32	2310407,20
213	432550,33	2310407,61
214	432551,63	2310429,57
215	432536,65	2310430,46
221	432534,47	2310393,52
88	432530,06	2310393,78
89	432528,41	2310369,49
90	432532,64	2310360,06
91	432547,85	2310360,85
92	432555,22	2310368,51
93	432556,43	2310392,22
87	432557,32	2310407,20
Условный номер земельного участка :ЗУ18 (Трансформаторная подстанция)		
77	432513,23	2310407,00
78	432519,19	2310406,58
79	432518,59	2310398,31
80	432502,00	2310399,49
94	432502,59	2310407,76
77	432513,23	2310407,00
Условный номер земельного участка :ЗУ19 (Трансформаторная подстанция)		
82	432479,06	2310349,09
81	432483,19	2310355,58
95	432472,73	2310362,07
96	432467,84	2310354,45
97	432478,37	2310348,02
82	432479,06	2310349,09
Условный номер земельного участка :ЗУ20 (Жилой комплекс №9)		
54	432401,55	2310523,04
55	432519,26	2310515,16
77	432513,23	2310407,00
94	432502,59	2310407,76
80	432502,00	2310399,49
81	432483,19	2310355,58
95	432472,73	2310362,07
96	432467,84	2310354,45
98	432454,63	2310361,84

99	432442,83	2310350,64
100	432389,98	2310386,42
101	432392,54	2310429,54
102	432395,99	2310429,29
54	432401,55	2310523,04
Условный номер земельного участка :ЗУ21 (Жилой комплекс №10)		
53	432294,00	2310530,20
54	432401,55	2310523,04
102	432395,99	2310429,29
101	432392,54	2310429,54
100	432389,98	2310386,42
103	432367,27	2310350,91
104	432341,66	2310352,57
105	432329,14	2310352,28
106	432330,39	2310360,59
107	432318,12	2310362,4
108	432316,89	2310354,09
109	432296,61	2310357,15
53	432294,00	2310530,20
110	432365,83	2310401,81
111	432373,95	2310401,33
216	432375,25	2310423,29
217	432360,27	2310424,17
218	432359,86	2310417,19
219	432335,90	2310418,60
220	432335,02	2310403,63
112	432343,89	2310403,10
113	432342,38	2310368,89
114	432364,40	2310368,14
110	432365,83	2310401,81
Условный номер земельного участка :ЗУ22 (Трансформаторная подстанция)		
105	432329,14	2310352,28
106	432330,39	2310360,59
107	432318,12	2310362,4
108	432316,89	2310354,09
105	432329,14	2310352,28
Условный номер земельного участка :ЗУ23 (Жилой дом со встроенным ДОУ)		
110	432365,83	2310401,81
111	432373,95	2310401,33
216	432375,25	2310423,29
217	432360,27	2310424,17
218	432359,86	2310417,19
219	432335,90	2310418,60
220	432335,02	2310403,63
112	432343,89	2310403,10
113	432342,38	2310368,89
114	432364,40	2310368,14
110	432365,83	2310401,81
Условный номер земельного участка :ЗУ24 (Жилой комплекс №11)		
97	432478,37	2310348,02
96	432467,84	2310354,45

99	432454,63	2310361,84
98	432442,83	2310350,64
100	432389,98	2310386,42
103	432367,27	2310350,91
104	432341,66	2310352,57
105	432329,14	2310352,28
108	432316,89	2310354,09
109	432296,61	2310357,15
115	432298,70	2310217,81
116	432372,18	2310216,20
117	432397,36	2310215,59
118	432396,46	2310220,19
97	432478,37	2310348,02
Условный номер земельного участка :ЗУ25 (Дошкольное учреждение)		
9	432647,09	2310224,85
8	432650,19	2310229,74
15	432666,33	2310255,18
14	432680,26	2310246,60
13	432701,54	2310280,54
67	432603,50	2310342,57
85	432589,47	2310351,45
84	432567,80	2310365,16
83	432535,36	2310313,29
119	432528,59	2310302,39
9	432647,09	2310224,85
Условный номер земельного участка :ЗУ26 (Территория общего пользования)		
1	432721,94	2310065,59
10	432596,58	2310145,15
120	432590,31	2310135,26
121	432573,60	2310146,08
122	432556,68	2310140,23
123	432531,16	2310102,08
124	432515,23	2310098,43
125	432510,40	2310091,10
126	432547,25	2310072,40
127	432572,84	2310110,81
128	432699,46	2310031,46
129	432708,98	2310045,92
130	432714,71	2310054,63
1	432721,94	2310065,59
Условный номер земельного участка :ЗУ27 (Территория общего пользования)		
131	432320,55	2310085,04
132	432348,59	2310048,69
133	432264,68	2309866,20
134	432213,71	2309899,07
135	432243,99	2309998,03
136	432260,40	2310032,17
137	432273,78	2310067,34
138	432278,81	2310087,54
131	432320,55	2310085,04
Условный номер земельного участка :ЗУ28 (Территория общего пользования)		

52	432293,45	2310565,49
160	432201,96	2310570,18
161	432207,73	2310486,50
162	432209,27	2310450,52
163	432185,68	2310386,65
164	432149,85	2310351,75
165	432075,41	2310303,66
166	432045,56	2310257,01
167	432045,26	2310255,12
168	432044,66	2309987,56
209	432042,94	2309987,57
169	432056,15	2309943,49
170	432074,36	2309932,09
171	432075,31	2309933,64
172	432081,10	2309929,80
173	432076,40	2309922,08
174	432091,45	2309908,63
175	432093,79	2309912,27
176	432092,49	2309913,08
177	432096,01	2309918,07
178	432102,33	2309914,04
179	432096,05	2309904,52
180	432099,46	2309901,46
181	432106,20	2309912,23
182	432178,32	2309867,49
183	432172,98	2309856,30
184	432175,68	2309854,62
185	432182,04	2309865,63
186	432191,01	2309860,31
187	432187,69	2309854,71
188	432184,03	2309856,81
189	432180,01	2309849,87
190	432270,85	2309794,85
191	432275,20	2309802,54
192	432220,77	2309835,92
193	432220,59	2309835,65
194	432215,10	2309839,07
195	432218,97	2309845,28
196	432224,45	2309841,86
197	432223,99	2309841,08
198	432283,31	2309804,63
199	432278,54	2309796,20
200	432298,38	2309783,80
201	432303,09	2309791,33
202	432351,90	2309761,23
203	432444,18	2309734,80
204	432467,40	2309721,13
205	432488,94	2309707,45
206	432495,99	2309718,39
207	432424,87	2309762,96
208	432354,43	2309808,31

133	432264,68	2309866,20
134	432213,71	2309899,07
135	432243,99	2309998,03
136	432260,40	2310032,17
137	432273,78	2310067,34
138	432278,81	2310087,54
139	432242,07	2310089,75
140	432241,93	2310188,59
141	432258,09	2310212,72
142	432367,83	2310209,64
116	432372,18	2310216,20
115	432298,70	2310217,81
109	432296,61	2310357,15
53	432294,00	2310530,20
52	432293,45	2310565,49
148	432186,48	2310090,50
149	432192,26	2310119,78
150	432200,06	2310132,52
151	432213,97	2310147,00
152	432219,77	2310164,55
153	432224,23	2310187,21
154	432096,82	2310186,64
155	432097,15	2310118,05
156	432119,23	2310116,33
157	432127,72	2310107,72
158	432145,72	2310079,83
159	432165,76	2310077,42
148	432186,48	2310090,50
Условный номер земельного участка :ЗУ29 (Территория общего пользования)		
143	432166,98	2309857,77
144	432170,47	2309865,15
145	432108,09	2309903,88
146	432104,01	2309897,40
147	432109,18	2309892,78
143	432166,98	2309857,77
Условный номер земельного участка :ЗУ30 (Дошкольное учреждение)		
138	432278,81	2310087,54
139	432242,07	2310089,75
140	432241,93	2310188,59
141	432258,09	2310212,72
142	432367,83	2310209,64
221	432363,80	2310203,60
222	432348,20	2310180,00
210	432320,55	2310138,15
131	432320,55	2310085,04
138	432278,81	2310087,54

3. 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

Земельные участки, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, проектом не предусматриваются.

Перечень образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования:

№ п/п	Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м
9	56:44:0202007:3У9	27 534
26	56:44:0202007:3У26	8 554
27	56:44:0202007:3У27	14 775
28	56:44:0202007:3У28	117 682
29	56:44:0202007:3У29	626

4. 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»:

№ участка на плане	Условный номер образуемого земельного участка	Категория земель
ЗУ1, :ЗУ3, :ЗУ4, :ЗУ6, :ЗУ7, :ЗУ10, :ЗУ12,:ЗУ15, :ЗУ20, :ЗУ23, :ЗУ24	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, :ЗУ5, :ЗУ8,:ЗУ11, :ЗУ14,:ЗУ16, :ЗУ18, :ЗУ22	Код 3.1.1 - размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости, подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега.	Земли населенных пунктов
:ЗУ26, :ЗУ28	Код 12.0.2 – благоустройство территории (размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части	Земли населенных пунктов

	благоустройства территории, общественных туалетов.	
:ЗУ27	Код 12.0 Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2 Код 4.9.2 Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	Земли населенных пунктов
:ЗУ9	Код 12.0.1 – улично-дорожная сеть (размещение объектов улично- дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог	Земли населенных пунктов
:ЗУ25, ЗУ:30	Код 3.5.1 - дошкольное, начальное и среднее общее образование (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);	Земли населенных пунктов
:ЗУ13, ЗУ:17, ЗУ23	Код 3.5.1 - дошкольное, начальное и среднее общее образование (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); 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
ЗУ:4402	Код 3.4.2 – стационарное медицинское обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи);	Земли населенных пунктов

5. 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 границах территории проектирования особо охраняемые природные территории регионального и местного значения, земли лесного фонда и лесопарковые зеленые пояса отсутствуют.

6. 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:

Номер характерной точки	Значение координат, м	
	X	Y
1	432531,05	2 309 682,14
2	432542,55	2 309 697,62
3	432556,04	2 309 716,12
4	432565,25	2 309 729,05
5	432566,45	2 309 730,94
6	432569,04	2 309 736,82
7	432576,00	2 309 762,97
8	432585,11	2 309 792,73
9	432591,30	2 309 813,07
10	432603,97	2 309 542,05
11	432615,87	2 309 862,01
12	432626,53	2 309 879,91
13	432631,15	2 309 886,67
14	432638,15	2 309 597,66
15	432651,09	2 309 915,02
16	432660,38	2 309 932,72
17	432665,81	2 309 941,30
18	432669,55	2 309 947,66
19	432671,46	2 309 950,19
20	432689,44	2 309 978,59
21	432697,01	2 309 990,53
22	432 706,76	2 310 005,83
23	432 757,88	2 310 086,61
24	432 763,54	2 310 092,23
25	432 769,36	2 310 097,67
26	432 781,94	2 310 108,22
27	432 785,49	2 310 111,03
28	432 795,71	2 310 117,91
29	432 825,29	2 310 138,24
30	432836,95	2 310 156,82
31	432843,70	2 310 167,22
32	432846,52	2 310 174,12

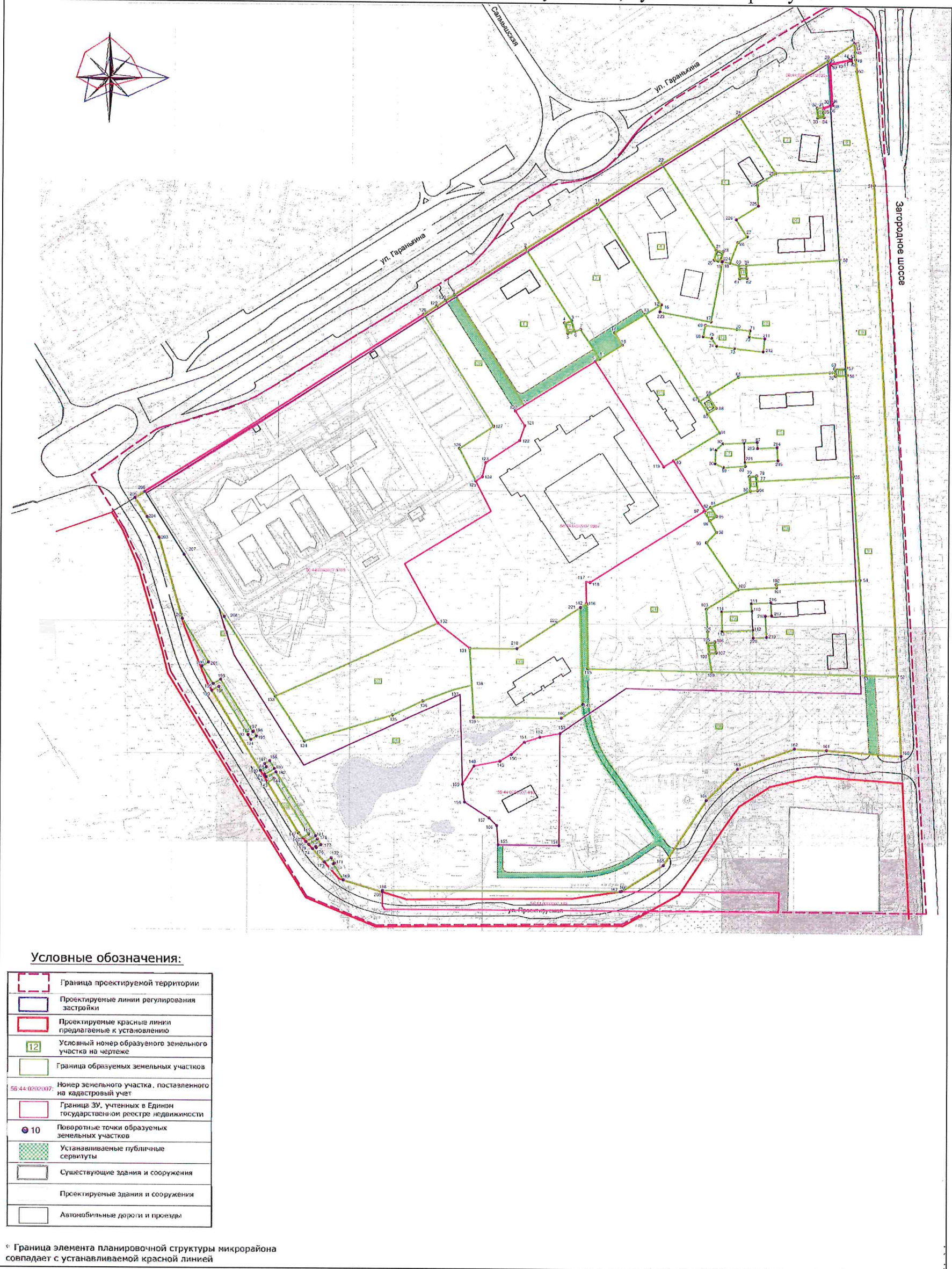
33	432550,35	2 310 193,16
34	432851,25	2 310 198,99
35	432852,31	2 310 205,93
36	432554,69	2 310 213,71.
37	432558,61	2 310 222,6 ĩ
38	432863,16	2 310 230,13
39	432568,39	2 310 236,74
40	432574,07	2 310 242,69
41	432 886,50	2 310 253,37
42	432895,99	2 310 260,44
43	432596,95	2 310 261,29
44	432 901,23	2 310 263,98
45	432 905,73	2 310 267,29
46	432 912,62	2 310 273,28
47	432 922,54	2 310 282,42
48	432 942,65	2 310 306,12
49	433046,26	2 310 471,63
50	433045,55	2 310 475,92
51	433051,05	2 310 480,52
52	433052,67	2 310 485,86
53	433053,41	2 310 492,91
54	433 052,94	2 310 498,63
55	433 051,52	2 310 502,97
56	433 049,79	2 310 508,31
57	433047,44	2 310 511,50
58	433 045,31.	2 310 514,77
59	433 043,62	2 310 517,74
60	433 041,83	2 310 521,22
61	433 041,14	2 310 522,96
62	433040,00	2 310 524,77
63	433035,27	2 310 527,32
64	433 035,73	2 310 530,05
65	433 033,24	2 310 532,54
66	433031,03	2 310 534,18
67	433028,26	2 310 535,98
65	433025,67	2 310 537,41
69	433 024,37	2 310 537,90
70	433023,40	2 310 535,34
71	433 021,56	2 310 538,55
72	433 015,63	2 310 539,54
73	433 015,66	2 310 540,42
74	433 012,01	2 310 540,76
75	432023,13	2 310 599,05
76	432023.15	2310433.22
77	432023.87	2310287.04
78	432008.40	2310257.83
79	432005.45	2309980.44
80	432037.73	2309902.20

81	432291.84	2309748.65
82	432415.89	2309713.35
83	432453.76	2309695.88
84	432514.35	2309658.15
85	432522,73	2 309 671,03
86	432531,05	2 309 682,14
1	432531,05	2 309 682,14

с отображением существующих и планируемых элементов планировочной структуры, красных линий, утвержденных в составе проекта планировки территории, линий отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий



ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
с отображением границ образуемых земельных участков, публичных сервитутов



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«Лист»**

ИНН/КПП 5610240595/561001001, Оренбургская обл., г. Оренбург, ул. Цвиллинга, дом № 14/1

от 01.06.2026 № 311/2026

Решение о подготовке изменений в проект межевания территории, ограниченной улицей Гаранькина, шоссе Загородным, перспективной магистралью районного значения, территорией городских лесов, площадью 62 га

В соответствии с пунктом 34 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, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 № 112:

1) Принять решение о подготовке изменений в проект межевания территории, ограниченной улицей Гаранькина, шоссе Загородным, перспективной магистралью районного значения, территорией городских лесов, площадью 62 га.

2) Уведомить Министерство архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области о принятом решении не позднее 3 (трех) календарных дней с даты принятия решения.

Директор



С.И. Петров

**Задание на разработку документации по
планировке территории, ограниченной улицей
Гаранькина, шоссе Загородным, перспективной
магистралью районного значения, территорий
городских лесов, площадью 62 га**

№ п/п	Наименование позиции	Содержание
1	Вид разрабатываемой документации по планировке территории	Проект межевания территории в виде отдельного документа.
2	Инициатор подготовки документации по планировке территории	Общество с ограниченной ответственностью «СЗ «Лист» ИНН 5610240595 ОГРН 1215600000230 Индекс, адрес: 460006, г. Оренбург, ул. Цвиллинга, д. 14/1 эл. почта: stroitelstvo@listgroup.ru
3	Источник финансирования работ по подготовке документации по планировке территории	Собственные средства ООО «СЗ «Лист»
4	Вид и наименование планируемого к размещению объекта капитального строительства, его основные характеристики (назначение, местоположение, площадь объекта капитального строительства и др.)	Жилой комплекс 1 – 45 893 м ² Жилой комплекс 2 – 45 879 м ² Жилой комплекс 3 – 52 236 м ² Жилой комплекс 4 – 36 368 м ² Жилой комплекс 5 – 37 174 м ² Жилой комплекс 6 – 41 465 м ² Жилой комплекс 7 со встроенным ДОУ на 45 мест – 45 960 м ² Жилой комплекс 8 со встроенным ДОУ на 45 мест – 55 499 м ² Жилой комплекс 9 – 40 564 м ² Жилой комплекс 10 со встроенным ДОУ на 45 мест – 49 961 м ² Жилой комплекс 11 – 54 623 м ² ТП (8 шт) – 530 м ² ДОУ на 330 мест – 4 758,3 м ² Школа на 1755 мест – 40 055,6 м ² Здание торгового комплекса в парке – 1192 м ² ДОУ на 330 мест – 4 758,3 м ² Местоположение объектов: территория, ограниченная улицей Гаранькина, шоссе Загородным, перспективной магистралью районного значения, территорией городских лесов.
5	Поселения, муниципальные округа, городские округа, муниципальные районы, субъекты Российской Федерации, в отношении территорий которых осуществляется подготовка документации по планировке территории	Муниципальное образование «город Оренбург», в границах населенного пункта г. Оренбург.
6	Состав документации по планировке территории	Содержание документации (проект межевания территории) выполнить в строгом соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса РФ. Графическая документация по планировке территории должна быть выполнена в масштабе 1:2000 с использованием цифровых топографических карт, цифровых

		топографических планов, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, в соответствии с системой координат, используемой для ведения ЕГРН. Допускается объединение (совмещение) чертежей (схем) графической части проекта планировки и проекта межевания территории при условии обеспечения читаемости данных чертежей (схем). Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта. Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории. Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя: 1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования; 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; 3) виды разрешенного использования земельных участков, в том числе образуемых и изменяемых, в случае, если в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами вид или виды разрешенного использования земельного участка определяются в соответствии с документацией по планировке территории. При этом в случае планируемого размещения объекта капитального строительства вид или виды разрешенного использования земельного участка должны соответствовать назначению объекта, в отношении которого проектом планировки территории установлена зона планируемого размещения объекта капитального строительства; 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); 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 настоящим Кодексом для территориальных зон; 6) категорию земельных участков, в том числе образуемых, в случаях, если в соответствии с федеральным законом перевод земель из одной категории в другую, отнесение земель к определенной категории земель осуществляются в соответствии с документацией по планировке территории. При этом указывается категория земель, соответствующая виду или видам разрешенного использования земельного участка. Указание на отнесение земельного участка к категории земель населенных пунктов допускается только в случае его нахождения в границах населенного пункта. На чертежах межевания территории отображаются: 1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры; 2) 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; 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 публичных сервитутов. Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются: 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; 6) границы лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов. Инженерные изыскания. В случае отсутствия необходимости выполнения инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории инициатор в заявлении о подготовке документации обосновывает отсутствие такой необходимости. В силу ч.8 ст.43 ГрК РФ подготовка проектов 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. Результаты инженерных изысканий подготовлены для проекта планировки и межевания территории в 2022 году.
7	Информация о земельных участках (при наличии), включенных в границы территории, в отношении которой планируется подготовка документации по планировке территории, а также об ориентировочной площади такой территории	56:44:0202007:9709 56:44:0202007:9967 56:44:0202007:9966 56:44:0202007:9965 56:44:0202007:9934 56:44:0202007:4402 56:44:0202007:193 56:44:0202007:7158 56:44:0202007:9948

		56:44:0202007:9717 56:44:0000000:30382 56:44:0202004:70 56:44:0000000:39422 56:44:0202004:61 56:44:0202004:62 56:44:0202004:63 56:44:0202004:64 56:44:0202007:3661 56:44:0202004:286 56:44:0201005:85 56:44:0202007:209 56:44:0202007:7172 56:44:0000000:33447 Ориентировочная площадь территории 62 га
8	Цель подготовки документации по планировке территории	- Установление, изменение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков; - Изменение перечня образуемых земельных участков, в том числе возможных способов их образования, и сведений о площади таких земельных участков в случае, если площадь земельного участка, полученная в результате выполнения кадастровых работ, отличается от площади земельного участка, указанной в утвержденном проекте межевания территории, более чем на 10 процентов; - Установление, изменение вида разрешенного использования земельного участка; - Изменение сведений о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащих перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, связанные с увеличением или уменьшением площади указанной территории более чем на 10 процентов; - Исправление технических ошибок (описок, опечаток, арифметических ошибок при расчетах и иных ошибок).