



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ  
«ГОРОД ОРЕНБУРГ»

Градостроительный план земельного участка  
(Взамен градостроительного плана № РУ 56-301-000-2022-0429 от 28.10.2022)

Р У - 5 6 - 3 - 0 1 - 0 - 0 0 - 2 0 2 3 - 0 0 0 2

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

1. Заявление от 22.12.2022 № 9232, ООО «СЗ «ЮгСтройИнвест»
2. Государственная регистрация права собственности, аренда № 56:44:0201021:3515-56/217/2022-5 от 10.09.2022, № 56:44:0201021:3516-56/217/2022-5 от 10.09.2022, № 56:44:0201021:3517-56/217/2022-5 от 10.09.2022, № 56:44:0201021:3518-56/217/2022-5 от 10.09.2022, № 56:44:0201021:3519-56/217/2022-5 от 10.09.2022, № 56:44:0201021:3520-56/217/2022-5 от 10.09.2022, № 56:44:0201021:3521-56/217/2022-5 от 10.09.2022, № 56:44:0201021:3522-56/217/2022-5 от 10.09.2022, № 56:44:0201021:3523-56/217/2022-5 от 10.09.2022, № 56:44:0201021:3524-56/217/2022-5 от 10.09.2022

(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

область Оренбургская

(субъект Российской Федерации)

муниципальное образование "город Оренбург"

(муниципальный район или городской округ)

город Оренбург, Южный округ, Ленинский район, микрорайон "поселок Ростоши"

(поселение)

Описание границ смежных земельных участков:

| Обозначение<br>(номер)<br>характерной<br>точки | Перечень координат характерных точек в системе координат,<br>используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости |           |
|--|---|-----------|
|  | X   | Y         |
| 1  | 429825,5  | 2314965   |
| 2  | 429811,1  | 2314975,5 |
| 3  | 429799,6  | 2314962,1 |
| 4  | 429793  | 2314952,6 |
| 5  | 429786,4  | 2314943,2 |
| 6  | 429779,9  | 2314934   |
| 7  | 429774,6  | 2314923,4 |
| 8  | 429765,6  | 2314905,7 |
| 9  | 429759,8  | 2314889,6 |
| 10   | 429755,6  | 2314878,8 |

|    |          |           |
|----|----------|-----------|
| 11 | 429753,1 | 2314867,7 |
| 12 | 429749   | 2314849,7 |
| 13 | 429770,2 | 2314843,2 |
| 14 | 429783,7 | 2314853,9 |
| 15 | 429785,2 | 2314857,9 |
| 16 | 429788,5 | 2314869   |
| 17 | 429791,9 | 2314880   |
| 18 | 429796,8 | 2314896,1 |
| 19 | 429801,1 | 2314904,4 |
| 20 | 429806,9 | 2314914,2 |
| 21 | 429813,1 | 2314924,2 |
| 22 | 429819   | 2314934   |
| 23 | 429825,3 | 2314943,9 |

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, состоящий из земельных участков 56:44:0201021:3515, 56:44:0201021:3516, 56:44:0201021:3517, 56:44:0201021:3518, 56:44:0201021:3519, 56:44:0201021:3520, 56:44:0201021:3521, 56:44:0201021:3522, 56:44:0201021:3523, 56:44:0201021:3524

Площадь смежных земельных участков 4274 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 |
| No                                    | 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:

Постановление администрации города Оренбурга от 02.04.2014 №617-п «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории в границах: ул. Новая в микрорайоне «поселок Ростоши», шоссе Нежинское, граница муниципального образования «город Оренбург»

Градостроительный план подготовлен:

Департаментом градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга

Заместитель начальника департамента – начальник управления градостроительства и  
землепользования

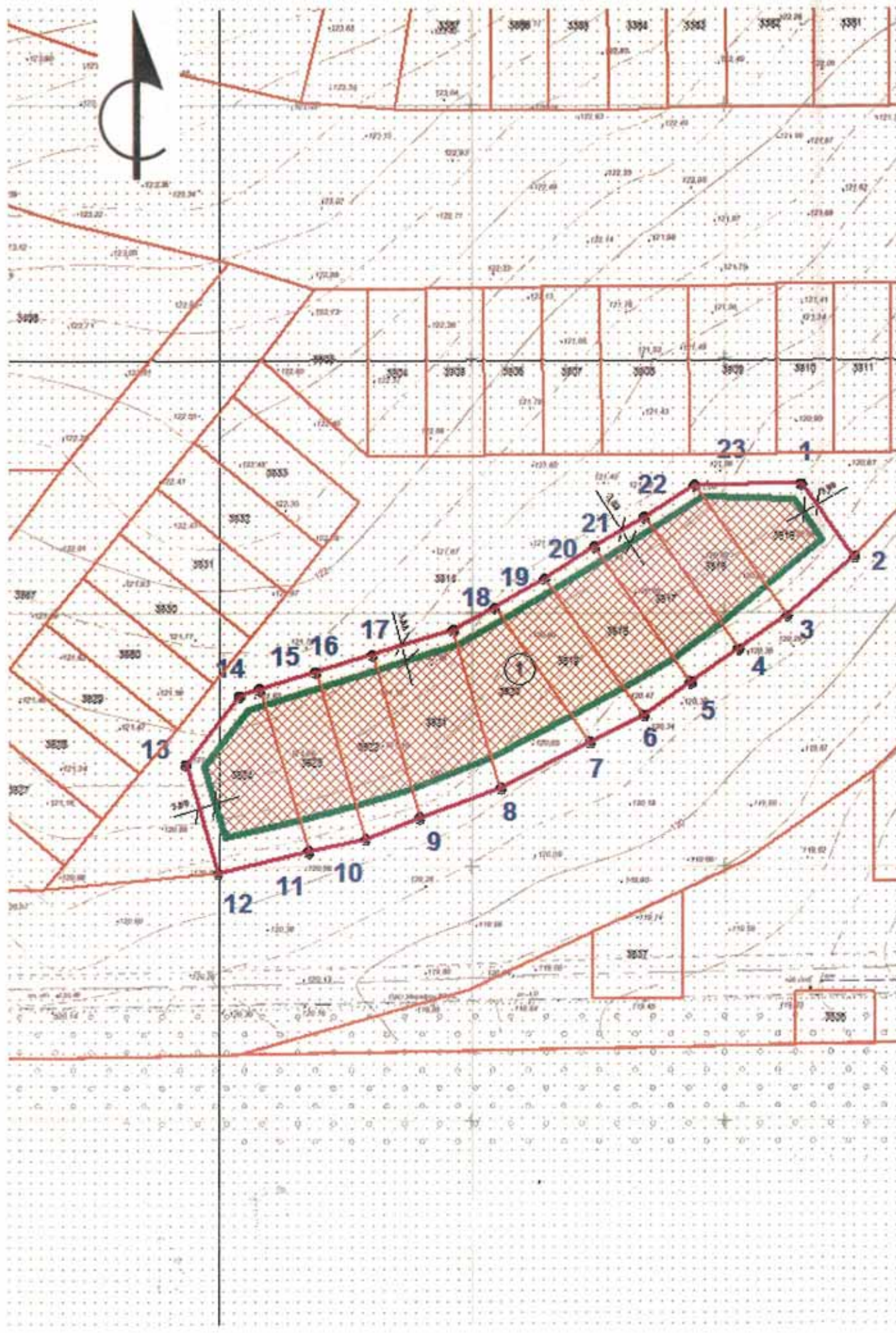
(ф.и.о., должность уполномоченного лица, наименование органа)

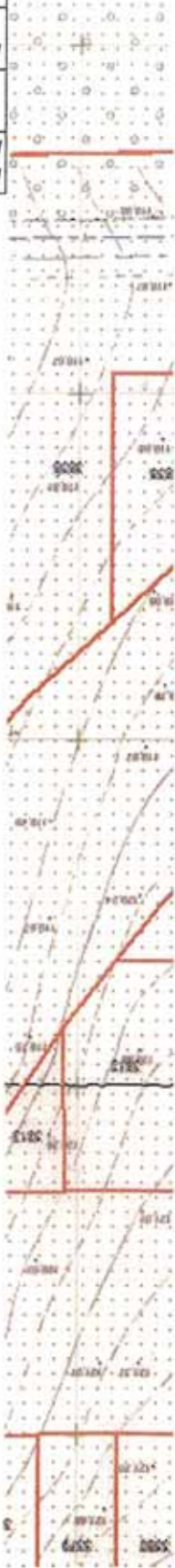


*В.В. Цепков*  
(подпись)

/ В.В. Цепков /  
(расшифровка подписи)

*16.01.2023*  
(ДД.ММ.ГГГГ)





|  |  |                                  |  |
|--|--|----------------------------------|--|
| Местоположение: с. Оренбург, р-н Ленинский, мкрн "поселок Ростом"                                |  | Заказчик: ООО «СЗ «ЮСтройИнвест» |  |
| Чертёж градостроительного плана земельного участка   |  | Масштаб 1:1000                   |  |
| Представлен Департаментом градостроительства и земельных отношений администрации                 |  |                                  |  |
| Должность  |  | Ф.И.О.                           |  |
| Заместитель начальника департамента – начальник управления градостроительства и землепользования |  | В.В. Ценков                      |  |
| Разработан МКУ «Городской центр градостроительства»  |  |                                  |  |
| Заместитель начальника МКУ «ГЦ»  |  | М.А. Ларионова                   |  |
| Начальник отдела мониторинга земель  |  | С.В. Дербина                     |  |
| Главный специалист отдела мониторинга земель   |  | К.Ю. Потекина                    |  |
|  |  | 12.07.2023                       |  |



Площадь земельных участков на стр. 6  
 Чертёж градостроительного плана земельного участка разработан(ы) на топографической основе, выполненной в системе ГИС «ИнГео» города Оренбурга  
 к чертёжу градостроительного плана земельного участка приложены фрагменты генерального плана

| № точки | X        | Y         | № точки | X        | Y         |
|---------|----------|-----------|---------|----------|-----------|
| 1       | 429825,5 | 2314965   | 13      | 429770,2 | 2314843,2 |
| 2       | 429811,1 | 2314975,5 | 14      | 429783,7 | 2314853,9 |
| 3       | 429799,6 | 2314962,1 | 15      | 429785,2 | 2314857,9 |
| 4       | 429793   | 2314952,6 | 16      | 429788,5 | 2314869   |
| 5       | 429786,4 | 2314943,2 | 17      | 429791,9 | 2314880   |
| 6       | 429779,9 | 2314934   | 18      | 429796,8 | 2314896,1 |
| 7       | 429774,6 | 2314923,4 | 19      | 429801,1 | 2314904,4 |
| 8       | 429765,6 | 2314905,7 | 20      | 429806,9 | 2314914,2 |
| 9       | 429759,8 | 2314889,6 | 21      | 429813,1 | 2314924,2 |
| 10      | 429755,6 | 2314878,8 | 22      | 429819   | 2314934   |
| 11      | 429753,1 | 2314867,7 | 23      | 429825,3 | 2314943,9 |
| 12      | 429749   | 2314849,7 |         |          |           |

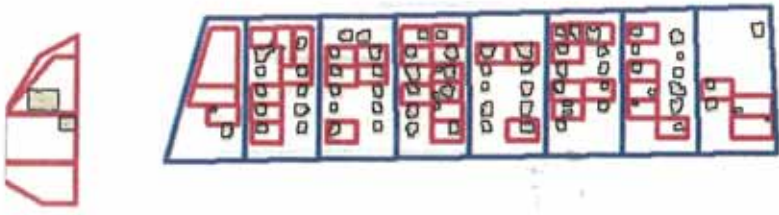
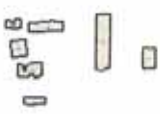
Координаты смежных земельных участков

- Условные обозначения:
- 1 Номер объекта
  - (красная линия) Граница земельного участка
  - (оранжевая) Место допустимого размещения зданий, строений, сооружений
  - ✕ Объект, подлежащий выносу или демонтажу
  - ▨ (горизонтальная линия) Зона действия публичных сервитуте, охраняемые зоны
  - ▨ (вертикальная линия) Красная линия
  - Линия регулирования застройки
  - 1-2 Номера поворотных точек земельного участка
  - ▨ (диагональная линия) Граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд
  - ▨ (красная линия) Объекты капитального строительства (здания, строения, сооружения)
  - (голубая) Зона реконструкции
  - (зеленая) Зона с особыми условиями использования территории
  - (белая) Зона охраны объектов культурного наследия

|              |   |
|--------------|---|
| № объекта    | 1   |
| Наименование | Место допустимого размещения зданий, строений, сооружений |

Экспликация объектов кат. строительства

# Ситуационная схема



Площадь земельного участка  $S = 0,4274$  га, состоящего из земельных участков с кадастровыми номерами:

56:44:0201021:3515  $S = 0,043$  га  
56:44:0201021:3516  $S = 0,037$  га  
56:44:0201021:3517  $S = 0,037$  га  
56:44:0201021:3518  $S = 0,038$  га  
56:44:0201021:3519  $S = 0,038$  га  
56:44:0201021:3520  $S = 0,047$  га  
56:44:0201021:3521  $S = 0,056$  га  
56:44:0201021:3522  $S = 0,039$  га  
56:44:0201021:3523  $S = 0,039$  га  
56:44:0201021:3524  $S = 0,053$  га

**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: Зона малоэтажной (до 4 этажей) и блокированной (до 3 этажей) застройки "Ж.2"

Зона предназначена для проживания населения с включением в состав жилой застройки отдельно стоящих и встроенно-пристроенных объектов повседневного обслуживания.

**2.1. Реквизиты 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**

Градостроительный регламент земельного участка установлен в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург», утвержденными приказом министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области от 10.08.2021 г. № 36/70-од.

**2.2. Информация о разрешенном использовании земельного участка:** группа 2 Блокированные жилые дома этажностью 1-4 этажа (таунхаусы), согласно выпискам из ЕГРН от 18.10.2022.

**основные виды разрешенного использования земельного участка:**

- Код 2.1.1 – малоэтажная многоквартирная жилая застройка (размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома);

- Код 2.3 – блокированная жилая застройка (размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха);

- Код 3.1 – коммунальное обслуживание (размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 – 3.1.2);

- Код 3.1.1 – предоставление коммунальных услуг (размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега);

- Код 3.1.2 – административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг);

- 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 9.3 - Историко-культурная деятельность (Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм);

- Код 12.0 – земельные участки (территории) общего пользования (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 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, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств);

- 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 благоустройства территории, общественных туалетов.

#### **вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка:**

- Код 3.3 – бытовое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро);

- Код 3.4.1 – амбулаторно-поликлиническое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории);

- Код 3.6 – культурное развитие (размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1 – 3.6.3);

- Код 3.6.1 – объекты культурно-досуговой деятельности (размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев);

- Код 3.6.2 – парки культуры и отдыха (размещение парков культуры и отдыха);



- Код 3.10.1 – амбулаторное ветеринарное обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных);

- Код 4.1 – деловое управление (размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности));

- Код 4.4 – магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м);

- Код 4.5 – банковская и страховая деятельность (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги);

- Код 4.6 – общественное питание (размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары));

- Код 8.3 – обеспечение внутреннего правопорядка (размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий).

#### **условно разрешенные виды использования земельного участка:**

- Код 6.8 – связь (размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3);

- Код 2.7.1 – хранение автотранспорта (размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9);

- Код 4.5 – банковская и страховая деятельность (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги);

- Код 2.7 – обслуживание жилой застройки (размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны).

- Код 3.2 – социальное обслуживание (размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 – 3.2.4);

- Код 3.2.1 – дома социального обслуживания (размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами);

- Код 3.2.2 – оказание социальной помощи населению (размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций; некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам);

- Код 3.2.3 – оказание услуг связи (размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи);

- Код 3.2.4 – общежития (размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7);

- Код 3.3 – бытовое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро);
- Код 3.4 – здравоохранение (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 – 3.4.2);
  - Код 3.4.1 – амбулаторно-поликлиническое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории);
  - Код 3.6 – культурное развитие (размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1 – 3.6.3);
    - Код 3.6.1 – объекты культурно-досуговой деятельности (размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев);
    - Код 3.6.2 – парки культуры и отдыха (размещение парков культуры и отдыха);
    - Код 3.6.3 – цирки и зверинцы (размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе);
  - Код 3.7 – религиозное использование (размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 – 3.7.2);
    - Код 3.7.1 – осуществление религиозных обрядов (размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги);
    - Код 3.7.2 – религиозное управление и образование (размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища);
    - Код 3.10.1 – амбулаторное ветеринарное обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных);
- Код 4.1 – деловое управление (размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности);
  - Код 4.3 – рынки (размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка);
  - Код 4.4 – магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м);
  - Код 4.6 – общественное питание (размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары);
  - Код 4.7 – гостиничное обслуживание (размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них);
  - Код 4.9 – служебные гаражи (размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо).

**ные показатели:**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

|  |   |   |
|--|---|---|
| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства                            | Для блокированной жилой застройки               | Для малоэтажной жилой застройки   |
| Предельный минимальный размер земельных участков   | 200   | 200   |
| Предельный максимальный размер земельных участков  | в соответствии с проектом планировки территории | в соответствии с проектом планировки территории   |
| Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | 3 м   | В соответствии с линией регулирования застройки/ «красной линией»   |
| Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений  | 3 этажа (включая подвал/мансарду)               | 4 этажа (включая подвал/мансарду)   |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка          | 60%   | 60%   |
| Минимальные отступы от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений             | 5 м   | по линии регулирования застройки, в соответствии с проектом планировки территории/проектом межевания территории (при наличии) |
| Коэффициент застройки квартала   | 0,3   | 0,4   |
| Коэффициент плотности застройки квартала   | 0,6   | 0,8   |

При разделе земельного участка образованию не подлежит земельный участок, если в результате образуется участок, площадь которого составляет менее 200 кв. м.

Размеры приусадебных и приквартирных земельных участков без площади застройки составляет не менее 60 кв. м.

В соответствии с рекомендациями МДС 30-1.99 и СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» устанавливаются следующие основные параметры:

Расстояния между жилыми зданиями, а также между жилыми, общественными зданиями определяются исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами, правилами и техническими регламентами.

Размещение общественных центров и единичных объектов повседневного обслуживания допускается в первых или цокольных этажах, выходящих на улицу по периметру квартала или микрорайона жилых домов, или пристроенных к ним помещениях при условии, что загрузка объектов обслуживания и входы для посетителей располагаются со стороны улицы или с торца дома.

**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 площадь |                 |                                | Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Предельное количество этажей и (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 | Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения | Иные показатели |
|---|-----------------|--------------------------------|--|---|---|--|-----------------|
| 1   | 2               | 3                              | 4  | 5   | 6   | 7  | 8               |
| Длина, м  | Ширина, м       | Площадь, м <sup>2</sup> или га |  |   |   |  |                 |
| Без ограничений   | Без ограничений | 4274                           |  |   | В границах зоны допустимого размещения зданий, при соблюдении нормативного процента застройки   | см. Приложение 1   | -               |

**2.4. Требования 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 (за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации):**

| Причины отнесения земельного участка к виду | Реквизиты акта, регулирующего использования | Требования к использованию | Требования к параметрам объекта Капитального строительства | Требования к размещению объектов капитального строительства |
|---|---|----------------------------|--|---|
|   |   |                            |  |   |

|   |                        |                    |   |   |   |  |  |
|---|------------------------|--------------------|---|---|---|--|--|
| земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается | ние земельного участка | земельного участка | Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, 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  |
| -   | -                      | -                  | -   | -   | -   | -  | -  |

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 которого градостроительный регламент не устанавливается | Реквизиты Положения 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 и (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   |
|   |  |  |  |  |   |   |   |   |  |  |

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

**3.1. Объекты капитального строительства: отсутствуют**

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

Инвентарный или кадастровый номер:

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

№ -- --  
\_\_\_\_\_  
(согласно чертежу (назначение объекта культурного наследия)  
градостроительного плана)  
--  
\_\_\_\_\_  
(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 и устойчивому 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 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                    |
| -   | -                 | -                    | -                                   | -                 | -                    | -                                 | -                 | -                    |

**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**

Земельный участок полностью расположен или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории:

Земельный участок расположен в 3, 4, 5, 6 подзонах приаэродромной территории (полностью).

В третьей подзоне запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти, при установлении соответствующей ПТ.

В четвертой подзоне запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.

В пятой подзоне запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов.

В шестой подзоне запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

#### Зона магистрали районного значения (частично)

Согласно Генеральному плану города Оренбурга, утвержденному решением Оренбургского городского Совета от 10.10.2008 №674 в соответствии со ст. 24 Градостроительного Кодекса РФ;

Магистраль п.11.1 местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «город Оренбург» от 19.08.2010г. № 1165:

- улично-дорожная сеть города Оренбурга предназначена для движения транспортных средств и пешеходов, прокладки инженерных коммуникаций, размещения зеленых насаждений и шумозащитных устройств, установки технических средств информации и организации движения

#### 6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, 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 |
| 3, 4, 5, 6 подзоны приаэродромной территории  | В границах земельного участка  |   |   |
| Зона магистрали районного значения  |  |   |   |

#### 7. Информация о границах публичных сервитутов

| 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 Ленинский район города Оренбурга

**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**

Письмо о возможности подключения (технологического присоединения) к системе теплоснабжения Филиала «Оренбургский» ПАО «Т Плюс» от 24.10.2022 № 50800-07-03598.

Письмо о возможности подключения (технологического присоединения) к системе газоснабжения АО «Газпром газораспределение Оренбург» отсутствует.

Письмо о возможности подключения (технологического присоединения) к сетям водоснабжения и водоотведения ООО «Оренбург Водоканал» от 27.10.2022 № 02/019.

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

Решение Оренбургского городского Совета от 24.10.2017 № 416 «Об утверждении Правил благоустройства территории муниципального образования «город Оренбург»

---

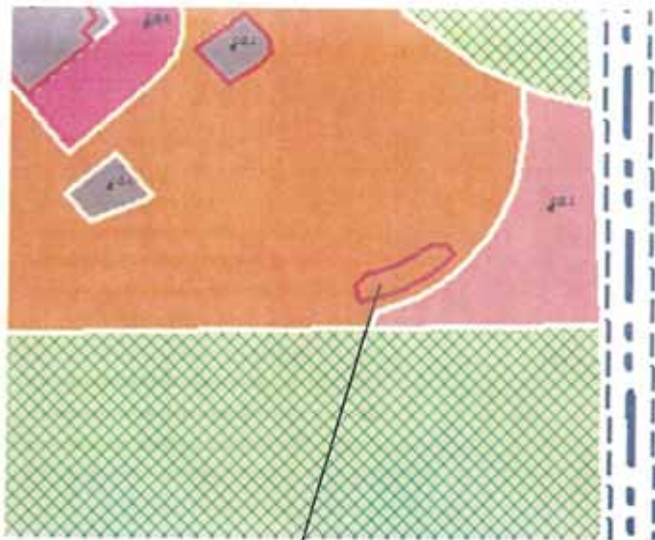
**11. Информация о красных линиях:**

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



# Фрагмент Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург»

(карта градостроительного зонирования)

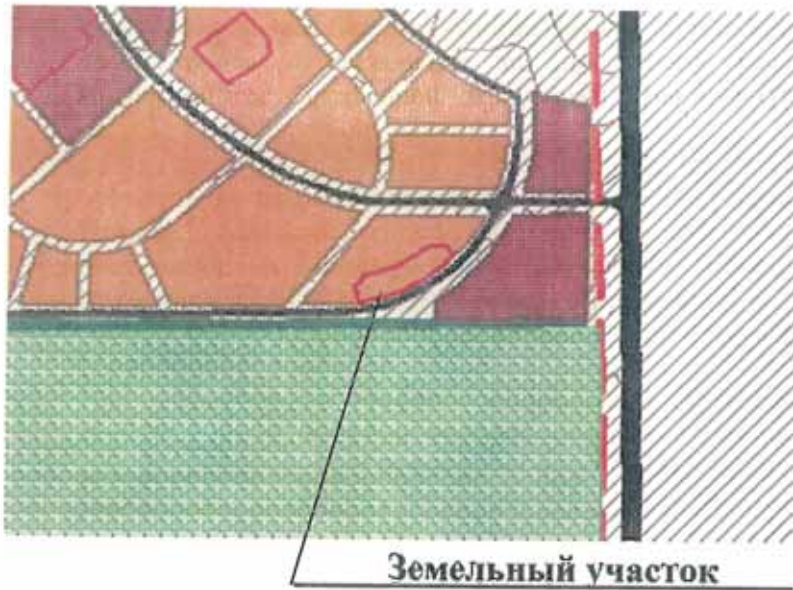


Земельный участок

*Условные обозначения:*

|  |  |
|--|--|
|  | Городская граница  |
|  | Граница территории планируемого развития   |
|  | Ж2-зона малоэтажной (до 4 этажей) и блокированной (до 3 этажей) застройки          |
|  | Надписи  |
|  | ОД1-зона многофункциональных центров обслуживания и общественно-деловой активности |
|  | ОД3-зона крупных торговых комплексов, рынков                                       |
|  | ОД6-зона объектов науки, высшего, среднего и специального образования              |
|  | СХ2-зона сельскохозяйственных угодий   |

## Фрагмент генерального плана города Оренбурга (основной чертеж)

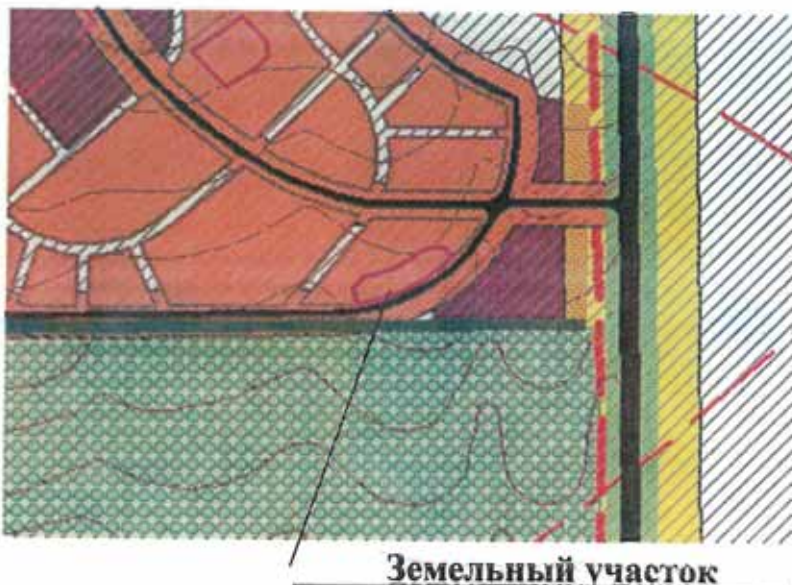


*Условные обозначения:*

|  |  |
|--|--|
|  | Санитарный разрыв вдоль маршрутов взлета и посадки воздушных суд   |
|  | Рельеф   |
|  | Малоэтажная жилая застройка  |
|  | Территории озелененные общего пользования (рекреационные)  |
|  | Административно-деловые (общественно-деловые, торговые, культурно-развлекательные, культовые, образовательные объекты) |
|  | Улично-дорожная сеть - городские магистрали регулируемого движен   |
|  | Граница земель городского округа Оренбург  |
|  | Городские питомники, фруктовые сады, плодпитомники   |
|  | Транспортные и пешеходные связи  |

**Земельный участок**

(транспортная схема)



*Условные обозначения:*

|  |  |
|--|--|
|  | Фон  |
|  | Административно-деловые (общественно-деловые, торговые, культурно-развлекательные, культовые, образовательные объекты) |
|  | Внешние автодороги федерального и местного значения  |
|  | Городские питомники, фруктовые сады, плодпитомники   |
|  | Граница земель городского округа Оренбург  |
|  | Магистралы районного значения  |
|  | Малоэтажная жилая застройка  |
|  | Обходная дорога  |
|  | Радиус доступности (проектные) 3 км  |
|  | Рельеф   |
|  | Санитарный разрыв вдоль маршрутов взлета и посадки воздушных суд   |
|  | Территории озелененные общего пользования (рекреационные)  |
|  | Улично-дорожная сеть - городские магистрали регулируемого движен   |

**Земельный участок**

Перечень требований к составу проектных материалов («архитектурное решение»)

| №   | Наименование раздела   | Примечание          |
|-----|--|---------------------|
| I   | АННОТАЦИЯ К РЕШЕНИЮ  | образец оформления: |
| II  | <p style="text-align: center;">РАЗДЕЛ ГЕНПЛАНА</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ситуационный план (размещение объекта на генеральном плане города);</li> <li>2. Генеральный план участка в М 1:500 или М 1:1000 на откорректированной топографической подоснове с подземными инженерными коммуникациями, с отображением: <ul style="list-style-type: none"> <li>- мест размещения существующих и проектируемых объектов капитального строительства, с указанием противопожарных проездов, существующих и проектируемых подъездов и подходов к ним;</li> <li>- границ зон действия публичных сервитутов (при их наличии);</li> <li>- границы санитарно-защитной зоны (существующей от объектов на прилегающих участках или создаваемой проектируемым объектом)</li> </ul> </li> <li>3. Расчет автостоянок;</li> <li>4. Расчет дворовых площадок (для многоквартирных жилых домов);</li> <li>5. Расчет и показатели по необходимому количеству мест в детских садах и школах (для многоквартирных жилых домов) и сведения о возможности их размещения в дошкольных и школьных учреждениях, расположенных в нормативном радиусе обслуживания;</li> <li>6. План благоустройства прилегающей территории, включающий в себя ведомость малых архитектурных форм, проекты малых архитектурных форм или паспорта повторно применяемых проектов;</li> <li>7. Размещение на генплане площадки для мусоросборников;</li> <li>8. Объемно-планировочные показатели (общая площадь участка, площадь застройки, общая площадь здания, строительный объем).</li> </ol> |                     |
| III | <p style="text-align: center;">РАЗДЕЛ<br/>«ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ.<br/>АРХИТЕКТУРНОЕ РЕШЕНИЕ ФАСАДОВ»</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Фотофиксация проектируемой территории;</li> <li>2. Фасады в цвете с габаритными отметками в М 1:200, М 1:100, М 1:50;</li> <li>3. поэтажные планы (для жилых зданий – план типового этажа) с экспликацией помещений, разрезы (1-2);</li> <li>4. Развертки по улицам, с обязательным показом прилегающих зданий и сооружений (при необходимости);</li> <li>5. Перспективные изображения проектируемого объекта;</li> <li>6. Предложение по выполнению рекламного оформления здания и подсветки в вечернее время, в случае размещения объектов общественного назначения (торговых, развлекательных, общественного питания и т.д.) рекламное оформление должно отражать наименование объекта.</li> <li>7. Расчет инсоляции коэффициента естественной освещенности КЕО (при необходимости).</li> </ol>  |                     |

IV

ПРИЛОЖЕНИЕ:  
СОГЛАСОВАНИЕ ЗАИНТЕРЕСОВАННЫХ  
ОРГАНИЗАЦИЙ

1. В случае размещения земельного участка в Центральной части города - заключение по проектному решению Инспекции государственной охраны объектов культурного наследия Оренбургской области;
2. В случае сноса зеленых насаждений - согласование заместителя главы администрации округа, на территории которого расположен земельный участок, в соответствии с постановлением Оренбургского городского Совета от 29.09.2002 г. № 221 «О порядке согласования вырубki (повреждения) зеленых насаждений и возмещения причиненного ущерба»;
3. При реконструкции объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов, находящихся в общей собственности, необходимо согласие всех правообладателей объекта капитального строительства (статья 51, часть 7, п.6 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004г. № 190-ФЗ, статья 40 Жилищного кодекса РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ);
4. Письмо о согласовании Комитета потребительского рынка и предпринимательства (в случае проектирования торгового объекта);
5. Согласование с Управлением по организации дорожного движения администрации города Оренбурга, ГИБДД на листе генплана (при необходимости);
6. Согласование с владельцами инженерных коммуникаций, попадающих в зону строительства и благоустройства на листе генплана (при необходимости).
7. Согласование с собственниками или землепользователями прилегающих территорий, в случае организации выезда по данной территории (при необходимости).

Начальник отдела мониторинга земель

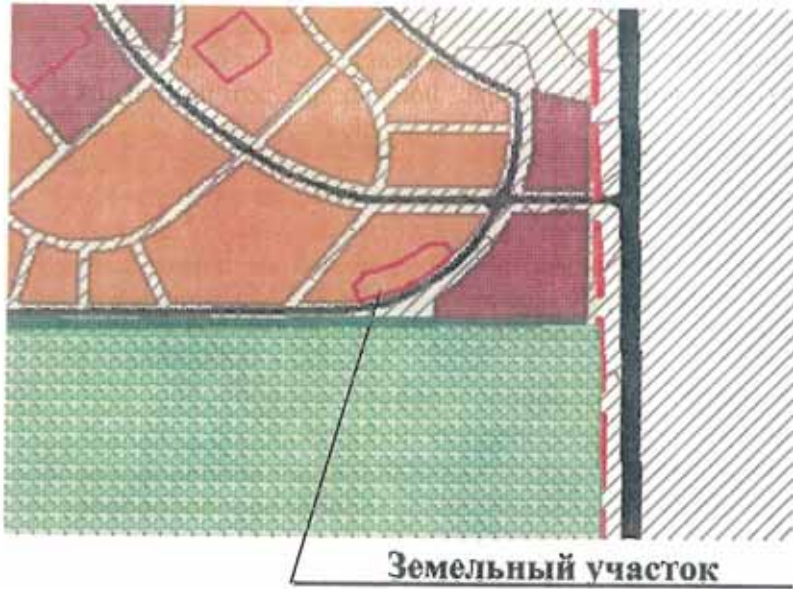
Главный специалист отдела мониторинга земель



С.В. Дерябина

К.Ю. Потехина

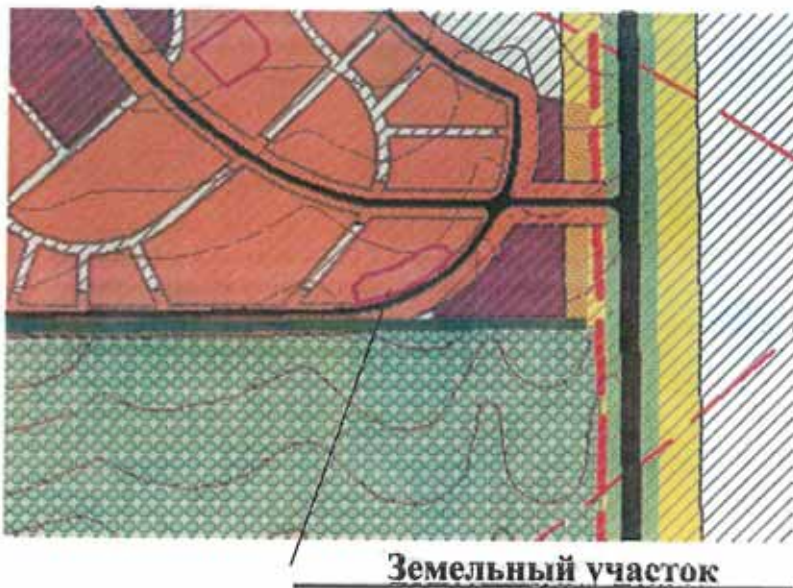
## Фрагмент генерального плана города Оренбурга (основной чертеж)



*Условные обозначения:*

|  |  |
|--|--|
|  | Санитарный разрыв вдоль маршрутов взлета и посадки воздушных суд   |
|  | Рельеф   |
|  | Малоэтажная жилая застройка  |
|  | Территории озелененные общего пользования (рекреационные)  |
|  | Административно-деловые (общественно-деловые, торговые, культурно-развлекательные, культовые, образовательные объекты) |
|  | Улично-дорожная сеть - городские магистрали регулируемого движен   |
|  | Граница земель городского округа Оренбург  |
|  | Городские питомники, фруктовые сады, плодпитомники   |
|  | Транспортные и пешеходные связи  |

(транспортная схема)



*Условные обозначения:*

|  |  |
|--|--|
|  | Фон  |
|  | Административно-деловые (общественно-деловые, торговые, культурно-развлекательные, культовые, образовательные объекты) |
|  | Внешние автодороги федерального и местного значения  |
|  | Городские питомники, фруктовые сады, плодпитомники   |
|  | Граница земель городского округа Оренбург  |
|  | Магистрали районного значения  |
|  | Малоэтажная жилая застройка  |
|  | Обходная дорога  |
|  | Радиус доступности (проектные) 3 км  |
|  | Рельеф   |
|  | Санитарный разрыв вдоль маршрутов взлета и посадки воздушных суд   |
|  | Территории озелененные общего пользования (рекреационные)  |
|  | Улично-дорожная сеть - городские магистрали регулируемого движен   |