



**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
«ГОРОД ОРЕНБУРГ»**

Градостроительный план земельного участка

Р У - 5 6 - 3 - 0 1 - 0 - 0 0 - 2 0 2 3 - 0404

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

1. Заявление от 06.10.2023 № 8721, ООО «СЗ «СИМ-Град»
2. Государственная регистрация права аренды № 56:44:0201021:3468-56/217/2023-6 от 08.09.2023, 56:44:0201021:3469-56/217/2023-6 от 08.09.2023, 56:44:0201021:3470-56/217/2023-6 от 08.09.2023, 56:44:0201021:3471-56/217/2023-6 от 08.09.2023, 56:44:0201021:3472-56/217/2023-6 от 08.09.2023, 56:44:0201021:3473-56/217/2023-6 от 08.09.2023

(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 (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	429814,6	2314451
2	429797,3	2314448,4
3	429785,9	2314446,8
4	429774,2	2314445
5	429762,5	2314443,2
6	429750,5	2314441,9
7	429740,9	2314441,5
8	429741	2314439,9
9	429742,2	2314422
10	429745,9	2314399,9
11	429763	2314405,8
12	429773,9	2314409,4

13	429784,8	2314413
14	429795,7	2314416,7
15	429806,6	2314420,4
16	429822	2314425,4

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 56:44:0201021:3468, 56:44:0201021:3469, 56:44:0201021:3470, 56:44:0201021:3471, 56:44:0201021:3472, 56:44:0201021:3473

Площадь земельного участка 2600 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:

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

(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:

Департамент градостроительства и земельных отношений

Заместитель начальника департамента

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

М.П.
(при наличии)

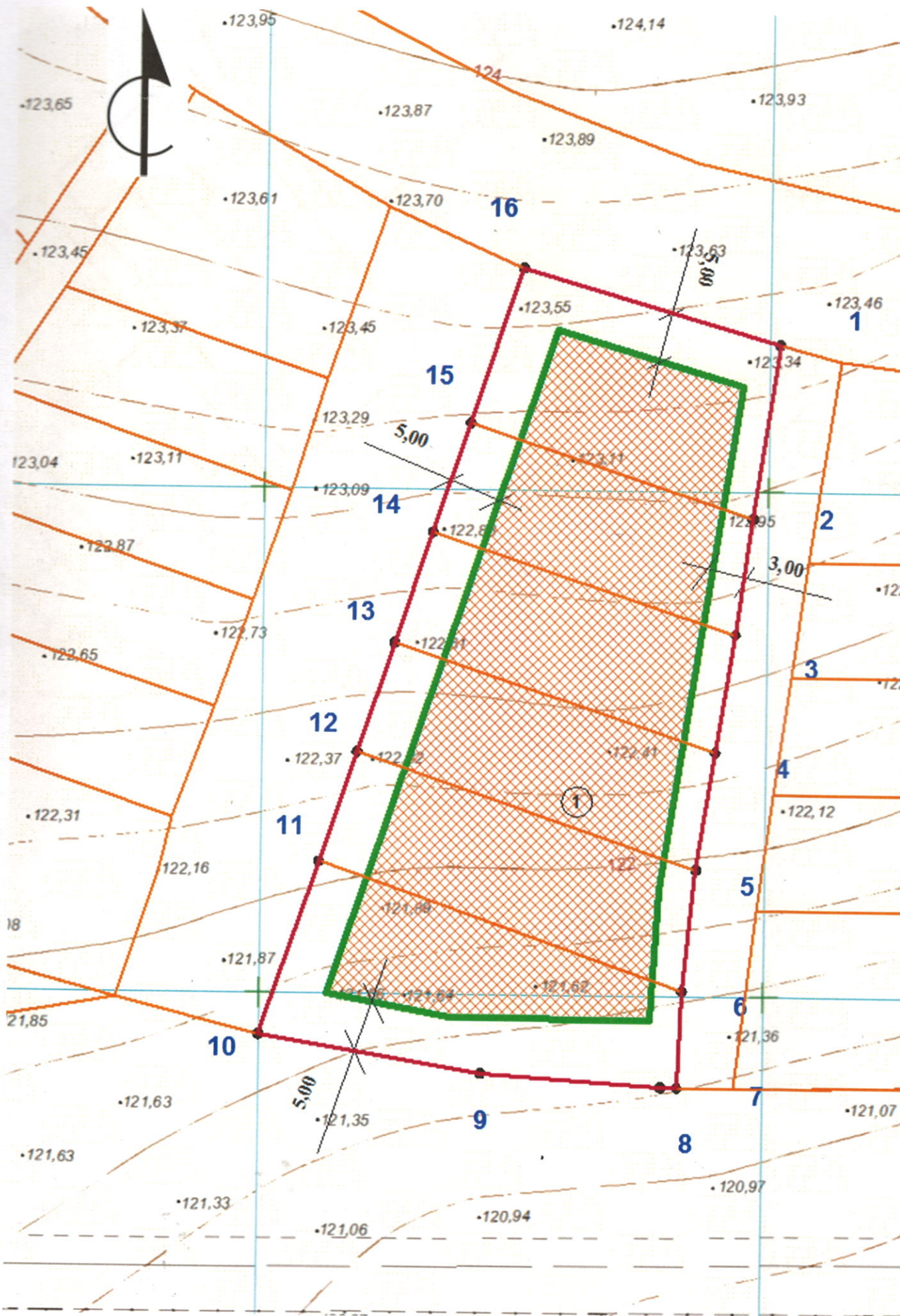
(подпись)

/ О.И. Гнездилова /
(расшифровка подписи)

Дата выдачи

25.10.2023















(ДД.ММ.ГГГГ)



Экспликация объектов кап. строительства

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

Условные обозначения:

-  Номер объекта
-  Граница земельного участка
-  Линия минимального отступа от границы земельного участка, за пределами которой запрещено строительство зданий и сооружений
-  Место допустимого размещения зданий, строений, сооружений
-  Объекты, подлежащие выносу или демонтажу
-  Зона действия публичных сервитутов, охранные зоны (ограничения в пользовании)
-  Красная линия
-  Линия регулирования застройки
-  Номера поворотных точек земельного участка
-  Граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд
-  Объекты капитального строительства (здания, строения, сооружения), расположенные на земельном участке (на основании правоустанавливающих документов)
-  Зона реконструкции
-  Зона с особыми условиями использования территории
-  Зона охраны объектов культурного наследия


Координаты смежных земельных участков

№ точки	X	Y	№ точки	X	Y
1	429814,6	2314451	9	429742,2	2314422
2	429797,3	2314448,4	10	429745,9	2314399,9
3	429785,9	2314446,8	11	429763	2314405,8
4	429774,2	2314445	12	429773,9	2314409,4
5	429762,5	2314443,2	13	429784,8	2314413
6	429750,5	2314441,9	14	429795,7	2314416,7
7	429740,9	2314441,5	15	429806,6	2314420,4
8	429741	2314439,9	16	429822	2314425,4

Площадь смежных земельных участков $S = 0,26$ га.

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан(ы) на топографической основе, выполненной в системе ГИС «ИнГео» города Оренбурга

К чертежу градостроительного плана земельного участка приложены фрагменты генерального плана

•123,89 36	Местоположение: г. Оренбург, р-н Ленинский, мкрн "поселок Ростоши"	Заказчик: ООО «СЗ «СИМ-Град»		
	Чертеж градостроительного плана земельного участка		Масштаб 1:500	
123,59	Представлен Департаментом градостроительства и земельных отношений			
•123,09	Должность	Подпись	Ф.И.О.	Дата
22,91	Заместитель начальника департамента		О.И. Гнездилова	25.10.23
•121,85	Разработан МКУ «Городской центр градостроительства»			
21,61	Заместитель начальника МКУ "ГЦГ"		М.А. Ларионова	24.10.23
•121,13	Начальник отдела мониторинга земель		С.В. Дерябина	24.10.23
0,67	Главный специалист отдела мониторинга земель		Д.В. Козулева	23.10.23

Ситуационная схема



Площадь земельного участка $S = 0,26$ га, состоящего из земельных участков с кадастровыми номерами:

56:44:0201021:3473 $S = 0,057$ га

56:44:0201021:3472 $S = 0,043$ га

56:44:0201021:3471 $S = 0,04$ га

56:44:0201021:3470 $S = 0,038$ га

56:44:0201021:3469 $S = 0,035$ га

56:44:0201021:3468 $S = 0,047$ 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.

основные виды разрешенного использования земельного участка:

- Код 2.3 – блокированная жилая застройка (размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха);
- 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: -

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).

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 ² или га					
Без ограничений	Без ограничений	2600	Согласно ППТ № 617 от 02.04.2014 *	Согласно ППТ № 617 от 02.04.2014 *	В границах зоны допустимого размещения зданий, при соблюдении нормативного процента застройки	-	Согласно ППТ № 617 от 02.04.2014

* -

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,	3 м	В соответствии с линией регулирования застройки/ «красной линией»

сооружений		
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.

2.4. 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 земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего исполнение земельного участка	Требования к исполнению земельного участка	Требования к параметрам объекта Капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			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
-	-	-	-	-	-	-	-

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 утвержденного документа 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 земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объектов капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, 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 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: отсутствуют

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								
Наимено-	Единица	Расчетный	Наимено-	Единица	Расчетный	Наимено-	Единица	Расчетный

вание вида объекта	измерения	показатель	вание вида объекта	измерения	показатель	вание 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

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

- **3, 4, 5, 6 подзона приаэродромной территории-полностью** (Согласно Генеральному плану города Оренбурга, утвержденному решением Оренбургского городского Совета от 10.10.2008 № 674 в соответствии со статьей 24 Градостроительного кодекса РФ, схеме ГЕНПЛАН Оренбург – Особые условия использования территории и ЧС). В соответствии с приказом «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Оренбург» от 06.05.2019 № 356-П выдан: Министерство транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); Содержание ограничения (обременения): В соответствии с п. 2 и пп. г) п. 2 Правил выделения на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460.

В третьей подзоне запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (далее - уполномоченный федеральный орган) при установлении соответствующей приаэродромной территории;

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.

- **Магистральи 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:

- Транспортная и пешеходная связи между жилыми районами, а также между жилыми и производственными зонами, общественными центрами, выходы на другие магистральные улицы и дороги.

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 подзона приаэродромной территории	В границах участка		
Магистральи 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

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» отсутствует.

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» отсутствует.

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:

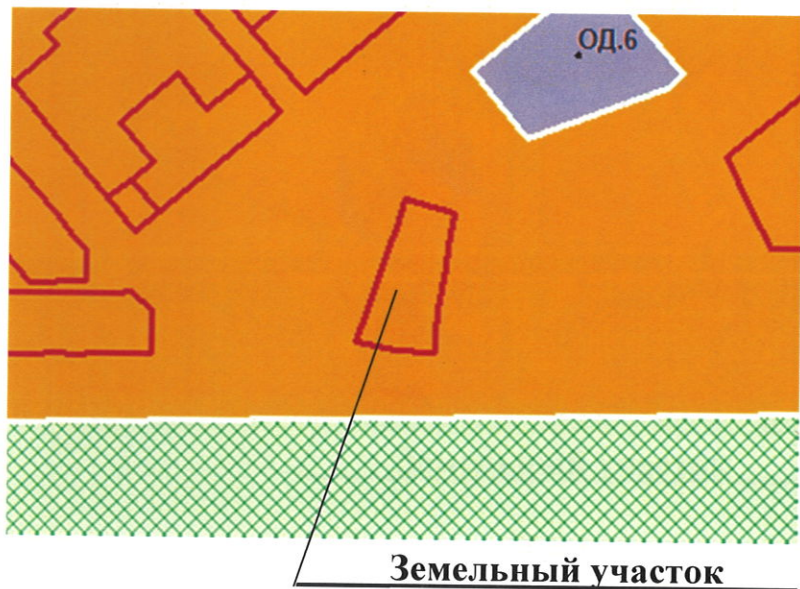
Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

12. Информация о требованиях к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства: Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства не установлены.





N	Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства	Показатель
1	2	3
-	-	-

Фрагмент Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург»

(карта градостроительного зонирования)

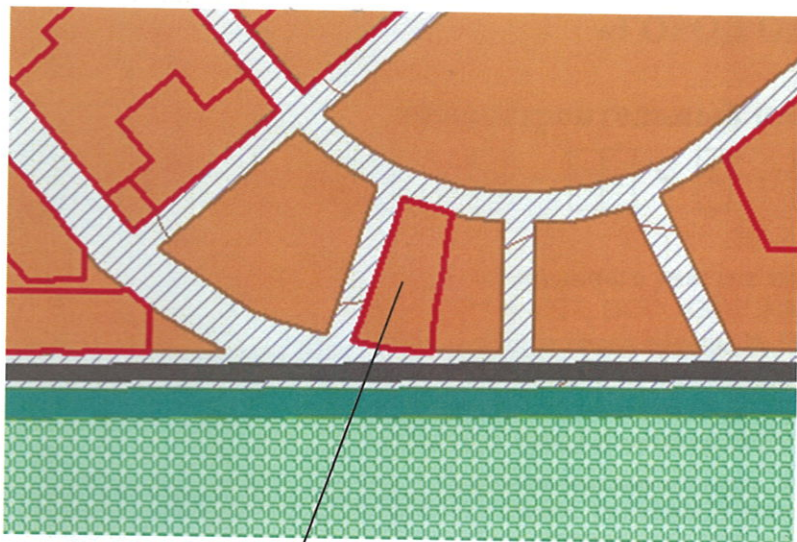


Условные обозначения:

	Ж2-зона малоэтажной (до 4 этажей) и блокированной (до 3 этажей) застройки
	Надписи
	ОД6-зона объектов науки, высшего, среднего и специального образования
	СХ2-зона сельскохозяйственных угодий

Фрагмент генерального плана города Оренбурга

(основной чертеж)

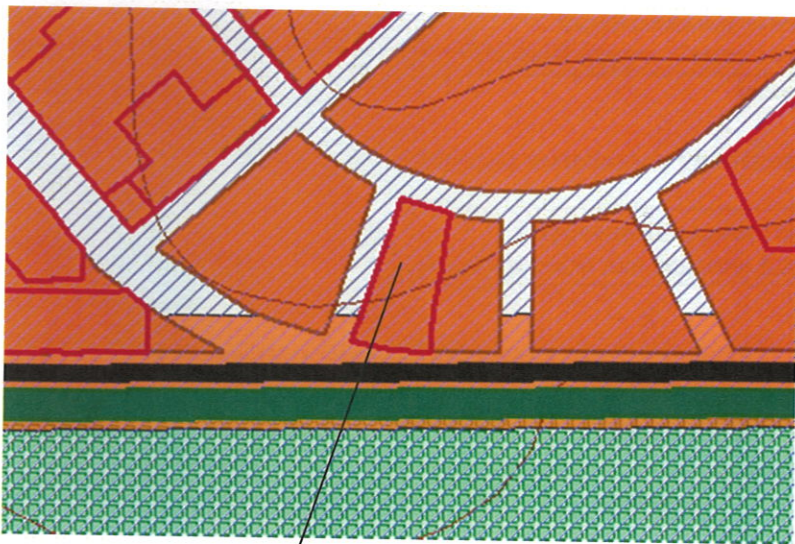


Земельный участок

Условные обозначения:

	Санитарный разрыв вдоль маршрутов взлета и посадки воздушных судов
	Рельеф
	Малозэтажная жилая застройка
	Территории озелененные общего пользования (рекреационные)
	Улично-дорожная сеть - городские магистрали регулируемого движен
	Граница земель городского округа Оренбург
	Городские питомники, фруктовые сады, плодopитомники
	Транспортные и пешеходные связи

(транспортная схема)



Земельный участок

Условные обозначения:

	Фон
	Городские питомники, фруктовые сады, плодopитомники
	Граница земель городского округа Оренбург
	Магистралы районного значения
	Малозэтажная жилая застройка
	Рельеф
	Санитарный разрыв вдоль маршрутов взлета и посадки воздушных судов
	Территории озелененные общего пользования (рекреационные)
	Улично-дорожная сеть - городские магистрали регулируемого движен