



УПРАВЛЕНИЕ  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА,  
АРХИТЕКТУРЫ И ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА  
ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

пл. Ленина, д. 1, г. Орёл, 302021  
телефон/факс 59-83-19  
E-mail: architect@adm.orel.ru  
http://orel-region.ru

Управляющему директору  
ПАО «Специализированный  
застройщик» «Орелстрой»

**В. В. Гефелю**

пл. Мира д. 7Г, г. Орёл  
302030

22 АЗТ 2022 № 8-4080  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Уважаемый Владислав Владимирович!

Управление градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области (далее – Управление), рассмотрев Ваше обращение о выдаче градостроительного плана земельного участка с кадастровым номером 57:25:0000000:138, расположенного по адресу: Российская Федерация, Орловская область, городской округ город Орёл, г. Орёл, ул. Раздольная, сообщает следующее.

На основании обращения ООО РП-Строй от 27.10.2021 № 8/4451 Управлением выдан градостроительный план №RU57201000-2021-0553 (далее – ГПЗУ) от 22.11.2021 земельного участка с кадастровым номером 57:25:0000000:138.

Согласно ч. 2 ст. 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) источниками информации для подготовки градостроительного плана земельного участка являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативы градостроительного проектирования, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Согласно ч. 10 ст. 57.3 Кодекса информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, может быть использована для подготовки проектной документации, для получения разрешения на строительство в течение трех лет со дня его выдачи.

В связи с тем, что в вышеуказанные документы не были внесены изменения, информация, указанная в ГПЗУ является актуальной.

Приложение: копия ГПЗУ.

Исполняющий обязанности начальника  
Управления – главного архитектора  
Орловской области

В. С. Миронов

## Градостроительный план земельного участка

№ Р Ф - 5 7 - 2 - 01 - 0 - 00 - 2 0 2 1 - 0 5 5 3

**Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании обращения общества с ограниченной ответственностью «ПП-Строй» № 8/4451 от 27.10.2021, взамен градостроительного плана земельного участка № RU57301000-0093-2018 от 26.03.2018**

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием ф.и.о. заявителя - физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя - юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

### Местонахождение земельного участка

**Орловская область**

(субъект Российской Федерации)

**г. Орел**

(муниципальный район или городской округ)

-

### Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	362369.06	1291903.78
2	362256.92	1291972.33
3	362248.51	1291958.89
4	362246.89	1291956.29
5	362227.93	1291873.03
6	362270.05	1291893.24
7	362282.51	1291869.03

**Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории – 57:25:0000000:138**

**Площадь земельного участка – 7 312 кв. м**

### Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

*Объекты капитального строительства отсутствуют.*

### Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

**Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории**

*Приказ Управления градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области №01-21/66 от 16 марта 2017г. «Об утверждении документации по планировке территории, ограниченной улицами Бурова, Раздольной, полосой отвода железной дороги, северной границей городского округа «город Орел»*

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

### Градостроительный план подготовлен

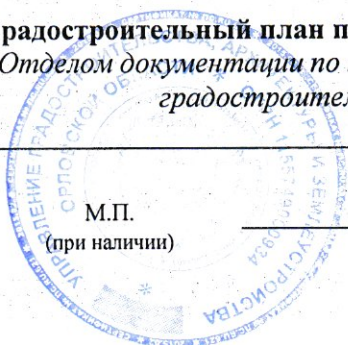
*Отделом документации по планировке территории, исполняющий обязанности начальника Управления градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области – главного архитектора Орловской области*

(ф.и.о., должность уполномоченного лица, наименование органа)

М.П.  
(при наличии)

(подпись)

**В. С. Миронов**  
(расшифровка подписи)



Дата выдачи

22.11.2021

(ДД.ММ.ГГГГ)

**1. Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка**

См. лист 5 (стр. 8)

**Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка разработан(ы) на топографической основе в масштабе 1:500, выполненной**

(дата, наименование организации, подготовившей топографическую основу)

**Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка разработан(ы)**

(дата, наименование организации)

**2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается***Земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 – зона застройки многоэтажными жилыми домами. Установлен градостроительный регламент.***2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается***Решение Орловского городского Совета народных депутатов от 30.10.2008 № 38/616-ГС**«Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа «Город Орел» (редакция от 24.06.2021 № 12/0140-ГС)***2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка**

Основные виды разрешенного использования

Основные виды разрешенного использования		
1	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6
3	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
4	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2
5	Дома социального обслуживания	3.2.1
6	Оказание социальной помощи населению	3.2.2
7	Оказание услуг связи	3.2.3
8	Бытовое обслуживание***	3.3
9	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
10	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2
11	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
12	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1
13	Государственное управление	3.8.1
14	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1
15	Магазины*	4.4

16	Банковская и страховая деятельность	4.5
17	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
18	Площадки для занятий спортом	5.1.3
19	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
20	Историко-культурная деятельность**	9.3
21	Улично-дорожная сеть	12.0.1
Условно разрешенные виды использования		
22	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
23	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
24	Блокированная жилая застройка	2.3
25	Общежития	3.2.4
26	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2
27	Осуществление религиозных обрядов	3.7.1
28	Религиозное управление и образование	3.7.2
29	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
30	Приюты для животных	3.10.2
31	Деловое управление	4.1
32	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))*	4.2
33	Общественное питание*	4.6
34	Гостиничное обслуживание	4.7
35	Развлекательные мероприятия	4.8.1
36	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий*	5.1.1
37	Связь	6.8
Вспомогательные виды разрешенного использования		
38	Обслуживание жилой застройки	2.7
39	Хранение автотранспорта	2.7.1
40	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
41	Служебные гаражи	4.9
42	Благоустройство территории	12.0.2

Примечание:

\* - размещение объектов, при условии соблюдения требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (в т. ч. п. 5.1 и п. 5.2).

\*\* (код 9.3) - применяется к земельным участкам, на которых расположены объекты, включенные в Реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Орловской области.

\*\*\* - размещение объектов, при условии соблюдения требований п. 4.10 СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 (с Изменениями N 1, 2, 3).

**2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:**

Предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения	Предельное количество этажей и (или) предельная	Максимальный процент застройки в границах земельного участка,	Требования к архитектурным решениям объектов	Иные показатели
--	--	---	---	--	-----------------



**2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:**

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка для градостроительного регламента устанавливается	Реквизиты об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утвержденной документации по планировке территории	Зонирование особо охраняемой природной территории (да/нет)							
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
				Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельное количество этажей (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			Функциональная зона	Тоже	Тоже	Тоже	Тоже	Тоже	Тоже	Тоже
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

**3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия**

**3.1. Объекты капитального строительства**

№ \_\_\_\_\_, *Не имеется*  
 (согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)

инвентарный или кадастровый номер \_\_\_\_\_

**3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации**

№ \_\_\_\_\_, *Информация отсутствует*  
 (согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)

(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ (дата)

**4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории:**

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-
Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности								
Наименование	Единица	Расчетный	Наименование	Единица	Расчетный	Наименование	Единица	Расчетный

вида объекта	измерения	показатель	вида объекта	измерения	показатель	вида объекта	измерения	показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-

**5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий**

**Охранная зона сети электроснабжения**

Земельный участок частично расположен в границах зоны, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 278,97 кв. м. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" в пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений.

**Газопровод от АГРС-1 до Наугорского шоссе г. Орла, Орловская область, г. Орел, Северный, Железнодорожный, Советский районы (57:25-6.266)**

Земельный участок частично расположен в границах зоны, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 316,23 кв. м. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Постановление Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей"

**Охранная зона сети теплоснабжения**

Земельный участок частично расположен в границах зоны, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 68,22 кв. м. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СП 124.13330.2012 Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003

- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*

**6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территории, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:**

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4
Газопровод от АГРС-1 до Наугорского шоссе г. Орла, Орловская область, г. Орел, Северный, Железнодорожный, Советский районы (57:25-6.266)	105	362275.09	1291970.55
	106	362261.72	1291946.25
	107	362217.83	1291868.20
	383	362223.71	1291871.01
	384	362232.70	1291887.03
	385	362259.37	1291934.54
	386	362264.49	1291943.60
387	362278.50	1291968.45	

**7. Информация о границах публичных сервитутов**

Информация отсутствует

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

**8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок**

57:25:0000000, кадастровый квартал

9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа

*Информация отсутствует*

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории

*Орловский городской Совет народных депутатов Решение от 30.06.2011 № 5/0073-ГС «О Правилах благоустройства и санитарного содержания территории муниципального образования «Город Орел»*

11. Информация о красных линиях:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	362190,92	1291855,17
2	362246,86	1291956,19
3	362371,28	1292155,39



**Примечание**  
 Строительство, реконструкция и эксплуатация объектов капитального строительства должны осуществляться с соблюдением градостроительных, пожарных и иных действующих технических регламентов, норм и правил.

### Ведомость координат характерных точек границ земельного участка

Площадь земельного участка  
 7 312 кв. м

№	X	Y
1	362369.06	1291903.78
2	362256.92	1291972.33
3	362248.51	1291958.89
4	362246.89	1291956.29
5	362227.93	1291873.03
6	362270.05	1291893.24
7	362282.51	1291869.03

**Примечание**  
 При проектировании объектов капитального строительства обеспечить соблюдение минимальных расстояний от газопровода до фундаментов зданий, строений и сооружений, согласно таблице В.1\* Приложение В\* СП 62.13330.2011\* Газораспределительные системы СНиП 42-01-2002 Актуализированная редакция, утверждены приказом Министерства регионального развития Российской Федерации (Минрегион России) от 27 декабря 2010 г. № 780

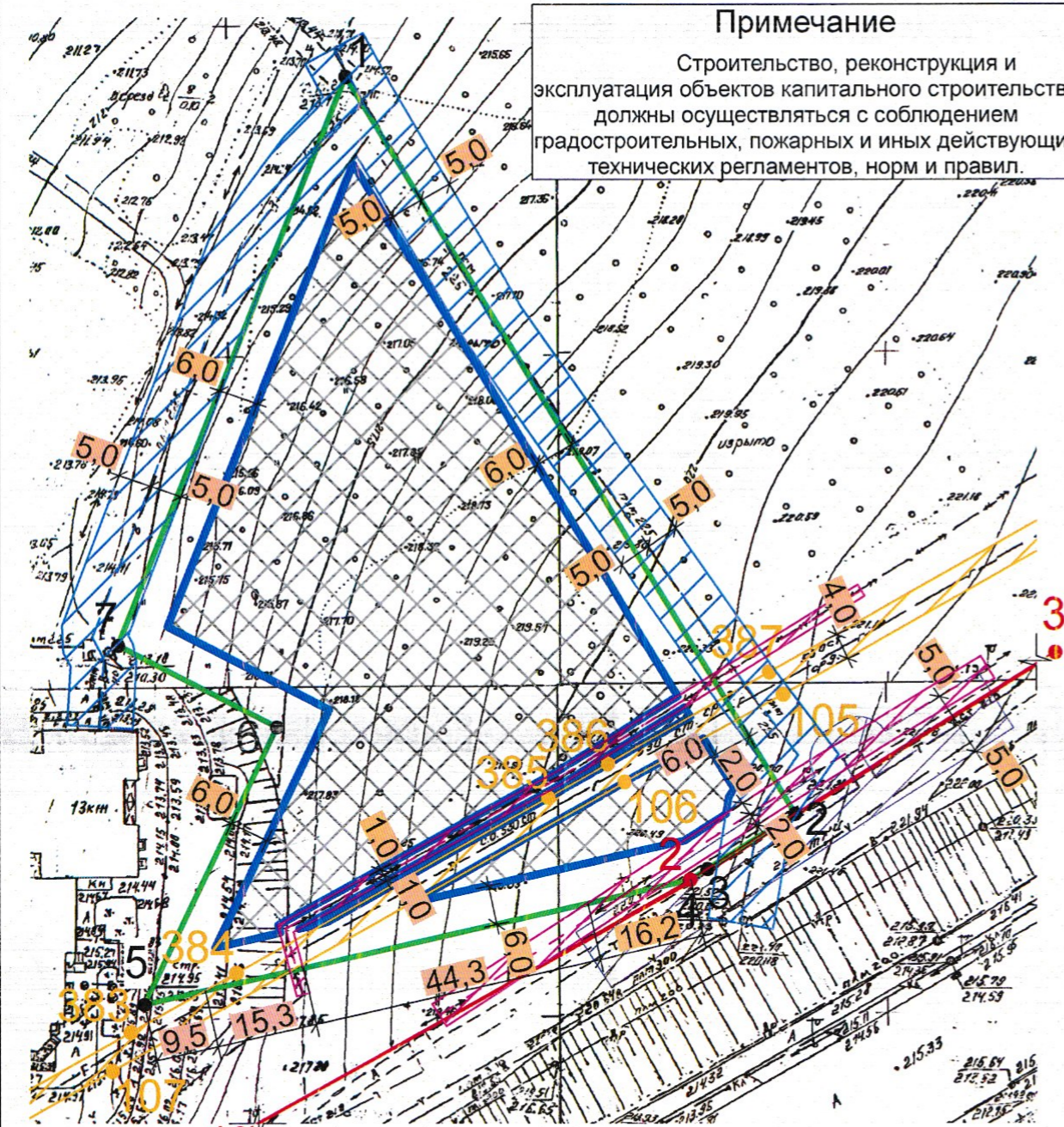
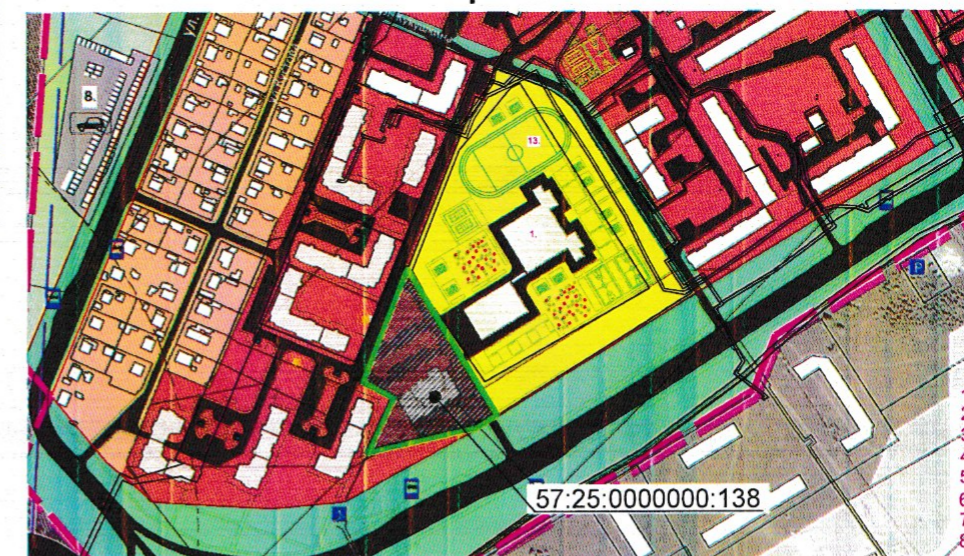
**Примечание**  
 При проектировании объектов капитального строительства обеспечить соблюдение минимальных расстояний от водопровода, канализации до фундаментов зданий, строений и сооружений, согласно таблице 12.5 СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*, утвержденного приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30 декабря 2016 г. N 1034/пр.

**Примечание**  
 Обеспечить сохранность существующих и (или) вынос в границы участка инженерных сетей.

### Ситуационный план б/м



Фрагмент из документации по планировке территории, ограниченной улицами Бурова, Раздольной, полосой отвода железной дороги, северной границей городского округа «город Орел»



### Условные обозначения

- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | — граница земельного участка   |  | границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (отсутствуют) |
|  | — точки границ земельного участка  |  | границы публичных сервитутов (отсутствуют)   |
|  | — красные линии  |  | точки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (отсутствуют)   |
|  | — номера объектов капитального строительства (отсутствуют)   |  | охранная зона сети теплоснабжения  |
|  | место допустимого размещения объектов газопровод от АГРС-1 до Наугорского шоссе г. Орла, Орловская область, г. Орел, Северный, Железнодорожный, Советский районы |  | минимальное расстояние от сети водоснабжения до фундамента зданий, строений, сооружений  |
|  | охранная зона сети электроснабжения  |  |  |

Площадь земельного участка с кадастровым номером 57:25:0000000:138 - 7 312 кв. м

			Масштаб	Лист	Листов
			1:1000	3	
Чертеж градостроительного плана земельного участка по адресу: Орловская область, г. Орёл, ул. Раздольная, квартал № 831					

Грошито, пронумеровано и скреплено печатью

Всего на 0 листах  
Исполняющий обязанности начальника Управления градостроительства, архитектуры  
и землеустройства Орловской области – главного архитектора Орловской области  
В. С. Миронов  
08.11.2021 г.

