

**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«Научно-исследовательский проектный институт**  
**«Промышленное и гражданское строительство»**

---



*«Проект межевания территории ограниченной земельными участками с кадастровыми номерами 56:21:1804002:35, 56:21:1804002:31 и трассой Федерального значения М5 «Урал», в границах муниципального образования Подгородне-Покровский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области»*

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**153-10.20-ПМ**

**Оренбург 2020**

**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«Научно-исследовательский проектный институт**  
**«Промышленное и гражданское строительство»**

---



*«Проект межевания территории ограниченной земельными участками с кадастровыми номерами 56:21:1804002:35, 56:21:1804002:31 и трассой Федерального значения М5 «Урал», в границах муниципального образования Подгородне-Покровский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области»*

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

153-10.20-ПМ

Архитектор проекта




Томарова Н.А.

Оренбург 2020

## Оглавление

Состав проекта планировки территории:.....	2
1. Исходные данные и условия для подготовки проекта межевания территории	3
2. Основные цели проекта межевания территории.....	4
3. Результат работы.....	5
4. Современное использование территории.....	5
5. Красные линии. Линии регулирования застройки.....	7
6. Особые условия использования территории.....	8
7. Порядок формирования границ земельных участков.....	8
8. Рекомендации по порядку установления границ на местности.....	9
9. Сведения о категории земель и земельных участках.....	9
Приложение 1. Постановление администрации МО Оренбургский район №3291-п от 07.09.2020 г.....	13
Приложение 2. Техническое задание.....	14
Приложение 3. Топографическая съемка, М 1:500.....	15
Приложение 4. Согласование Федерального казенного учреждения «Федеральное управление автомобильных дорог «Приуралье» Федерального дорожного агентства».....	16
Приложение 5. Выписка ЕГРН на существующие земельные участки.....	17
Приложение 6. Схема расположения элемента планировочной структуры.....	18
Приложение 7. Чертеж межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания.....	19
Приложение 8. Чертеж проекта межевания.....	20

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата
	архитектор	Томарова			9.20

153-10.20-ПМ

Проект межевания территории ограниченной земельными участками с кадастровыми номерами 56:21:1804002:35, 56:21:1804002:31 и трассой Федерального значения М5

Стадия	Лист	Листов
	1	

**Состав проекта межевания территории:**

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Текстовые материалы		
	Пояснительная записка проекта межевания территории		
2.	Графические материалы		
2.1	Схема расположения элемента планировочной структуры	1	б/м
	Чертеж межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания	2	М 1:1000
2.2	Чертеж межевания территории	3	М 1:1000

## **1. Исходные данные и условия для подготовки проекта межевания территории**

Документация по планировке территории (проект планировки, проект межевания территории) (далее — Проект) разработана в соответствии со ст.42, 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации на основании с договора между Заказчиком в лице Поповой Н.В., Ушакова В.А. и ООО «НИПИ ПГС».

Исходные данные для проектирования предоставлены Заказчиком.

Основанием для разработки Проекта являются:

- Постановление администрации муниципального образования Оренбургский район Оренбургской области №3291-п от 07.09.2020 г. «О внесении изменений в постановление администрации муниципального образования Оренбургский район Оренбургской области от 28.06.2019 №1361-п».

- Техническое задание;

- Генеральный план муниципального образования Подгородне-Покровский сельсовет Оренбургского района (далее - Генеральный план);

- Правила землепользования и застройки муниципального образования Подгородне-Покровский Оренбургского района (далее - Правила землепользования);

- Топографическая съемка, М 1:500;

При разработке Проекта учтены рекомендации требования следующих нормативных документов:

- Градостроительного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ;

- Земельного кодекса РФ от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ;

При выполнении проекта учтены рекомендации действующей нормативно - технической документации:

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Оренбургской области;

- Свод правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" Актуализированная

редакция СНиП 2.07.01-89\* (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 28 декабря 2010 г. №820);

## **2. Основные цели проекта межевания территории**

Назначение Проекта определено действующим градостроительным законодательством. Проект выполняется в целях упорядочения условий для развития рассматриваемой территории, осуществляемые путем подготовки и реализации документации по планировке территории. Проект содержит характеристику и параметры рассматриваемой территории, а также определяет и фиксирует границы образуемых земельных участков, красных линий и границ зон с особыми условиями использования территории.

Цель подготовки Проекта: обеспечение устойчивого развития территории и установление границ образуемых земельных участков.

Для обеспечения поставленной цели необходимо решение следующих задач:

- анализ фактического землепользования;
- определение границ, существующих и (или) подлежащих образованию земельных участков и площадей таких земельных участков в соответствии с нормативными требованиями и с учетом фактически сложившихся на местности границ земельных участков.

### **3. Результат работы**

1. Выявлены территории свободные от прав третьих лиц для перераспределения и образования земельных участков с большей площадью (увеличение площади земельных участков под существующими торговыми площадями, в том числе в соответствии с нормативными требованиями, с учетом фактически сложившихся на местности границ земельных участков);
2. Выявлены существующие линейные объекты, расположенные на территории, определены их охранные зоны.
3. Установлены границы образуемых земельных участков.

### **4. Современное использование территории**

Проектируемая территория расположена в кадастровом квартале 56:21:1804002 в границах населенного пункта с. Подгородняя-Покровка МО Подгородне-Покровский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области.

На рассматриваемой территории расположены следующие объекты:

- здание магазина (56:21:1804002:45);
- объекты инженерной инфраструктуры.

Территория благоустроена: имеются проезды, газоны, зеленые насаждения, все элементы благоустройства.

Здание магазина построено в 2015 году оснащены инженерными сетями.

На рассматриваемой территории имеются сформированные и учтенные в ГКН земельные участки (КН: 56:21:1804002:64, 56:21:1804002:72 и 56:21:1804002:28), которые будут перераспределены при реализации проекта межевания.

На рассматриваемой территории проектом планируется образовать земельный участок, на котором будет расположен комплекс зданий и сооружений торгового назначения и земельные участки для обслуживания территории.

Характеристика существующих земельных участков, приведена в таблице 1, характеристика существующих объектов капитального строительства в соответствии со сведениями ГКН приведена в таблице 2.

Таблица 1. Характеристика существующих земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь земельного участка	Адрес земельного участка	Вид разрешенного использования	Сведения о правах
1	56:21:1804002:64	5 937 кв. м	Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский р-н, с/с Подгородне-Покровский	для размещения объекта торговли (здание магазин-склад), для размещения объектов торговли (здание магазин-склад) (код 4.4.)	Ушаков Вячеслав Александрович, Попова Наталья Вячеславовна
2	56:21:1804002:28	103 кв. м	Оренбургская область, Оренбургский район, Подгородне-Покровский сельсовет, участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:21:1804002	для строительства базы строительного отделочного материалов	Ушаков Вячеслав Александрович, Попова Наталья Вячеславовна
3	56:21:1804002:72	2 192 кв. м	Оренбургская область, Оренбургский район, Подгородне-Покровский сельсовет	-	муниципальная собственность

Таблица 2. Характеристика существующих объектов капитального строительства в соответствии со сведениями ГКН

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес	Общая площадь, кв.м	Кол-во этажей	Год постройки
1	56:21:1804002:45	Оренбургская область, Подгородне-Покровский сельсовет, 15 км. автодороги Оренбург-Самара	45,6 кв. м	1	2015



## 5. Красные линии. Линии регулирования застройки

Красные линии на территории в границах проекта приняты в соответствии со сложившейся застройкой рассматриваемой территории. Так как целью подготовки Проекта является установление границ земельных участков под существующими объектами торгового назначения в застроенной территории, красные линии определены в соответствии со сложившимся землепользованием и застройкой.

Красная линия по М-5 «Урал» Москва-Рязань-Пенза-Самара-Уфа-Челябинск, подъезд к г. Оренбург, км 146+700-км 419+326 определена в соответствии с существующим землепользованием, границами образуемого земельного участка (56:21:0000000: ЗУ1) и фактической планировкой существующих земельных участков (объектов кадастрового учета).

Потребности в расширении территории общего пользования нет, поэтому Проектом принято решение о совмещении границы красной линии по с границами отмежеванных и образуемых земельных участков.

В связи с тем, что данный Проект разрабатывается применительно к застроенной территории населенного пункта, но не охватывает полностью планировочный элемент территории (квартал) красные линии установлены только на рассматриваемую территорию, в дальнейшем эти данные могут использоваться для составления сводного плана красных линий с. Подгородняя-Покровка.

Линии регулирования застройки в данном Проекте не разрабатываются, т.к. проектирование ведется в границах застроенной территории размещение новых капитальных объектов на образуемом земельном участке (56:21:0000000: ЗУ1) не планируется.

Поворотные точки границ устанавливаемых красных линий отображены на чертежах в графическом материале в масштабе 1:500. Координаты характерных точек границ проектируемых красных линий приведены в таблице 3.

Таблица 3. Каталог координат характерных точек границ проектируемых красных линий

№№ пунктов	X	Y
1	434 811,82	2 295 525,40
2	434 853,91	2 295 472,27
3	434 885,51	2 295 433,77
4	434 867,95	2 295 403,53
5	434 866,17	2 295 400,78
6	434 847,31	2 295 369,23
7	434 811,82	2 295 525,40

#### **6. Особые условия использования территории**

Территории с ограниченным режимом использования в целях хозяйственной деятельности, отображены на чертеже в графическом материале в масштабе 1:500.

Территория разработки проекта межевания имеет охранные зоны инженерных коммуникаций, которые устанавливаются в соответствии с нормативными документами.

Проведение работ по строительству в охранных зонах инженерных коммуникаций необходимо согласовать с предприятиями (организациями) в ведении которых находятся сети.

#### **7. Порядок формирования границ земельных участков**

Формирование границ земельных участков производится в следующем порядке:

1. Формирование границ образуемого земельного участка;
2. Координирование образованных земельных участков.

## **8. Рекомендации по порядку установления границ на местности**

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания.

Вынос поворотных точек границ земельных участков на местность необходимо выполнить в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ.

Установление границ земельных участков на местности должно быть выполнено в комплексе работ по одновременному выносу красных и других планировочных линий.

Координирование проектируемых объектов землепользования выполнено в системе координат МСК-56 на основе предоставленного топографо-геодезического материала.

Технология производства землеустроительных работ определена согласно действующего законодательства.

## **9. Сведения о категории земель и земельных участках**

Образование земельных участков осуществляется на землях категории: земли населенных пунктов.

Размеры земельных участков под существующей застройкой определены, исходя из условий планировочной целесообразности, с учетом действующих норм и правил проектирования и проектных решений по организации благоустройства территории.

Образование земельных участков осуществляется в границах застроенной территории на земле муниципальная собственность, на которую не разграничена, в границах муниципального образования Подгородне-Покровского сельсовета.

По общему правилу распоряжение земельными участками, муниципальная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного

самоуправления, на основании вышеизложенного рассматриваемая территория находится в ведении администрации МО Оренбургский район.

Площадь территории в границах проекта составляет — 8232 кв.м.

Общая площадь образованных земельных участков составляет — 8232 кв.м.

Рекомендуемый вид разрешенного использования для образуемого земельного участка в соответствии с Классификатор видов разрешенного использования земельных участков (Приложение к приказу Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
1	2	3
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4

Координаты поворотных точек границ образуемых земельных участков в системе МСК 56 приведены в таблице 4.

Таблица 4. Каталог координат характерных точек границ

№№ пунктов	X	Y
1	434 811,82	2 295 525,40
2	434 853,91	2 295 472,27
3	434 885,51	2 295 433,77
4	434 867,95	2 295 403,53
5	434 866,17	2 295 400,78
6	434 847,31	2 295 369,23
7	434 841,20	2 295 376,72
8	434 815,70	2 295 407,97
9	434 783,67	2 295 447,23
10	434 774,10	2 295 458,96
Площадь = 8231 кв.м		

Поворотные точки образуемых земельных участков отображены на чертежах в графическом материале Проекта в масштабе 1:500.

Виды разрешенного использования образуемых участков установлены в зависимости с находящимися на них объектами недвижимости (при наличии таких объектов), а также в соответствии с регламентами соответствующих

территориальных зон и Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 1.09.2014 г. №540 (с изменениями) (далее - Классификатор).

Местоположение образованных земельных участков установлено относительно ориентиров и почтовых адресов ориентиров, расположенных в границах образованных земельных участков.

Образуемый земельный участок образован путем перераспределения земельных участков 56:21:1804002:64, 56:21:1804002:28 и земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Сведения о вновь образуемых земельных участках (ЗУ) приведены в таблице 5.

Таблица 5. Ведомость образуемых земельных участков (ЗУ)

№ П/П	Условный номер ЗУ по проекту межевания	Местоположение земельного участка (почтовый адрес ориентира)	Категория земель/Разрешенное использование	Площадь, кв.м.
1	56:21:0000000:ЗУ1	Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский р-н, с/с Подгородне-Покровский	Земли населенных пунктов/ Магазины (код 4.4)	8231 кв.м

Таблица 6. Ведомость земельных участков, подлежащих снятию с кадастрового учета

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь земельного участка	Адрес земельного участка	Вид разрешенного использования	Сведения о правах
1	56:21:1804002:64	5 937 кв. м	Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский р-н, с/с Подгородне-Покровский	для размещения объекта торговли (здание магазин-склад), для размещения объектов торговли (здание магазин-склад) (код 4.4.)	Ушаков Вячеслав Александрович, Попова Наталья Вячеславовна
2	56:21:1804002:28	103 кв. м	Оренбургская область, Оренбургский район, Подгородне-Покровский сельсовет, участок	для строительства базы строительного отделочного материалов	Ушаков Вячеслав Александрович, Попова Наталья Вячеславовна

			расположен в центральной части кадастрового квартала 56:21:1804002		
--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--

**Приложение 1. Постановление администрации МО Оренбургский район  
№3291-п от 07.09.2020 г..**

## Приложение 2. Техническое задание



**Приложение 5. Выписка ЕГРН на существующие земельные участки**



**ФЕДЕРАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
"ФЕДЕРАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ  
АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ "ПРИУРАЛЬЕ"  
ФЕДЕРАЛЬНОГО ДОРОЖНОГО АГЕНТСТВА"  
(ФКУ Упрдор "Приуралье")**

Н.В. Поповой

e-mail: goldensquare2014@yandex.ru

Бульвар Хадии Давлетшиной, д. 34  
г. Уфа, Республика Башкортостан, 450097  
Телефон: (347) 286-07-11, факс: (347) 286-07-13  
e-mail: m5ural@ufanet.ru, web: http://www.ud-ufa.ru

26.06.2020 № МА-12/5160

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О согласовании в объединении земельных участков

Федеральное казенное учреждение «Федеральное управление автомобильных дорог «Приуралье» Федерального дорожного агентства» (далее – *Учреждение*) рассмотрело Ваше обращение № б/н от 29.05.2020 г. (вх. № 4560 от 29.05.2020 г.) о согласовании в объединении земельных участков с кадастровыми номерами 56:21:1804002:64, 56:21:1804002:28 и 56:21:1804002:72 и сообщает следующее.

Учреждение не возражает в объединении вышеуказанных земельных участков, расположенных вдоль автомобильной дороги общего пользования федерального значения М-5 «Урал» Москва – Рязань – Пенза – Самара – Уфа – Челябинск, подъезд к г. Оренбург».

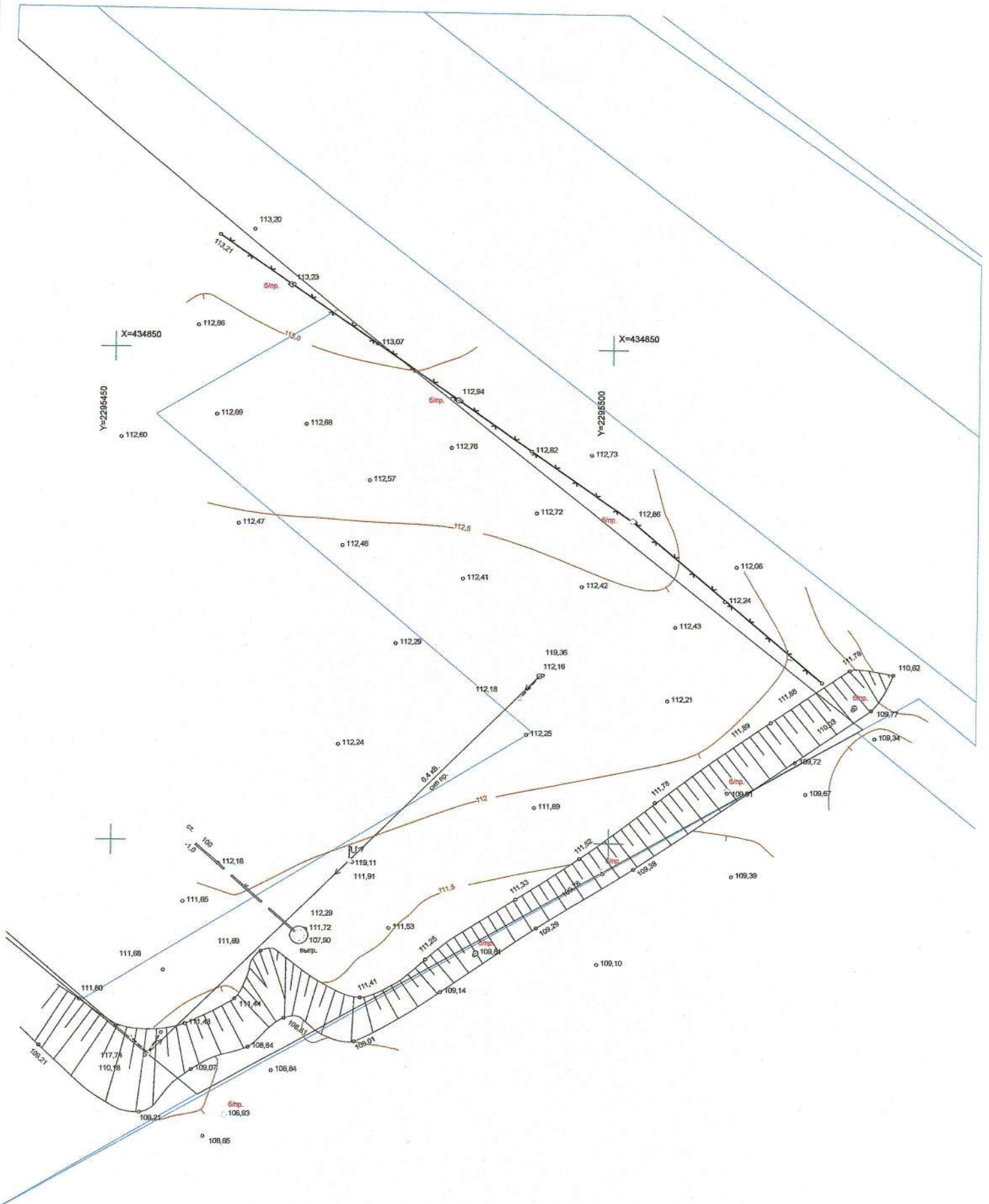


**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

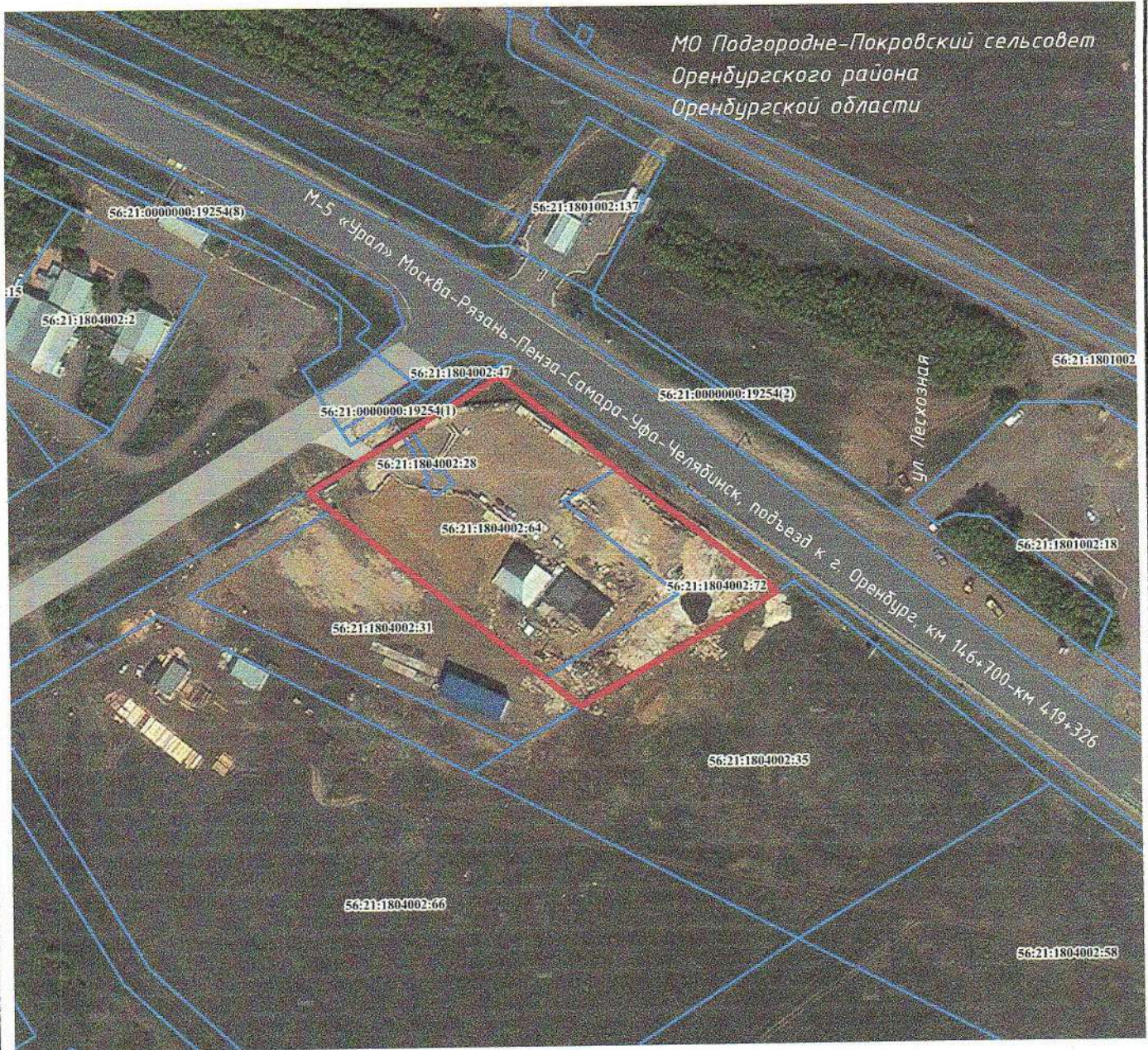
Сертификат: 4EF6439762A7875CA308E3550AEE2554415A94D2  
Владелец: Михайлов Александр Владимирович  
Действителен с 09.04.2020 по 09.07.2021

Главный инженер

А.В. Михайлов



# Схема расположения элемента планировочной структуры



Условные обозначения:



граница элемента планировочной структуры.



земельные участки, учтенные в ЕГРН.



153-10.20-ПМ

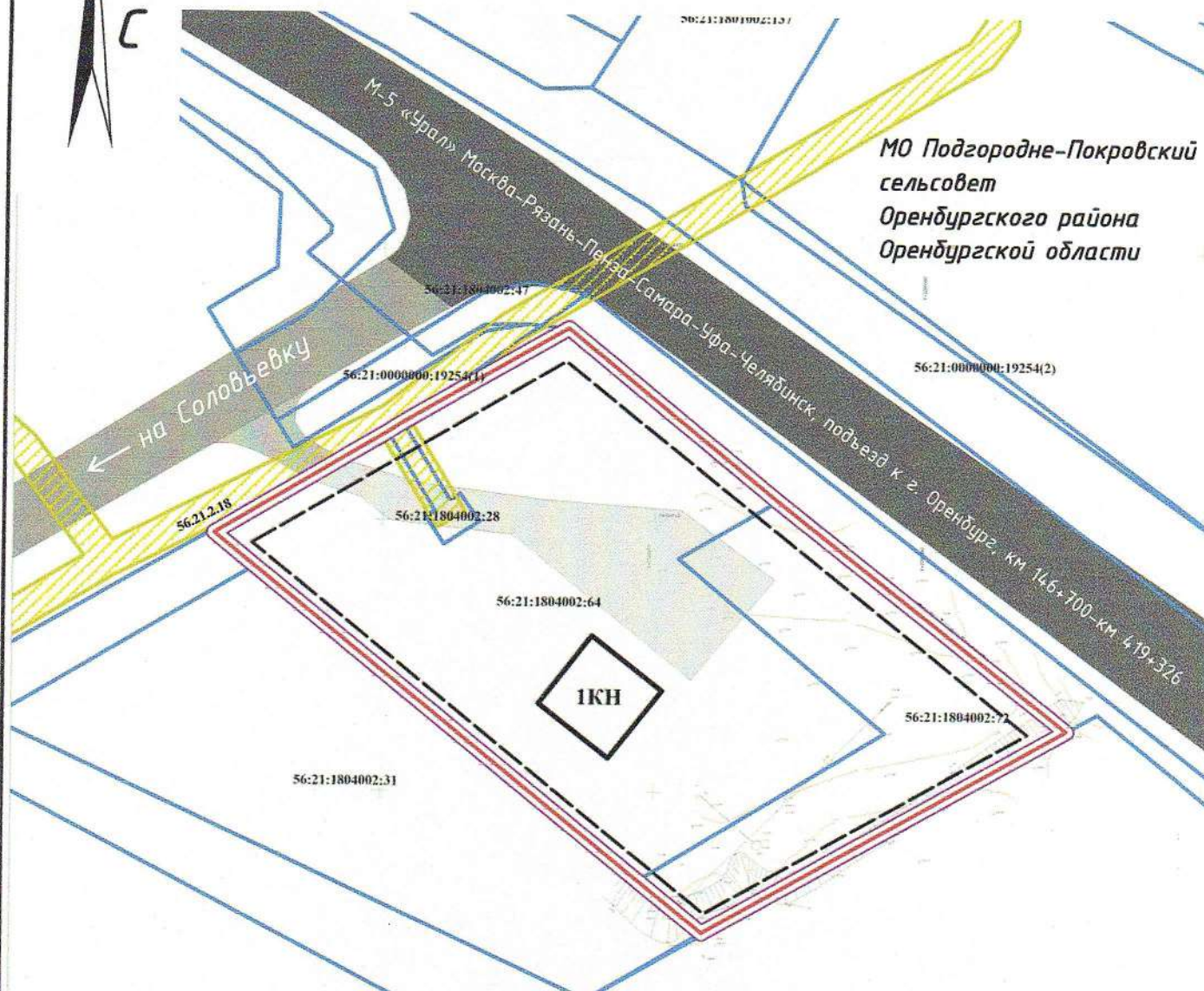
Оренбургская область, Оренбургский район,  
МО Подгородне-Покровский сельсовет

изм. лист № док-та подпись дата








Проект межевания территории ограниченной земельными участками с кадастровыми номерами 56:21:1804002:35, 56:21:1804002:31 и трассой Федерального значения М5 «Урал», в границах муниципального образования Подгородне-Покровский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области

стадия	лист	листов
ПД	1	8



МО Подгородне-Покровский сельсовет  
Оренбургского района  
Оренбургской области

Условные обозначения:

-  граница проектирования;
-  планируемая к установлению красная линия;
-  граница земельных участков, учтенных в ГКН (на сентябрь 2020года);
-  охранная зона ВЛ, ЛЭП.
-  существующий ОКС (56:21:1804002:45).

153-10.20-ПМ

Оренбургская область, Оренбургский район,  
МО Подгородне-Покровский сельсовет

изм. лист № док-та подпись дата

Проект межевания территории ограниченной земельными участками с кадастровыми номерами 56:21:1804002:35, 56:21:1804002:31 и трассой Федерального значения М5 «Урал», в границах муниципального образования Подгородне-Покровский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области

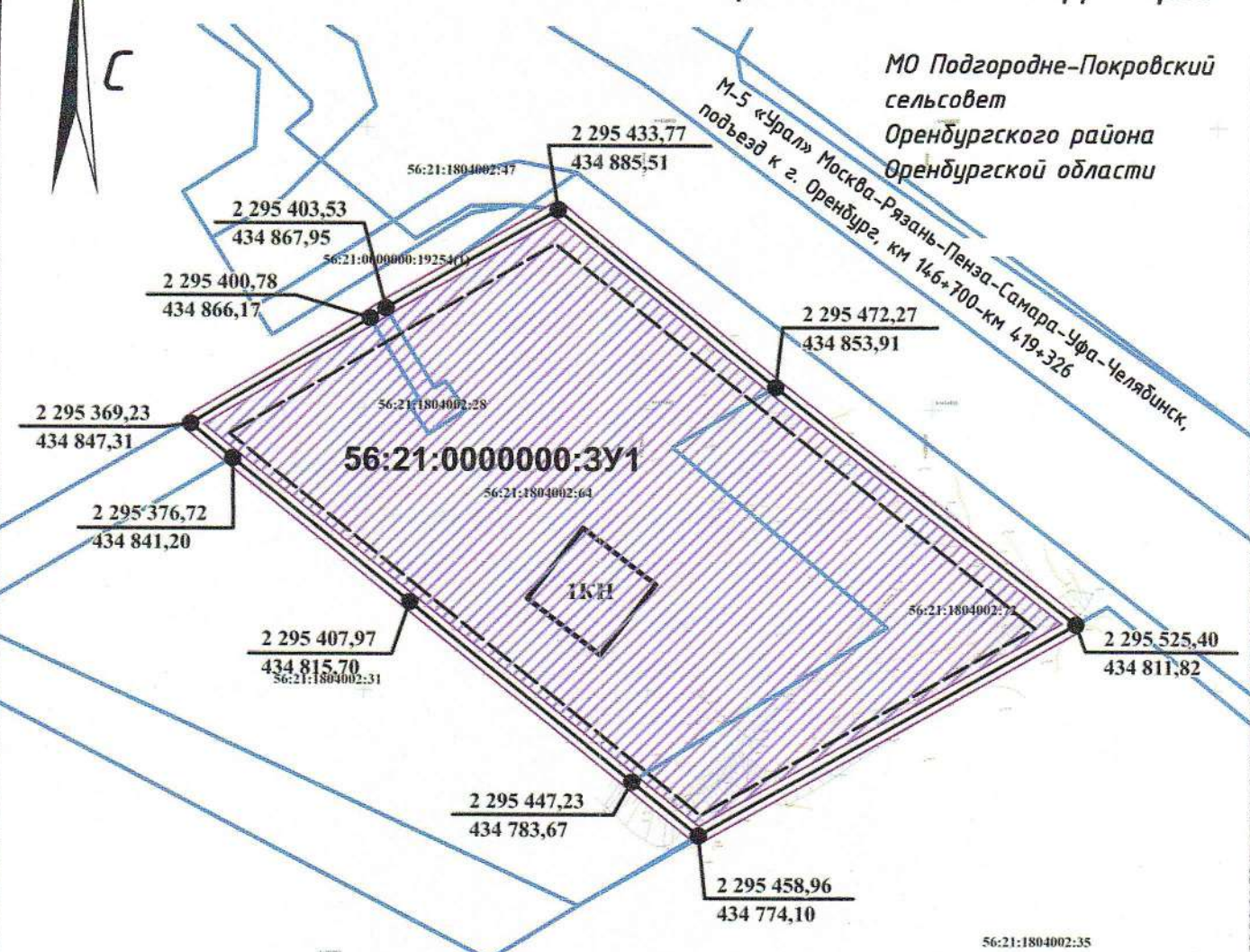
стадия	лист	листов
ПД	1	8



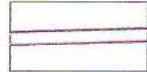




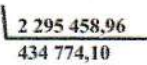
# Чертеж межевания территории

МО Подгородне-Покровский сельсовет  
Оренбургского района  
Оренбургской области

М-5 «Урал» Москва-Рязань-Пенза-Самара-Уфа-Челябинск,  
подъезд к г. Оренбургу, км 146+700-км 419+326



### Условные обозначения:

-  граница проектирования;
-  граница образуемого земельного участка,
-  граница земельных участков, учтенных в ГКН (на сентябрь 2020 года);
-  образуемый земельный участок;
-  линия регулирования застройки,
-  координаты поворотной точки образуемого земельного участка.

Образуемый земельный участок образован путем перераспределения земельных участков 56:21:1804002:64, 56:21:1804002:28 и земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, вид разрешенного использования: магазин (код 4.4.).

153-10.20-ПМ

Оренбургская область, Оренбургский район,  
МО Подгородне-Покровский сельсовет

изм. лист № док-та подпись дата



Проект межевания территории ограниченной земельными участками с кадастровыми номерами 56:21:1804002:35, 56:21:1804002:31 и трассой Федерального значения М5 «Урал», в границах муниципального образования Подгородне-Покровский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области

стадия	лист	листов
ПД	1	8