



**МИНИСТЕРСТВО АРХИТЕКТУРЫ И ПРОСТРАНСТВЕННО-
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**

РАСПОРЯЖЕНИЕ

13.04.2023

г. Оренбург

№ 7-р

Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной проспектом Победы, улицей Маршала Жукова, улицей Аксакова, площадью 9,46 га

На основании статей 8.2, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Закона Оренбургской области от 16.03.2017 № 1037/233-IV-ОЗ «О градостроительной деятельности на территории Оренбургской области», Закона Оренбургской области от 24.12.2020 № 2564/720-VI-ОЗ «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципального образования город Оренбург Оренбургской области и органами государственной власти Оренбургской области», постановления Правительства Оренбургской области от 29.03.2021 № 200-пн «Об утверждении положения о реализации органами исполнительной власти Оренбургской области отдельных полномочий в области градостроительной деятельности, перераспределенных Законом Оренбургской области «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления муниципального образования город Оренбург Оренбургской области и органами государственной власти Оренбургской области», постановления Главы города Оренбурга от 31.01.2023 № 5-п «О проведении публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания территории, ограниченной пр-ктом Победы, ул. Маршала Жукова, ул. Аксакова, площадью 9,46 га», протокола публичных слушаний от 27.02.2023, заключения о результатах публичных слушаний от 27.02.2023 по проекту планировки и проекту межевания территории, ограниченной пр-ктом Победы, ул. Маршала Жукова, ул. Аксакова, площадью 9,46 га, опубликованных в газете «Вечерний Оренбург» от 01.03.2023 № 15, заявления ООО «Специализированный застройщик «Ваш дом» от 07.12.2022 № 36-01/1432:

1. Утвердить проект планировки территории, ограниченной пр-ктом Победы, ул. Маршала Жукова, ул. Аксакова, площадью 9,46 га (далее – территория) в составе:

1) чертежа планировки территории с отображением красных линий согласно приложению № 1;

2) чертежа планировки территории с отображением границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры согласно приложению № 2;

3) чертежа планировки территории с отображением границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства согласно приложению № 3;

4) положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории границах элемента планировочной структуры согласно приложению № 4;

5) положения об очередности планируемого развития территории, содержащего этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры согласно приложению № 5.

2. Утвердить проект межевания территории, ограниченной пр-ктом Победы, ул. Маршала Жукова, ул. Аксакова, площадью 9,46 га, (далее – территория) в составе:

1) текстовой части проекта межевания территории с указанием перечня и сведений о площади образуемых земельных участков, в том числе возможных способов их образования, перечня и сведений о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования, видов разрешенного использования образуемых земельных участков, целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, сведений о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащих перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости согласно приложению № 6;

2) чертежа межевания территории с отображением красных линий, границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры согласно приложению № 7;

3) чертежа межевания территории с отображением границы образуемых и изменяемых земельных участков согласно приложению № 8;

4) чертежа межевания территории с отображением границ публичных сервитутов согласно приложению № 9.

3. Настоящее распоряжение подлежит опубликованию на Портале официального опубликования нормативных правовых актов Оренбургской области и

органов исполнительной власти Оренбургской области www.pravo.obn.ru (далее - портал) и размещению на сайте миархитектуры Оренбургской области в информационно-коммуникационной сети «Интернет» в течение пяти рабочих дней со дня издания.

4. Настоящее распоряжение подлежит направлению в администрацию города Оренбурга в течение 3 рабочих дней со дня принятия такого решения для опубликования информации о принятии такого решения на Интернет-портале города Оренбурга с указанием сведений об опубликовании решения на портале.

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

6. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

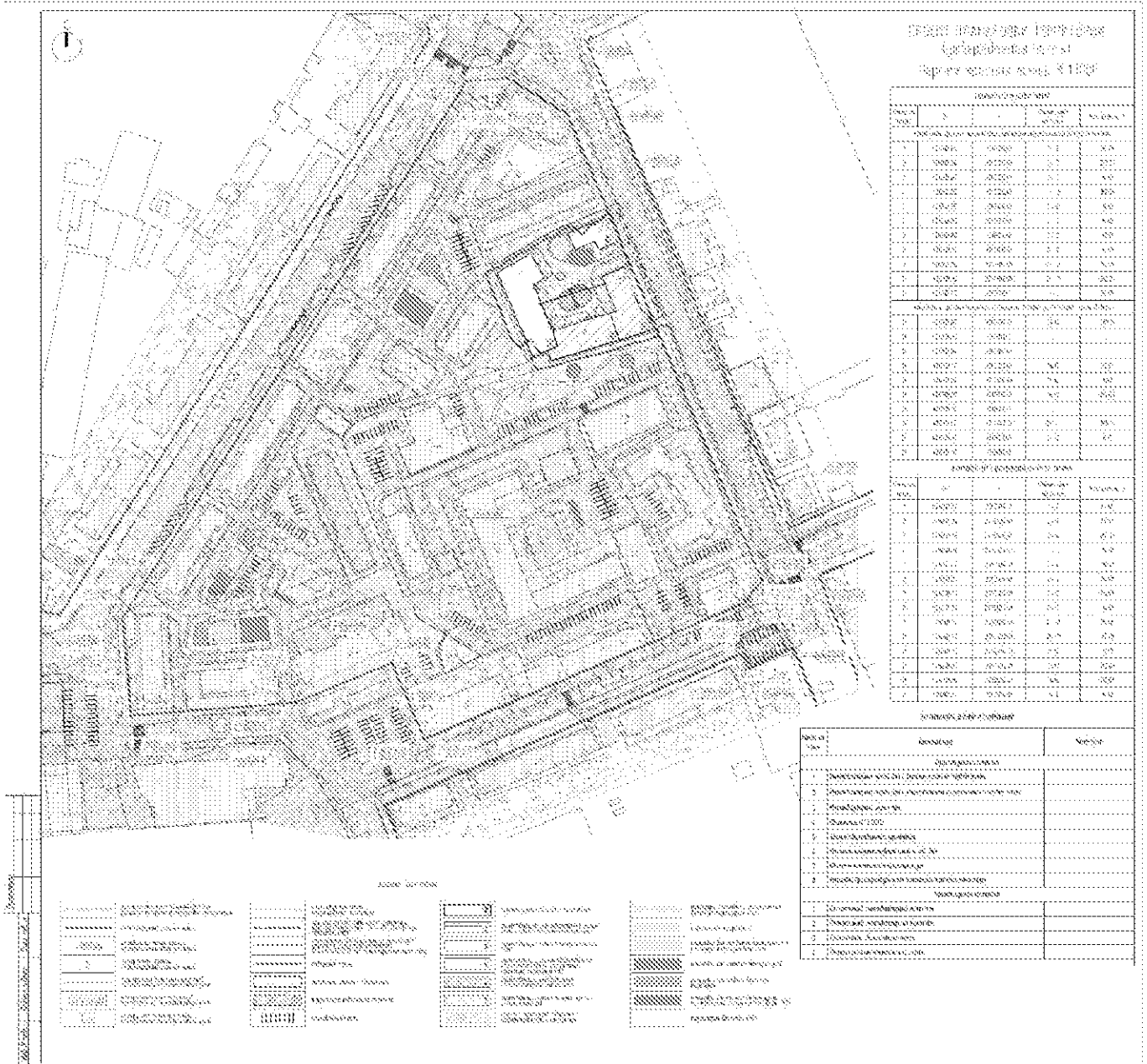
Заместитель министра



Т.Н. Тимошина

Приложение № 1
к распоряжению министерства архитектуры и
пространственно – градостроительного развития
Оренбургской области
от 13.04.2023 № 7-р

ЧЕРТЕЖ
планировки территории с отображением красных линий



Приложение № 4
к распоряжению министерства
архитектуры и пространственно –
градостроительного развития
Оренбургской области
от 13.04.2023 № 7-р

ПОЛОЖЕНИЕ

о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории границах элемента планировочной структуры

1. Характеристика планируемого развития территории

Земельный участок для разработки проекта планировки территории, ограниченной, пр. Победы, ул. Маршала Г.К.Жукова и ул. Аксакова, расположен в центральной части Центрального района города Оренбурга.

Общая площадь проектируемой территории определена в границах кадастрового квартала 56:44: 0447002 и составляет 94 587 кв.м, ориентировочно 9,46 га.

Исходя из сложившейся застройки квартала, изменения проекта планировки предусматривают формирование новых земельных участков и изменение границ существующих земельных участков, которые будут образованы путем объединения, выдела, перераспределения муниципальных земель и земельных участков, находящихся в частной собственности или в аренде, в целях исключения вклинивания, изломанности границ, а также определены виды разрешенного использования образованных земельных участков.

В соответствии с Генеральным планом города Оренбурга, проектируемая территория определяет следующие функциональные зоны:

- мало-среднеэтажная жилая застройка;
- многоэтажная жилая застройка;
- общественная застройка;
- территория озеленения общего пользования (рекреационные).

Правила землепользования города Оренбурга устанавливает следующую территориальную зону для рассматриваемой территории:

- застройка домами смешанной этажности в зоне выборочной реконструкции (Ж.4) – вдоль пр-та Победы от ул. Аксакова до ул. Маршала Жукова;

- территория многофункциональных центров обслуживания и общественно-деловой активности ОД1 - территория вдоль ул. Аксакова (от территории Центрального рынка до пересечения с ул. Маршала Жукова) и вдоль ул. Маршала Жукова.

Планировочное решение территории направлено на создание благоприятной среды обитания, повышение комфортности проживания населения, улучшение условий для отдыха и спорта.

Основной целью проекта планировки является разработка рационального планировочного решения территории под строительство жилой застройки на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0447002:10.

Развитие данной территории планируется за счет сноса существующей застройки, не удовлетворяющей современным требованиям и нового строительства, включающего в себя два семиэтажных, одного пятиэтажного многоквартирных жилых домов, трехэтажного здания апартаментов, а также четырехэтажного здания с коммерческими помещениями.

Анализ существующего использования планируемой территории.

Земельный участок для разработки проекта планировки территории, ограниченной, пр. Победы, ул. Маршала Г.К.Жукова и ул. Аксакова, расположен в центральной части Центрального района города Оренбурга.

Общая площадь земельного участка под разработку проекта планировки территории, расположенного в границах кадастрового квартала 56:44:0447002, составляет 94 587 кв.м, ориентировочно 9,46 га.

Категория земель: земли населенных пунктов.

На территории квартала 56:44:0447002 в границах красных линий размещено 46 земельных участков, поставленных на кадастровый учет.

Почти всю территорию занимает существующая сложившаяся селитебная зона с жилыми и общественными зданиями.

Часть территории отведена под общественную зону (торговые здания, объекты питания, банк, аптеки, размещение складских помещений).

Часть территории отведена под размещение объектов инженерной инфраструктуры (трансформаторные подстанции, котельная, пожарный резервуар).

Вдоль пр. Победы расположены здание общежития и четырех- пятиэтажные жилые дома с размещением в первых этажах объектов культурно-бытового обслуживания, в основном, магазины, объекты бытового обслуживания.

В доме № 29 по ул. Маршала Жукова на первом этаже четырехэтажного дома находится детский сад №2. Напротив, через дорогу, расположен ансамбль Градооренбургского Успенского женского монастыря – архитектурный памятник регионального значения.

Далее, до пересечения с ул. Аксакова, расположены здание Цента

недвижимости и магазины. Вдоль ул. Аксакова расположены магазины и объекты общественного питания, административные здания.

С этой же стороны расположен земельный участок под проектирование жилой застройки с кадастровым номером 56:44:0447002:10 общей площадью 4 994,0 кв.м.

На многих дворовых территориях жилых домов сохранились сараи, находящиеся в изношенном аварийном состоянии, а также капитальные и металлические гаражи, которые, в основном, расположены в хаотичном порядке, приближены к детским площадкам, портят эстетический вид дворового пространства и не отвечают современным требованиям градостроительного проектирования.

1.1) Плотность и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)

Нормативные показатели плотности застройки берем из Приложения «Б», таблица Б.1 СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*

Основными показателями плотности застройки являются:

- коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала); не более 0.4 для застройки домами средней этажности.
- коэффициент плотности застройки – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала); не более 0.8 для застройки домами средней этажности.

Плотность застройки - это то же самое, что и коэффициент застройки, только цифра выражена в процентах. Это отношение площади застройки к площади участка, выраженное в процентах. В нашем случае – не более 40% для застройки домами средней этажности.

Коэффициент застройки $K_z = S_{\text{застр}} / S_{\text{терр}} K_z$
 $= 21\,180 \text{ кв.м.} / 73\,218 \text{ кв.м} = 0,29$

Коэффициент плотности застройки, $K_{пл.з.} = S_{эт} / S_{терр}$
 $K_{пл.з.} = 76\,662 \text{ кв.м.} / 73\,218 \text{ кв.м} = 1,047$

Плотность застройки, $\Pi = S_{\text{застр}} / S_{\text{терр}} \times 100$.

Количество жителей квартала $K_{ж}$ определяется по формуле:

$K_{ж} = S_{кв} / Ж$, где

$S_{кв}$ – общая площадь квартир,

$Ж$ – жилищная обеспеченность.

При жилищной обеспеченности 30 кв.м. на одного человека количество населения в жилой застройке составит 1 316 человек.

$K_{ж} = S_{кв} / Ж$ (общую площадь квартир разделить на жилищную обеспеченность), в том числе:

в существующих жилых домах: $K_{ж} = S_{кв} / Ж = 30\,535 / 30 = 1\,018$ (человека);

в проектируемых жилых домах: $K_{ж} = S_{кв}/Ж = 6\ 230/30 = 208$ (человек);

Плотность населения определяется по формуле: $П.Н. = K_{ж}/Q$, где

- П.Н. – это плотность населения
- $K_{ж}$ – численность населения данной территории
- Q – площадь, для которой ведётся расчёт.

Плотностью населения называют величину, показывающую степень заселённости территории. То есть количество жителей на 1 га.

$П.Н. = 1\ 316 \text{ чел.}/4,4871 \text{ га} = 293,3 \text{ чел/га}$

Расчет парковочных мест для жилых домов (решение ГорСовета от 28.02.2017 №306, п.1.3.2) – общая площадь квартир / 80 кв.м. - $36\ 765/80 = 460$ м/м, в том числе:

- для существующей жилой застройки $30\ 535 \text{ кв.м.}/80 \text{ кв.м.} = 382$ м/м;
- для проектируемых жилых домов $6\ 230 \text{ кв.м.}/80 \text{ кв.м.} = 78$ м/м

Расчет парковочные мест для объектов общественного назначения (СП 42.13330.16, прил. Ж) – общая площадь помещений/50 кв.м. – $11\ 357 \text{ кв.м.}/50 \text{ кв.м.} = 228$ м/м, в том числе

- для существующей застройки – $9\ 290 \text{ кв.м.}/50 \text{ кв.м.} = 186$ м/м
- для проектируемых коммерческих помещений - $2\ 067,0 \text{ кв.м.}/50 \text{ кв.м.} = 42$ м/м

Таким образом, общее количество парковочных мест на проектируемой территории квартала составляет 688 м/м

На стоянках для постоянного хранения может быть размещено не более 50% необходимых мест для хранения автотранспорта. В границах земельного участка допускается размещение количества мест не менее 25 % от необходимых мест для хранения автотранспорта (решение ГорСовета от 28.02.2017 №306 п. 2.3.2.2).

Таким образом, общее количество парковочных мест на территории жилого квартала составляет:

для жилых домов $382 + 78 = 460 \text{ м/м} * 25\% = 115$ м/м.

для общественной застройки, коммерческих помещений - $186 + 42 = 228$ м/м.

Общее необходимое количество машино-мест на проектируемой территории квартала составляет 343 м/м.

Проектом предусмотрено на проектируемой внутривортовой территории жилой застройки размещение 100 м/м, в новой жилой застройке по ул. Маршала Жукова предусмотрено строительство подземного паркинга на 43 м/м.

Проектом запланировано размещение 245 парковочных мест, в том числе:

- в границах красных линий – 131 м/м;
- вдоль пр-та Победы – 36 м/м;
- вдоль ул. Аксакова и на парковке напротив Центрального рынка - 72 м/м;

- вдоль ул. Маршала Жукова – 6 м/м.

Таким образом, общее количество парковочных мест с учетом подземного паркинга на 43 м/м составляет: $245+43=288$ м/м. В нерабочее время парковочные места для общественной застройки могут быть использованы для парковки личного транспорта жителей квартала.

Общая площадь озеленения в границах проектируемого квартала составляет 16 375 кв.м. в том числе территория озеленения на перспективу – 1 450 кв. м.

Общая площадь озеленения в границах красных линий – 13 980 кв. м, в том числе территория озеленения на перспективу – 1 450 кв. м.

Площадь озеленения в жилой группе с учетом проектируемого земельного участка с кадастровым номером 56:44:0447002:10 составляет 8 850,0 кв. м, с учетом территории озеленения на перспективу – 10 300 кв. м.

Общая площадь территории под жилую застройку, включая территорию под малоэтажную, многоэтажную и среднеэтажную (проектируемую) застройку, составляет 42 936,4 кв. м.

Площадь озеленения на 1 человека на территории жилой застройки составляет (с учетом площади перспективного озеленения):

- в границах проектируемого квартала - $16\,375 \text{ кв. м} / 1\,316 \text{ чел.} = 12,44 \text{ м}^2 / \text{чел.}$;
- в границах красных линий – $13\,980 \text{ кв. м} / 1\,316 \text{ чел.} = 10,62 \text{ м}^2 / \text{чел.}$;
- в границах жилой застройки – $10\,300 \text{ кв. м} / 1\,316 \text{ чел.} = 7,83 \text{ м}^2 / \text{чел.}$

Площадь озеленения на 1 человека на территории жилой застройки составляет (без учета площади перспективного озеленения):

- в границах проектируемого квартала - $14\,925 \text{ кв. м} / 1\,316 \text{ чел.} = 11,34 \text{ м}^2 / \text{чел.}$;
- в границах красных линий – $12\,530 \text{ кв. м} / 1\,316 \text{ чел.} = 9,52 \text{ м}^2 / \text{чел.}$;
- в границах жилой застройки – $8\,850 \text{ кв. м} / 1\,316 \text{ чел.} = 6,72 \text{ м}^2 / \text{чел.}$

Согласно п.7.4 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» площадь озеленения территории микрорайона (квартала) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций) должна составлять не менее 25% площади территории квартала. В площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха, игр детей, пешеходные дорожки, если они занимают не более 30% общей площади участка.

В проектном решении площадь озеленения в процентном соотношении составляет (без учета площади перспективного озеленения):

- в границах красных линий - $12\,530 * 100 / 73\,218 = 17,11\%$;
- в границах жилой территории – $8\,850 * 100 / 44\,871,0 = 19,72\%$.

В проектном решении площадь озеленения в процентном соотношении составляет (с учетом площади перспективного озеленения):

- в границах жилой территории - $10\,300 * 100 / 44\,871,0 = 22,95\%$

С учетом включения площадей для отдыха и игр детей:

$$(10\ 300 + 1\ 422) \times 100 / 44\ 871,0 = 26,12\ \%$$

Показатели основных параметров и плотности застройки территории

Таблица № 1

№п/п	Наименование показателя	Ед.изм.	Количество
1	2	3	4
	Площадь территории в границах проекта планировки (кадастрового квартала 56:44:0447002)	кв. м/ га	94 587/9,46
	в том числе:		
1	Площадь территории общего пользования в границах кадастрового квартала 56:44:0447002 (дороги, тротуары, территория озеленения)	кв. м/ га	21 480/2,15
2	Площадь элемента планировочной структуры в границах красных линий, всего:	кв. м/ га	73 218/7,32
	в том числе:		
2.1	под застройку сущ. многоквартирными многоэтажными (9 этажей) жилыми домами	кв. м	8 428,0
2.2	под застройку сущ. многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности (4-5 эт.)	кв. м	30 033
2.3	под существующую общественно-деловую многофункциональную зону, в том числе под объектами инженерной инфраструктуры	кв. м	28 347,0
2.4	под проектируемую застройку многоквартирными жилыми домами (5-7 эт) и двух зданий коммерческого назначения (3-4 эт.)	кв. м	6410,0
3	Площадь застройки жилых домов на планируемой территории, всего:	кв. м	10 241,21
	в том числе:		
3.1	существующих многоэтажных многоквартирных жилых домов (9 эт.)	кв. м	1759,0
3.2	существующих многоквартирных жилых домов малой и средней этажности (4-5 эт.)	кв. м	6836,0
3.3	проектируемых многоквартирных жилых домов (5-7 этажей)	кв. м	1 646,21
4	Площадь застройки зданий общественного назначения на планируемой территории, всего:	кв. м	11 027,92
	в том числе:		
4.1	существующих зданий: - общественного назначения; - объектов инженерной инфраструктуры	кв. м	9290,0 760,0
4.2	двух проектируемых зданий коммерческого назначения (3 эт. и 4 эт.)	кв. м	977,92

5	Площадь надземных этажей в жилой застройке на планируемой территории, всего:	кв. м	47 591,01
	в том числе:		
5.1	существующих многоквартирных жилых домов	кв. м	39 655,0
5.2	проектируемых многоквартирных жилых домов	кв. м	79 36,01
6	Площадь всех этажей общественной застройки планируемой территории	кв. м	26 061,65
	в том числе:		
6.1	общественной застройки (существующей)	кв. м	25 537,0
6.2	общественной застройки (проектируемой) – коммерческие здания	кв. м	2524,65
7	Общая площадь квартир в жилой застройке	кв. м	36 765,0
	в том числе:		
7.1	существующих многоэтажных многоквартирных жилых домов	кв. м	30 535,0
7.2	проектируемых многоэтажных многоквартирных жилых домов	кв. м	6230
8	Численность населения проектируемой территории квартала, всего:	чел.	1316
8.1	Численность существующего населения	чел.	1018
8.2	Численность планируемого населения	чел.	208
9	Требуемое количество мест для планируемого населения в дошкольном образовательном учреждении для всего квартала (из расчета охвата 70% детей дошкольного возраста)	чел.	79*70%=56
	в том числе:		
9.1	для существующего населения квартала	чел.	61
9.2	для планируемого населения в дошкольном образовательном учреждении	чел.	18
10	Требуемое количество мест для планируемого населения в образовательном учреждении для всего квартала	чел.	137
	в том числе:		
10.1	для существующего населения квартала	чел.	106
10.2	для планируемого населения в образовательном учреждении	чел.	31
11	Требуемое количество парковочных мест для жителей планируемой территории, всего	м/м	343
11.1	Требуемое количество парковочных мест для существующей жилой застройки	м/м	95
	в том числе для МГН		10
11.2	Требуемое количество парковочных мест для планируемой жилой застройки	м/м	20
	в том числе для МГН		2

11.3	Требуемое количество парковочных мест для общественной застройки на планируемой территории	м/м	228
	в том числе для МГН	м/м	22
12	Плотность населения всего квартала	чел/га	293
13	Общая площадь застройки квартала	кв.м	21180
14	Коэффициент застройки		0,29
15	Коэффициент плотности застройки		1,047

1.2) Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимого для развития территории в границах элемента планировочной структуры и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в границах планировки территории определены на основании анализа современного состояния территории (в том числе: наличия зон с особыми условиями использования территорий, состояния и нормативных радиусов доступности различных частей территории от объектов социальной инфраструктуры), проблем и возможных направлений развития, действующих норм и правил, положений Правил землепользования и застройки.

Новое строительство жилой застройки предусмотрено на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0447002:10. В качестве основного вида застройки принята жилая застройка средней этажности – два жилых дома (5 и 7 этажей) и два здания коммерческого назначения (3 и 4 этажей) в целях достижения оптимального сочетания существующей и намечаемой застройки по этажности, плотности и характеру жилой среды.

Для реализации проекта планировки территории, в соответствии с генеральным планом и правилами землепользования, первоочередной задачей встал вопрос о возможном выносе из зоны проектирования существующих сараев и гаражей.

Проектом предусмотрено дополнительное благоустройство дворовых территорий с размещением детских, спортивных площадок и площадок для отдыха.

Предусмотрена территория для развития буферной зоны (перспектива).

Объекты жилого назначения

На проектируемой территории предлагается строительство двух сблокированных жилых домов (7 и 5 этажей).

Объекты производственного назначения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов производственного назначения.

Объекты общественно-делового назначения

Проект предусматривает строительство двух зданий коммерческого назначения – трехэтажного, пристроенного в жилым домам и четырехэтажного- отдельностоящего.

Объекты иного назначения

К объектам иного назначения относится строительство подземной автомобильной стоянки.

Объекты коммунальной инфраструктуры

Водоснабжение.

Норма расхода воды принята по СП 30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация зданий»

Количество водопотребителей жилья составляет 208 человек.

Количество водопотребителей офисов составляет 120 человек.

Ориентировочный объём водопотребления в границах рассматриваемой территории на расчётный срок составит 48,4 м³/сут. (уточняется на дальнейших стадиях проектирования, после уточнения всех параметров зданий).

В том числе объём водопотребления:

для жилых домов – 33,28 м³/сут;

для объекта коммерческого назначения – 1,44 м³/сут.

Расходы на внутренний и на наружный противопожарный водопровод приняты согласно СП 8.13330.2020 и СП 30.13330.2020.

Водоотведение.

Ориентировочный объём водоотведения в границах рассматриваемой территории по укрупненным показателям составит 34,72 м³/сут. (уточняется на дальнейших стадиях проектирования, после уточнения всех параметров зданий).

Противопожарные расходы

Класс функциональной пожарной опасности Ф1,3- объемом более 25 тыс.м³ но не более 50 тыс. м³

Этажей более 2, но не более 12

Расход на наружное противопожарное водоснабжение 20 л/с

Внутреннее пожаротушение коммерческой части Ф2.1 предусмотрено согласно Таблица Ж.1. СП 30.13330.2020 2х2,6 л/с.

Отопление и вентиляция, расчет количества тепла на ГВС

Административное здание

Требуемая расчетная нагрузка на отопление и вентиляцию в наиболее неблагоприятных условиях 43655.5 Вт. Нормативные расходы для административных зданий 44144 Вт Из неё:

На вентиляцию $Q_{\text{вент}}=22680$ Вт.

На отопление $Q_{\text{отопл}}=21464$ Вт.

Максимальный часовой расчетный расход теплоты (тепловой поток для приготовления горячей воды в час с максимальным водопотреблением)

Нагрузка на приготовление ГВС $Q = 18631$ Вт.

Общая нагрузка для административного здания составляет 62 775 Вт.

Электроснабжение

По степени надежности система электроснабжения большинства потребителей относится к третьей категории. Планируемая к размещению школа, а также действующий детский сад по требуемой надежности электроснабжения относятся ко второй категории.

Подключение проектируемой трансформаторной подстанции предусмотрено от существующих фидеров 6кВ, по средствам строительства кабельных линий электропередачи номиналом 6 кВ от ТП 236 и ТП 246.

Мощность ТП принята по укрупненным расчётам с мощностью трансформаторов 630 кВА с учётом уличного освещения и перспективных нагрузок.

Проектом с учётом перспектив развития территории предусмотрена прокладка кабельных линий электропередачи номиналом 0,4 кВ от проектной трансформаторной подстанции, а также существующих ТП общей протяженностью 1,19 км.

Общая протяженность проектных кабельных линий электропередачи 6 кВ на проектируемой территории составит 0,35 км.

Марку и сечение проектных линий электропередачи необходимо определить после уточнения нагрузок. Трассировку, место подключения, используемые материалы должны определяться на дальнейших стадиях проектирования.

Суммарное электропотребление по планировочной территории на расчётный срок составит 0,778 МВт. Данную нагрузку необходимо уточнить на стадии рабочего проектирования, после определения всех параметров зданий и потребителей.

Газоснабжение

Для обеспечения устойчивого развития территории проектирования и создания условий для комфортного проживания населения предусматривается развитие централизованной системы газоснабжения по средствам строительства новых сетей газоснабжения низкого давления для подключения новых и существующих абонентов.

Использование газа предусматривается для пищеприготовления.

Расход газа проектируемой территории на пищеприготовление ориентировочно составит 62 м³/час (111600 м³/год). Приведенное газопотребление необходимо уточнить на дальнейших стадиях разработки проектной документации по газоснабжению.

Связь

Для обеспечения планируемой к размещению застройки услугами высокоскоростного интернета и связи предусматривается строительство кабельной канализации связи общей протяженностью 0,2 км подключенной к существующей кабельной канализации связи.

Количество телефонных номеров принято из расчёта 350 номеров на 1000 жителей и составит на расчётный срок 73 номеров (точное количество абонентов необходимо уточнить опросным методом).

Проект предусматривает подземную прокладку существующих надземных инженерных сетей – теплоснабжения и газопровода.

Объекты транспортной инфраструктуры

Проектом предусмотрено строительство подземной автомобильной стоянки на 43 машино-места и парковочные места вдоль ул. Маршала Жукова на 6 машино-мест, в том числе 4 м/м для МГН.

Для временного хранения автомобилей определен расчётный парк легковых автомобилей для:

- проектируемых жилых домов – 78 машино-мест;
- здания с коммерческими помещениями – 42 машино-мест.

Общее количество составляет 120 машино-мест, в том числе 4 м/м -парковочные места для МГН.

Согласно п.2.3.2 местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «город Оренбург» от 19.08.2010 г. №1165 в границах земельного участка допускается размещение количества мест не менее 25% от необходимых мест для хранения автотранспорта. Таким образом, необходимое количество парковочных составляет: $120 \times 25\% = 30$ м/м, в том числе для жилых домов – 20 м/м. Таким образом, парковочные места проектного решения соответствуют нормативным требованиям.

1.3) Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

Обеспеченность планируемой территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры сохраняется.

Согласно СП 42.13330.2016, пункту 6, в перечень объектов недвижимости, разрешенных к размещению в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, хостелы, общежития, подземные или многоэтажные гаражи (гаражи-стоянки).

Размещение жилого комплекса на территории на проектируемой территории повышает уровень обеспеченности территории всего квартала объектами социальной инфраструктуры и обслуживающими ее объектами коммунальной сферы.

Размещаемый жилой комплекс в совокупности с существующими объектами сформировали сеть обслуживания, обеспечивающую населению базовый социально гарантируемый минимум услуг

Расчетное количество жителей в домах на планируемой территории земельного участка с кадастровым номером 56:44:0447002:10 - 208 человек.

Расчетное количество детей дошкольного возраста составляет 18 человек.

Расчетное количество детей школьного возраста составляет 31 человек.

На территории квартала имеется муниципальное дошкольное автономное учреждение «Детский сад №2», которое находится на 1 этаже четырехэтажного жилого дома, расположенного по адресу ул. Маршала Жукова, дом №29.

В детском саду функционирует 2 группы:

- разновозрастная группа общеразвивающей направленности для детей 3-5 лет;

- разновозрастная группа общеразвивающей направленности для детей 5-7 лет.

Придомовая территория, отведенная для детского сада, благоустроена дизайнерскими способностями сотрудников, имеются прогулочный участок на 2 группы и 2 беседки. На территории выделены участки под клумбу и огород, организована «Тропа здоровья».

В 2021 году в детском саду функционировало 2 группы, количество обучающихся (воспитанников) составляло 52.

В радиусе доступности 300 м на территории кадастрового квартала 56:44:0447003 в жилом доме № 2В по ул. Аксакова на первом этаже расположено муниципальное дошкольное автономное учреждение «Детский сад №72». Отдельно от жильцов дома имеет 3 входа с ул. Аксакова. Придомовая территория, отведенная для детского сада, благоустроена, имеются прогулочный участок на 3 группы с теньвыми навесами и 2 беседки. На территории выделены участки для занятий спортом, клумбу и огород. Организована «Тропа здоровья», «Метеостанция», «Сельское подворье».

В 2020 году в детском саду функционировало 3 группы, количество составляло 86 воспитанников.

Ближайшее муниципальное общеобразовательное автономное учреждение «Гимназия №7» расположено на расстоянии 400 от наиболее удаленного проектируемого жилого дома до ее территории, что соответствует радиусу доступности для школ – 500 м.

С учетом сложившейся градостроительной ситуации размещение школы на территории проекта планировки нецелесообразно и проектом планировки не предусмотрено.

Учреждения повседневного использования социально-бытового обслуживания населения (магазины, аптеки, и т.п.) расположены в проектируемом квартале и приближены к потребителю по радиусу их доступности (до 0,5 км).

Учреждениями периодического, эпизодического и уникального назначения население планируемой территории может пользоваться в смежных районах города.

Проектом планировки территории не предусмотрено изменение существующей схемы улично-дорожной сети.

Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения – пр-кт Победы. По ней осуществляется связь территории с другими районами города. Ширина дорожного полотна 15,0 метров, ширина в красных линиях 30,0 м, движение двухстороннее, четырехполосное. Ширина одной полосы движения составляет 3,75 м. В районе пересечения пр-та Победы с ул. Маршала Г.К. Жукова общая ширина проезжей части составляет 18,75 м.

Вдоль проезда организованы парковочные места для легкового транспорта. Тротуары организованы с двух сторон. Движение общественного транспорта осуществляется по пр-ту Победы.

Магистральная улица городского значения регулируемого движения – ул. Маршала Жукова. Ширина дорожного полотна составляет 14,0 метров, ширина в красных линиях 25,0 м, движение двухстороннее, четырехполосное. Ширина одной полосы движения составляет 3,5 м.

Вдоль проезда организованы парковочные места для легкового транспорта.

Тротуары организованы с двух сторон. В границах проектирования движение общественного транспорта по ул. Маршала Жукова отсутствует.

Улица Аксакова местного значения с шириной дорожного полотна 7,0 м, ширина в красных линиях 25,0 м, движение двухстороннее, двухполосное.

Ширина одной полосы движения составляет 3,5 м.

Вдоль проезда организованы парковочные места для легкового транспорта. Тротуары организованы с двух сторон.

В пределах квартала на территориях общего пользования на придомовых территориях предусмотрены открытые площадки для парковки легковых автомобилей.

Согласно п. 2.3.2.2. местных нормативов градостроительного проектирования МО «город Оренбург» от 19.08.2010.г № 1165 в границах земельного участка допускается размещение количества мест не менее 25% от необходимых мест для хранения автотранспорта.

Расчет площадок повседневного пользования в соответствии с СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов», табл. 8.1 (дата введения 25.07.2020 г.), представлен в таблице 2.

Поз.	Наименование	Нормативные показатели	Проектные показатели
Расчет площадок общего пользования			
1	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста (0,6 кв.м/чел. * количество жителей = 0,6*1316)	790,0 кв. м	862,0 кв. м
2	Площадки для занятий физкультурой (0,5 кв.м./чел * количество жителей = 0,5*1 316)	658,0 кв. м	682,0 кв. м
3	Площадки для отдыха взрослого населения (0,2 - 0,4кв.м./чел. * количество жителей = 0,3*1 316)	395,0 кв. м	560,0 кв. м
4	Площадки для хозяйственных целей (контейнерные площадки для сбора ТКО и крупногабаритного мусора) (0,03 кв.м./чел. * количество жителей =0,03*1316)	40,0 кв. м	62,0 кв. м

Благоустройство территории в границах существующей жилой застройки осуществляется, в основном, за счет сноса и демонтажа существующих сараев, находящихся в изношенном аварийном состоянии, а также капитальных и металлических гаражей, расположенных в хаотичном порядке, приближенных к детским площадкам и площадкам для отдыха взрослого населения. Вместо снесенных гаражей и сараев предусматривается организация парковок для личного легкового автотранспорта жителей с учетом нормативных расстояний до детских, спортивных площадок, а также до площадок отдыха.

1.4) Положение о характеристиках зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение на территории проектирования объектов федерального и регионального значения.

Приложение № 5
к распоряжению министерства
архитектуры и
пространственно –
градостроительного развития
Оренбургской области
от 13.04.2023 № 7-р

ПОЛОЖЕНИЕ

об очередности планируемого развития территории, содержащее этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

Разработка проекта планировки и проекта межевания территории квартала с кадастровым номером 56:44:0447002 будет состоять из следующих этапов.

Предпроектная подготовка:

- сбор первоначальной документации;
- сбор исходных данных и анализ существующего состояния территории - различные инженерные изыскания;

Выполнение проектной документации:

- разработка проектной документации и направление ее в министерство архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области.

Проведение публичных слушаний в МО «город Оренбург»

Устранения замечаний - при наличии замечаний, поступивших по проекту планировки и проекту межевания территории во время проведения публичных слушаний.

Подготовка приложений к проекту распоряжения министерства архитектуры и пространственно-градостроительного развития Оренбургской области.

Результат – распоряжение об утверждении документации по планировке территории.

Проектирование жилой застройки, расположенной по адресу: г. Оренбург, ул. имени Маршала Г.К. Жукова, 27, кадастровый номер 56:44:0447002:10 будет состоять из следующих этапов.

- разработка проектной документации (стадия «П»);

- подготовка рабочей документации (стадия «Р»)
- проведение необходимых экспертиз;
- получение разрешительной документации на строительство. Строительство жилой застройки будет вестись в один этап.

Выделение очередей развития территории не планируется.

В ходе разработки проектной документации возможны изменения технико-экономических показателей земельных участков, проектируемых объектов (количество надземных этажей, площадь застройки), сетей и объектов инженерного обеспечения. Также допускаются изменения в наименовании предусмотренных проектом объектов, в связи с уточнением проектных данных.

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

проекта межевания территории с указанием перечня и сведений о площади образуемых земельных участков, в том числе возможных способов их образования, перечня и сведений о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования, видов разрешенного использования образуемых земельных участков, целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, сведений о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащих перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости

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

Проект межевания территории разработан в границах кадастрового квартала 56:44:0447002.

Ведомость координат границ данной территории, ограниченной проспектом Победы, ул. Маршала Жукова, ул. Аксакова. Площадь кадастрового квартала составляет 94 587 кв. м., ориентировочно 9,46 га.

Площадь территории в границах проектируемых красных линий составляет 73 218 кв. м.

Каталог координат характерных точек границ кадастрового квартала 56:44:0447002 в системе МСК 56 представлен в таблице 1.

Таблица 1

№	Дирекционный угол	Длина линии в м	X	Y
1	305° 47' 40"	96,2	428878,98	2305249,70
2	212° 19' 33"	374,9	428935,26	2305171,65
3	174° 36' 40"	77,4	428618,45	2304971,17
4	86° 32' 13"	86,4	428541,38	2304978,44
5	125° 46' 48"	40,9	428546,60	2305064,70
6	150° 13' 48"	22,8	428522,68	2305097,89
7	67° 45' 38"	269,9	428502,89	2305109,21
8	338° 14' 34"	295,0	428605,04	2305359,03

Проектом межевания предлагается выполнить переоформление земельных участков под существующими многоквартирными жилыми домами в соответствии с приказом от 07.03.2019 № 153/пр министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации «Об утверждении методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома», а также в соответствии с решением Оренбургского городского совета от 02.10.2017 №416 «Об утверждении «Правил благоустройства территории муниципального образования «город Оренбург».

Перечень существующих земельных участков, поставленных на кадастровый учет, представлен в таблице 2.

Таблица 2

Номер участка	Адрес	Площадь, кв.м.	Разрешенное использование	Форма собственности
1	2	3	4	5
Кадастровый квартал 56:44:0447002				
Земельные участки в границах красных линий				
2	пр-кт Победы, 8	1 196,00	Общежитие	-
4	пр-кт Победы, 26	5 580,00	Девятиэтажный дом с пристроенным магазином	-
10	ул. Маршала Жукова, 27	4 994,00	Разрешенное использование: код 2.5 - среднеэтажная жилая застройка	Частная собственность
12	ул. Аксакова, 8	4 143,00	Одно-двухэтажное административное здание	-
13	ул. Аксакова, 8	259	Одноэтажное здание склада	Частная собственность
16	пр-кт Победы, 10а	878	Четырехэтажный многоквартирный жилой дом	-
18	ул. Аксакова, 8	1 140,00	Административно-производственный корпус	-
24	пр-кт Победы, 12	970	Четырехэтажный многоквартирный жилой дом	-
25	пр-кт Победы, 12	15	Размещение металлических гаражей	-
26	пр-кт Победы, 12а	1 295,00	Трехэтажный многоквартирный жилой дом	Частная собственность
27	пр-кт Победы, 8б	131	Размещение гаражей, сараев	-
28	пр-кт Победы, 6	1 684,00	Пятиэтажный многоквартирный жилой дом	-
29	пр-кт Победы, 2/1	1 706,00	Девятиэтажный многоквартирный жилой дом	-
30	пр-кт Победы, 6	90	Размещение гаражей	-
31	пр-кт Победы, 4	992	Пятиэтажный многоквартирный жилой дом	-
32	пр-кт Победы, 2	19	Размещение металлического гаража	-
33	пр-кт Победы, 2а	170	Размещение гаражей	-

34	пр-кт Победы, 4/ 1	102	Трансформаторная подстанция N 91	Собственност ь публично- правовых образований
35	пр-кт Победы, 2а	16	Размещение гаража	-
36	пр-кт Победы, 4	16	Размещение металлического гаража	-
37	пр-кт Победы, 2	1 356,00	Четырехэтажный многоквартирный жилой дом	-
38	пр-кт Победы, 2а	1 332,00	Четырехэтажный многоквартирный жилой дом	-
42	ул. Маршала Жукова, 29	1 545,60	Четырехэтажный многоквартирный жилой дом и объект образования (д/с № 2)	-
43	ул. Маршала Жукова, 29	61	Размещение гаражей	
44	пр-кт Победы, 10	1 717,00	Четырехэтажный многоквартирный жилой дом	-
45	пр-кт Победы, 12а	304	Размещение сараев	-
46	пр-кт Победы, 8б	628	Двухэтажный многоквартирный жилой дом	-
47	пр-кт Победы, 10а	423	Размещение гаражей и сараев	-
48	пр-кт Победы, 4	60	Размещение промышленного объекта (трансформаторная подстанция)	Собственност ь публично- правовых образований
49	пр-кт Победы, 4	321	Размещение сараев	-
51	пр-кт Победы, 8	57	Торгово-остановочный комплекс (не входит в границы красных линий)	-
56	ул. Аксакова, 8/ 8	927	Двухэтажное производственное складское здание (Р.И. код 4.0 - предпринимательская деятельность, код 4.4- магазины для продажи товаров)	-
57	адрес ориентира: ул. Аксакова, 8/ 8	1 246,00	Размещение производственной базы	-
58	ул. Аксакова, 8/ 7	846	Административное здание (банк)	Частная собственность
62	адрес ориентира: ул. Аксакова, 8/ 8	1 061,0	Размещение производственной базы	-
63	адрес ориентира: ул. Аксакова, 8/ 8	297	Размещение производственной базы	-
457	ул. Аксакова, 8/ 3	3 280,0	Двухэтажное административное, производственное здание с подвалом. литер Е4Е4а	-
458	ул. Аксакова, 8/ 4	1 161,0	Одноэтажное складское здание, литер Б9	Частная собственность
460	ул. Аксакова, 8/ 4	225	Размещение производственной базы	Частная собственность

475	пр-кт Победы, 10, строение 1	30	Трансформаторная подстанция N117	Собственность публично-правовых образований
710	пр-кт Победы, 6б	78	Территория для благоустройства, прилегающая к торговому зданию	Частная собственность
713	пр-кт Победы, 6б	175	Офисное здание делового и коммерческого назначения	Частная собственность
726	ул. Аксакова, 8/6	3 187,00	Размещение производственной базы	Частная собственность
727	ул. Аксакова, 8/7	378	Размещение производственной базы	Частная собственность
728	ул. Аксакова, 8/7	1 032,00	Р.и. Код 4.1 - деловое управление, код 4.4. - магазины	Частная собственность
744	ул. Аксакова	1 146,00	Размещение производственной базы	Частная собственность
745	ул. Аксакова, 8/9	9 601,00	Размещение производственной базы	Частная собственность

Объектами перераспределения в проекте межевания являются 22 земельных участков, в том числе:

- 15 участков под существующими жилыми домами;
- земельный участок с кадастровым номером № 56:44:0447002:10 под проектируемое строительство;
- 1 участок под размещение производственной базы (кад. номер №56:44:0447002:57);
- земельный участок под развитие зоны озеленения (кад. номер № 56:44:0447002:726);
- 3 участка под трансформаторными подстанциями;
- земельные участки с кадастровыми номерами 56:44:0447002:710 и 56:44:0447002:713 – объединены в один земельный участок.

Проектируемые (переоформленные) площади земельных участков под жилыми домами и иные территории в кадастровом квартале 56:44:0447002 представлены в таблице 3.

Таблица 3

Кад. номер земельного участка	Адрес	Площадь застройки здания	Площадь участка (сущ.), кв.м.	Коэффициент застройки (сущ.)	Площадь участка (проект.), кв.м.	Коэффициент застройки (проект.)
1	2	3	4	5	6	7
37	пр-кт Победы, 2	776,2	1356,0	0,57	2 460,0	0,32

1	2	3	4	5	6	7
38	пр-кт Победы, 2а	597,5	1332,0	0,45	2 326,7	0,26
31	пр-кт Победы, 4	741,5	992,0	0,75	2 901,8 5	0,26
28	пр-кт Победы, 6	904,0	1684,0	0,54	2 917,00	0,31
29	пр-кт Победы, 2/1	956,5	1706,0	0,56	3 739,0	0,26
2	пр-кт Победы, 8	658,5	1196,0	0,55	1 890,8	0,35
4	пр-кт Победы, 2б	1793,5	5580,0	0,32	4 932,3	0,36
44	пр-кт Победы, 10	846,5	1717,0	0,49	3 856,6	0,22
46	пр-кт Победы, 8б	318,5	628,0	0,51	1 657,7	0,19
16	пр-кт Победы, 10а	444,5	876,0	0,51	2 161,9	0,21
24	пр-кт Победы, 12	505,0	970,0	0,52	1 908,2	0,26
26	пр-кт Победы, 12а	596,5	1295,0	0,46	1 949,2	0,31
42	ул. Маршала Жукова, 29	482,0	1545,0	0,31	1 982,5 4	0,24
10	ул. Маршала Жукова, 27	2 624,13	4994,0	0,51	6 410,0	-
в т.ч.	под жилыми домами	1 646,21	-	-	4 667,9	0,35
	под коммерческими зданиями	977,92	-	-	1 742,1	0,56
710, 713	пр-кт Победы, 6б	-	78,0/ 175,0	-	447,87	-
34	пр-кт Победы, ТП №91	-	102,0	-	241,6	-
48	пр-кт Победы, ТП	-	60,0	-	104,4	-
475	пр-кт Победы, ТП №117	-	30,0	-	70,11	-
57	адрес ориентира: ул. Аксакова, 8/8	-	1 246,2	-	1 241,4	-
726	адрес ориентира: ул. Аксакова, 8/6	-	3 186,8	-	3 175,3	-
728	адрес ориентира: ул. Аксакова, 8/7	871,0	1 032,2	0,84	1071,2	0,81

На земельном участке с кадастровым номером 56:44:0447002:42 расположен четырехэтажный многоквартирный жилой дом с объектом дошкольного образования – детский сад №2.

Основными исходными данными на земельный участок с кадастровым номером 56:44:0447002:10, на территории которого будет осуществляться комплексная застройка домами средней этажности с объектом коммерческого назначения, являются сведения Единого государственного реестра недвижимости -

выписки на земельный участок.

Сведения согласно записям ЕГРН.

Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир – производственное здание. Почтовый адрес ориентира: обл. Оренбургская, г. Оренбург, ул. имени Маршала Г.К. Жукова, 27.

Площадь – 4 994 +/- 25 кв.м.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования – размещение производственных зданий, для иных видов жилой застройки.

Особые отметки. Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом разрешенного использования: для иных видов для жилой застройки.

Правообладатель – ООО «Специализированный застройщик «ВАШ ДОМ». Собственность № 56:44:0447002:10-56/001/2019-2 от 03.09.2019 года.

Данная территория также подлежит изменению с увеличением площади и разделению на два земельных участка в зависимости от их назначения: под строительство жилых домов и зданий коммерческого назначения.

2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования

В соответствии с генеральным планом города Оренбурга улица Маршала Жукова относится к магистрали общегородского значения регулируемого движения.

В связи со сложившейся застройкой на участке проектирования установка красных линий максимально возможна только 25 м.

В связи с формированием красных линий по ул. Маршала Жукова часть земельного участка с кадастровым номером 56:44:0447002:10 общей площадью 9,5 кв.м. (земельный участок №1 – ЗУ№1) будет отнесена к территориям общего пользования под улично-дорожную сеть.

Также, в связи с формированием красных линий по ул. Маршала Жукова часть земельного участка с кадастровым номером 56:44:0447002:42 общей площадью 33,1 кв.м. (земельный участок №2 – ЗУ№2) будет отнесена к территориям общего пользования под улично-дорожную сеть. На данном участке расположен жилой дом с размещением в нем детского сада №2 (ул. Маршала Жукова, 29).

Для обеспечения противопожарного проезда возле этого дома с дворовой территории (через территорию детского сада) проектом предусмотрены снос гаражей, прилегающих к территории детского сада, и увеличение земельного участка для детских площадок.

В связи с формированием красных линий по ул. Аксакова и пр-та Победы часть земельного участка с кадастровым номером 56:44:0447002:4 общей площадью 944,3 кв. м. (земельный участок №3 – ЗУ№3) будет отнесена к территориям общего пользования.

Данная территория является основной пешеходной связью между жилой и общественной застройкой, включая территорию озеленения. Также, согласно генеральному плану города расширение ул. Аксакова, которое затрагивает часть данного участка.

Вновь сформированный земельный участок с кадастровым номером 56:44:0447002:4 соответствует всем нормативным показателям, в том числе коэффициенту застройки и коэффициенту плотности застройки, которые соответственно составляют 0,36 и 1,6 (с учетом площади пристроенного магазина).

В соответствии с табл. Б.1 «Показатели плотности застройки участков территориальных зон» приложения Б СП 42.133302016 коэффициент застройки составляет 0,6, коэффициент плотности застройки – 1,6.

В соответствии со справочно-информационным ресурсом (публичная кадастровая карта) земельный участок с кадастровым номером 56:44:0447002:4, расположенный по адресу: пр-кт Победы, 2б, имеет разрешенное использование - размещение магазина. Фактически на данном земельном участке расположен девятиэтажный многоквартирный жилой дом с пристроенным магазином.

Координаты границ земельных участков, отнесенных к территории общего пользования в системе МСК 56 представлены в таблице 4.

Таблица 4

Номер на плане	X	Y	Обозначение на плане	Расстояние, м
1	2	3	4	5
Координаты границ по ул. Маршала Жукова, 27 (ЗУ №1)				
1	428832,71	2305251,38	1-2	0,87
2	428833,24	2305252,07	2-3	20,16
3	428814,38	2305259,14	3-4	0,12
4	428814,30	2305259,05	4-1	19,94
Координаты границ по ул. Маршала Жукова, 29 (ЗУ №2)				
1	428887,54	2305228,53	1-2	9,65
2	428882,54	2305236,78	2-3	7,0
3	428876,60	2305233,09	3-1	11,86
Координаты границ по проспекту Победы, 2б (ЗУ №3)				
1	428568,73	2305137,86	1-2	16,47
2	428583,88	2305131,38	2-3	57,31
3	428562,10	2305078,37	3-4	16,38
4	428546,94	2305084,59	4-1	57,55

3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации

Вновь сформированными на проектируемой территории, в соответствии с приказом от 07.03.201 №153/пр министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ «Об утверждении методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома» в проекте межевания являются 15 земельных участков под существующими многоквартирными жилыми домами.

Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0447002:10 - под новое строительство. Участок расположен по адресу: ул. Маршала Жукова, 27. Разрешенное использование - Код 2.5 - среднеэтажная жилая застройка (размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 % общей площади помещений дома). Участок находится в частной собственности.

Целевое назначение и виды разрешенного использования вновь образуемых земельных участков под существующими многоквартирными домами и проектируемой застройкой на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0447002:10 сохранены в соответствии с видом разрешенного использования исходных земельных участков.

Согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному Приказом Росреестра от 10.11.2020г. № П/0412 (в ред. Приказа Росреестра от 30.07.2021 N П/0326) код (числовое обозначение) вида разрешенного использования данного участка 2.6 - Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.

Проектом межевания также предусмотрено объединение границ двух земельных участков:

- с кадастровым номером 56:44:0447002:713 – под размещение торгового здания и 56:44:0447002:710 – под дополнительную площадь под благоустройство прилегающей территории к торговому зданию.

Во избежание изломанности границ со смежными территориями предусмотрено изменение границ земельного участка с кадастровым номером 56:44:0447002:57 – территория под размещение производственной базы, адрес ориентира: ул. Аксакова, 8/8.

4. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ, образуемых и (или) изменяемых лесных участков)

Планируемый к размещению объект под строительство жилого комплекса средней этажности располагается на землях населенных пунктов, ввиду чего данный раздел в настоящем проекте не разрабатывается.

5. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации для территориальных зон

Проектируемая территория квартала с кадастровым номером 56:44:0447002 представляет собой застроенный квартал. Информация о наличии или отсутствии границ земельных участков, образование которых предусмотрено схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек, отсутствует.

С соответствии с «Картой-схемой границ объединенной зоны охраны объектов культурного наследия» проектируемая территория расположена в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

На прилегающей территории к проектируемому кварталу размещаются объекты культурного наследия. По четной стороне ул. Маршала Жукова напротив проектируемой территории расположен ансамбль Градооренбургского Успенского женского монастыря – архитектурный памятник регионального значения.

Проектом планировки территории предусмотрен демонтаж существующих сараев, находящиеся в изношенном аварийном состоянии, а также капитальных и металлических гаражей, которые, в основном, расположены в хаотичном порядке, приближены к детским площадкам, портят эстетический вид дворового пространства и не отвечают современным требованиям градостроительного проектирования.

Для реализации проекта планировки территории, в соответствии с генеральным планом и правилами землепользования, первоочередной задачей встал вопрос о возможном выносе из зоны проектирования существующих сараев и гаражей.

Земельный участок с кадастровым номером 56:44:0447002:726 согласно публичной кадастровой карте общей площадью 3 187 кв.м. расположен

относительно ориентира по адресу ул. Аксакова, 8/6. Разрешенное использование – для размещения производственной базы. Форма собственности – частная собственность. Функциональное назначение данной территории недопустимо на территории жилых образований. В настоящее время на данной территории расположены одноэтажные здания в изношенном состоянии, фасады зданий не отвечают градостроительным требованиям.

Настоящим проектом межевания определены земельные участки под существующими сараями и гаражами, подлежащие снятию с кадастрового учета.

Перечень земельных участков, подлежащих снятию с кадастрового учета, представлен в таблице 5.

Таблица 5

Номер участка	Адрес	Площадь, кв.м.	Разрешенное использование	Форма собственности
1	2	3	4	5
25	пр-кт Победы, 12	15,0	Размещение металлических гаражей	-
27	пр-кт Победы, 8б	131,0	Размещение металлических гаражей	-
30	пр-кт Победы, 6	90,0	Размещение гаражей	-
32	пр-кт Победы, 2	19,0	Размещение гаража	-
33	пр-кт Победы, 2а	170,0	Размещение гаражей	-
35	пр-кт Победы, 2а	16,0	Размещение гаража	-
36	пр-кт Победы, 4	16,0	Размещение гаража	-
43	ул. Маршала Жукова, 29	61,0	Размещение гаражей	-
45	пр-кт Победы, 12а	304,0	Размещение сараев	-
47	пр-кт Победы, 10а	423,0	Размещение гаражей и сараев	-
49	пр-кт Победы, 4	321,0	Размещение гаражей и сараев	-
726	ул. Аксакова, 8/6	3 187	Размещение производственной базы	Частная собственность

Координаты границ откорректированных земельных участков в системе МСК 56 представлены в таблице 6.

Таблица 6

Номер на плане	X	Y	Обозначение на плане	Расстояние, м
1	2	3	4	5
Координаты границ участка с кадастровым номером 56:44:0447002:42 (четырёхэтажный многоквартирный жилой дом и объект образования, ул. Маршала Жукова, 29)				
1	428887,55	2305228,53	1-2	11,86
2	428876,60	2305233,09	2-3	15,48
3	428862,17	2305239,10	3-4	45,01
4	428845,19	2305197,42	4-5	16,28
5	428854,42	2305184,00	5-6	28,87
6	428878,55	2305199,86	6-7	16,04
7	428887,27	2305186,40	7-8	15,03
8	428902,21	2305184,67	8-1	16,67
9	428904,1	2305201,24	9-1	32,04
Координаты границ участка с кадастровым номером 56:44:0447002:26 (трехэтажный многоквартирный жилой дом, пр-кт Победы, 12а)				
1	428838,12	2305249,16	1-2	26,07
2	428862,17	2305239,10	2-3	62,0
3	428838,78	2305181,68	3-4	6,68
4	428842,55	2305176,16	4-5	10,00
5	428834,28	2305170,52	5-6	25,39
6	428810,51	2305179,45	6-1	74,99
Координаты границ участка с кадастровым номером 56:44:0447002:10 (среднеэтажная застройка, ул. Маршала Жукова, 27)				
1	428838,12	2305249,16	1-2	78,41
2	428765,72	2305279,28	2-3	12,69
3	428761,36	2305267,37	3-4	9,60
4	428758,75	2305258,13	4-5	87,79
5	428734,89	2305173,64	5-6	8,22
6	428742,77	2305171,34	6-7	38,90
7	428775,31	2305192,65	7-8	37,59
8	428810,51	2305179,45	8-9	48,12
9	428828,22	2305224,18	9-1	26,86
Координаты границ участка с кадастровым номером 56:44:0447002:10.1 (участок под коммерческие здания)				
1	428838,12	2305249,16	1-2	78,41
2	428765,72	2305279,28	2-3	12,69
3	428761,36	2305267,37	3-4	9,60
4	428758,75	2305258,13	4-12	19,69
12	428777,56	2305252,29	12-11	37,26
11	428811,86	2305237,72	11-10	6,00
10	428809,50	2305232,21	10-9	20,38

9	428828,22	2305224,18	9-1	26,86
Координаты границ участка с кадастровым номером 56:44:0447002:10.2 (участок под жилые дома)				
4	428758,75	2305258,13	4-5	87,79
5	428734,89	2305173,64	5-6	8,22
6	428742,77	2305171,34	6-7	38,90
7	428775,31	2305192,65	7-8	37,59
8	428810,51	2305179,45	8-9	48,12
9	428828,22	2305224,18	9-10	20,38
10	428809,50	2305232,21	10-11	6,00
11	428811,86	2305237,72	11-12	37,26
12	428777,56	2305252,29	12-4	19,69
Координаты границ участка с кадастровым номером 56:44:0447002:16 (четырёхэтажный многоквартирный жилой дом , пр-кт Победы, 10а)				
1	428823,54	2305174,54	1-2	51,53
2	428775,31	2305192,65	2-3	38,90
3	428742,77	2305171,34	3-4	38,75
4	428763,61	23051338,66	4-1	69,87
Координаты границ участка с кадастровым номером 56:44:0447002:24 (четырёхэтажный многоквартирный жилой дом, пр-кт Победы, 12)				
1	428900,47	2305169,43	1-2	45,42
2	428862,24	2305144,91	2-3	29,82
3	428846,44	2305170,21	3-4	7,11
4	428842,55	2305176,16	4-5	6,68
5	428838,78	2305181,68	5-6	16,99
6	428845,19	2305197,42	6-7	16,28
7	428854,42	2305184,00	7-8	28,87
8	428878,55	2305199,86	8-9	16,04
9	428887,27	2305186,40	9-10	15,03
10	428902,21	2305184,67	10-1	15,34
Координаты границ участка с кадастровым номером 56:44:0447002:31 (пятиэтажный многоквартирный жилой дом, пр-кт Победы, 4)				
1	428627,63	2304994,54	1-2	46,84
2	428603,21	2305034,51	2-3	28,33
3	428622,69	2305055,07	3-4	22,79
4	428642,46	2305066,40	4-5	13,92
5	428649,78	2305054,57	5-6	7,67
6	428656,28	2305058,64	6-7	38,60
7	428677,15	2305026,17	7-1	58,76
Координаты границ участка с кадастровым номером 56:44:0447002:29 (девятиэтажный многоквартирный жилой дом, пр-кт Победы, 2/1)				
1	428717,70	2305085,74	1-2	11,87

2(сущ.)	428710,94	2305095,50	2-3	9,02
3(сущ.)	428707,58	2305103,87	3-4	5,91
4(сущ.)	428702,11	2305106,12	4-5	5,76
5(сущ.)	428696,59	2305107,78	5-6	13,35
6(сущ.)	428684,13	2305112,57	6-7	49,65
7	428637,96	2305130,84	7-8	36,47
8	428623,25	2305097,47	8-9	26,05
9	428636,95	2305075,31	9-10	10,48
10	428642,46	2305066,40	10-11	7,35
11	428648,70	2305070,27	11-12	13,88
12	428656,28	2305058,64	12-13	40,73
13	428690,43	2305080,84	13-14	12,64
14	428702,00	2305075,76	14-1	18,60
Координаты границ участка с кадастровым номером 56:44:0447002:4 (девятиэтажный дом с магазином, пр-кт Победы, 2б)				
1	428623,25	2305097,47	1-2	36,47
2	428637,96	2305130,84	2-3	0,63
3(сущ.)	428638,21	2305131,42	3-4	18,81
4(сущ.)	428620,61	2305138,05	4-5	6,50
5(сущ.)	428616,46	2305143,05	5-6	7,97
6(сущ.)	428608,83	2305145,35	6-7	18,48
7(сущ.)	428599,82	2305161,49	7-8	8,30
8(сущ.)	428592,60	2305157,40	8-9	14,87
9(сущ.)	428578,15	2305160,91	9-10	24,90
10	428568,73	2305137,86	10-11	16,47
11	428583,88	2305131,38	11-12	57,31
12	428562,10	2305078,37	12-13	8,45
13	428561,43	2305069,95	13-14	56,22
14	428617,38	2305064,50	14-15	22,36
15	428636,95	2305075,31	15-1	26,05
Координаты границ участка с кадастровым номером 56:44:0447002:44 (четырёхэтажный многоквартирный жилой дом, пр-кт Победы, 10)				
1	428789,40	2305098,20	1-2	86,53
2	428862,24	2305144,91	2-3	29,82
3	428846,44	2305170,21	3-4	10,14
4	428837,89	2305164,75	4-5	6,81
5	428834,28	2305170,52	5-6	11,46
6	428823,54	2305174,54	6-7	69,87
7	428763,61	2305138,66	7-1	47,99
Координаты границ участка с кадастровым номером 56:44:0447002:37 (четырёхэтажный многоквартирный жилой дом, пр-кт Победы, 2)				
1	428627,63	2304994,54	1-2	46,84
2	428603,21	2305034,51	2-3	19,35

3	428589,63	2305020,44	3-4	32,37
4	428557,61	2305022,31	4-5	35,37
5	428554,78	2304987,05	5-6	54,55
6	428609,15	2304982,58	6-1	22,00
Координаты границ участка с кадастровым номером 56:44:0447002:475 (пр-кт Победы, трансформаторная подстанция ТП N117)				
1	428834,28	2305170,52	1-2	10,01
2	428842,55	2305176,16	2-3	7,11
3	428846,44	2305170,21	3-4	10,14
4	428837,89	2305164,75	4-1	6,81
Координаты границ участка с кадастровым номером 56:44:0447002:48 (пр-кт Победы, трансформаторная подстанция ТП)				
1	428649,78	2305054,57	1-2	7,67
2	428656,28	2305058,64	2-3	13,88
3	428648,70	2305070,27	3-4	7,35
4	428642,46	2305066,40	4-1	13,92
Координаты границ участка с кадастровым номером 56:44:0447002:34 (пр-кт Победы, трансформаторная подстанция ТП N91)				
1	428622,69	2305055,07	1-2	10,88
2	428617,38	2305064,50	2-3	22,36
3	428636,95	2305075,31	3-4	10,48
4	428642,46	2305066,40	4-1	22,79
Координаты границ участка с кадастровым номером 56:44:0447002:2 (четырёхэтажное общежитие, пр-кт Победы, 8)				
1	428789,40	2305098,20	1-2	40,36
2	428767,71	2305132,23	2-3	47,01
3	428728,03	2305107,03	3-4	12,15
4	428734,75	2305096,90	4-5	28,42
5	428750,24	2305073,08	5-1	46,53
Координаты границ объединенных участков с кадастровыми номерами 56:44:0447002:713 и 56:44:0447002:710 (территория под торговое здание и благоустройства)				
1	428734,75	2305096,90	1-2	26,07
2	428720,34	2305118,63	2-3	10,13
3	428715,40	2305109,78	3-4	9,80
4	428707,58	2305103,87	4-5	9,02
5	428710,94	2305095,50	5-6	11,87
6	428717,70	2305085,14	6-1	20,38
Координаты границ участка с кадастровым номером 56:44:0447002:726 (размещение производственной базы, адрес ориентира: ул. Аксакова, 8/ 6). Перспектива - территория под развитие зоны озеленения				
1	428765,72	2305279,29	1-2	19,90
2	428747,16	2305286,45	2-3	119,68
3	428701,45	2305175,84	3-4	7,0

4	428707,93	2305173,2	4-5	1,86
5	428708,65	2305174,92	5-6	7,50
6	428715,60	2305172,10	6-7	1,24
7	428715,15	2305170,94	7-8	8,84
8	428723,38	2305167,71	8-9	8,33
9	428720,25	2305159,99	9-10	10,55
10	428730,00	2305155,96	10-11	18,35
11	428734,89	2305173,64	11-12	87,79
12	428758,75	2305258,13	12-13	9,60
13	428761,36	2305267,37	13 - 1	12,69
Координаты границ участка с кадастровым номером 56:44:0447002:728 (деловое управление, магазин, ул. Аксакова, 8/7)				
1	428701,45	2305175,84	1-2	37,37
2	428687,18	2305141,30	2-3	16,98
3	428702,86	2305134,78	3-4	10,0
4	428706,60	2305144,05	4-5	20,11
5	428720,19	2305136,38	5-6	13,77
6	428728,30	2305149,79	6-7	6,40
7	428730,00	2305155,96	7-8	10,55
8	428720,25	2305159,99	8-9	8,33
9	428723,38	2305167,71	9-10	8,87
10	428715,15	2305170,94	10-11	1,24
11	428715,60	2305172,10	11-12	7,50
12	428708,65	2305174,92	12-13	1,86
13	428707,93	2305173,20	13 - 1	7,00
Координаты границ участка с кадастровым номером 56:44:0447002:46 (двухэтажный многоквартирный жилой дом, пр-кт Победы, 8б)				
1	428767,71	2305132,23	1-2	47,00
2	428728,03	2305107,03	2-3	13,92
3	428720,34	2305118,63	3-4	4,18
4	428721,63	2305122,60	4-5	14,23
5	428725,19	2305136,38	5-6	13,77
6	428728,30	2305149,79	6-7	24,74
7	428734,89	2305173,64	7-8	8,22
8	428742,77	2305171,34	8-1	46,38
Координаты границ участка с кадастровым номером 56:44:0447002:28 (пятиэтажный многоквартирный жилой дом, пр-кт Победы, 6)				
1	428750,24	2305073,08	1-2	28,42
2	428734,75	2305096,90	2-3	20,38
3	428717,70	2305085,74	3-4	18,60
4	428702,00	2305075,76	4-5	12,64
5	428690,43	2305080,84	5-6	40,73
6	428656,28	2305058,64	6-7	38,60

7	428677,15	2305026,17	7-1	86,85
Координаты границ участка с кадастровым номером 56:44:0447002:38 (четырёхэтажный многоквартирный жилой дом, пр-кт Победы, 2а)				
1	428622,69	2305055,07	1-2	10,82
2	428617,38	2305064,50	2-3	56,22
3	428561,43	2305069,95	3-4	47,80
4	428557,61	2305022,31	4-5	32,37
5	428589,93	2305020,44	5-6	19,35
6	428603,21	2305034,51	6-1	28,33
Координаты границ участка с кадастровым номером 56:44:0447002:57 (размещение производственной базы, адрес ориентира: ул. Аксакова, 8/ 8)				
1	428707,58	2305103,87	1-2	9,8
2	428715,40	2305109,78	2-3	10,13
3	428720,34	2305118,63	-	-
На участке с кадастровым номером 56:44:0447002:57 изменен только участок между точками 1-3, остальные границы сохранены				

Общая площадь территории в границах красных линий составляет 73 218,0 кв.м.

Координаты проектируемых красных линий в системе МСК 56 представлены в таблице 7.

Таблица 7

Номер на плане	X	Y	Обозначение на плане	Расстояние, м
1	2	3	4	5
Координаты красных линий в границах проектируемого квартала 56:44:0447002				
1	428907,64	2305195,39	1 - 2	38,76
2	428887,54	2305228,53	2 - 3	279,37
3	428629,67	2305335,99	3 - 4	14,83
4	428616,83	2305326,43	4 - 5	192,30
5	428541,58	2305149,47	5 - 6	29,52
6	428568,73	2305137,86	6 - 7	16,47
7	428583,88	2305131,38	7 - 8	57,31
8	428562,10	2305078,37	8 - 9	91,61
9	428554,78	2304987,05	9 - 10	54,55
10	428609,15	2304982,58	10 - 11	352,03
11	428905,47	2305172,64	11 - 1	22,85
Координаты красных линий по ул. Маршала Жукова, ул. Аксакова, проспекта Победы				
12	428925,60	2305239,75	13-14	289,31
13	428658,55	2305351,04	-	-
14	428632,04	2305367,63	-	-
15	428592,17	2305353,60	16-17	27,57

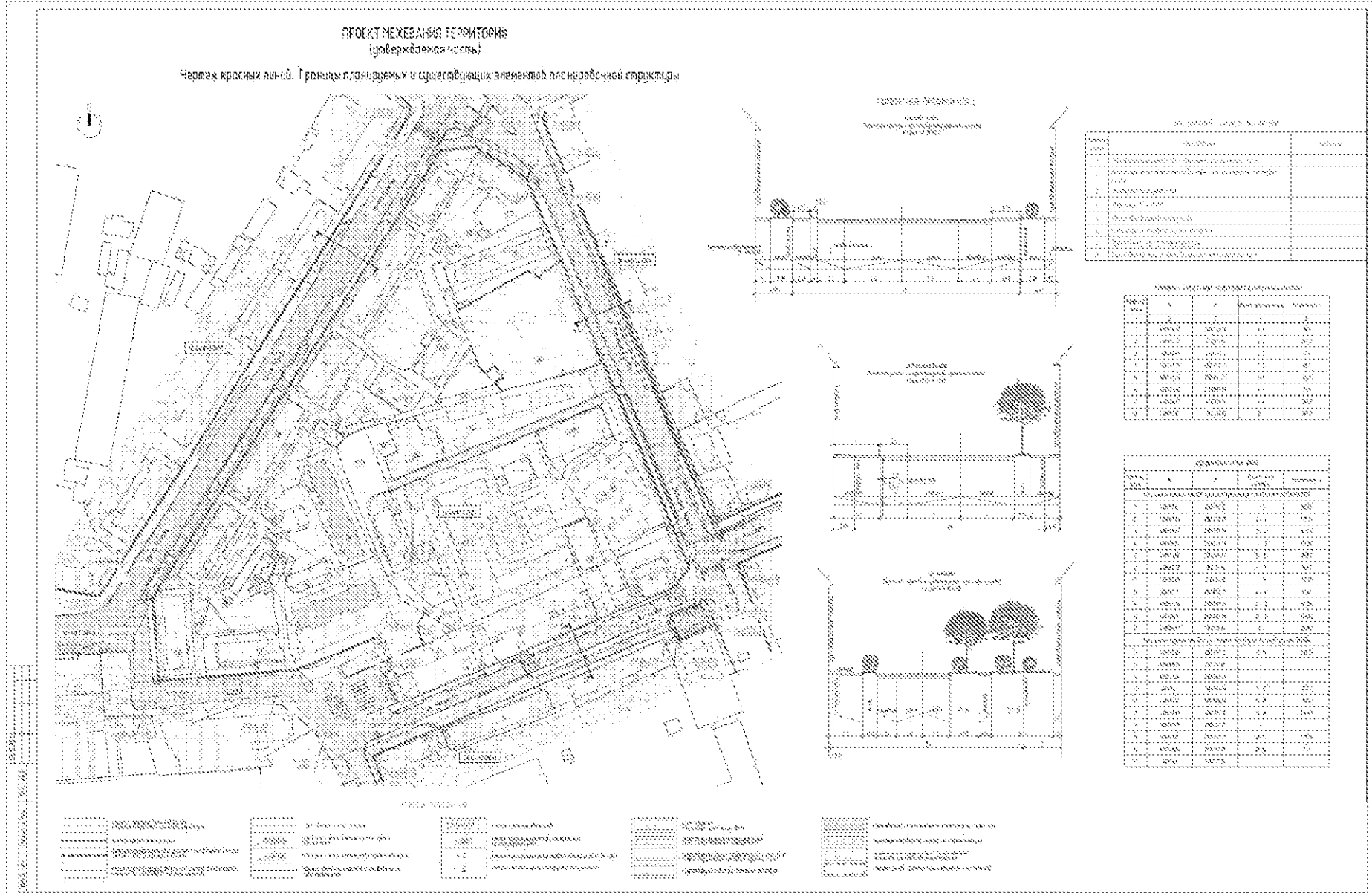
16	428581,23	2305328,38	17-18	8,52
17	428589,09	2305325,10	18-19	214,43
18	428505,19	2305127,77	-	-
19	428610,67	2304947,92	20-21	378,10
20	428928,93	2305152,05	21-22	8,11
21	428937,01	2305151,32	-	-

Координаты существующей линии регулирования застройки в системе МСК 56 представлены в таблице 7.

Таблица 7

Номер на плане	X	Y	Обозначение на плане	Расстояние, м
1	2	3	4	5
1	428903.17	2305193.18	1 - 2	42,85
2	428881.04	2305229.87	2 - 3	54,33
3	428830.18	2305248.99	3 - 4	218,33
4	428628.76	2305333.25	4 - 5	15,20
5	428616.47	2305324.31	5 - 6	190,21
6	428542.21	2305149.19	6 - 7	52,42
7	428590.41	2305128.59	7 - 8	48,89
8	428571.33	2305083.58	8 - 9	14,51
9	428568.56	2305069.33	9 - 10	76,96
10	428562.52	2304992.61	10 - 11	47,20
11	428609.65	2304990.03	11 - 12	22,17
12	428628.69	2305001.39	12 - 13	143,83
13	428750.15	2305078.43	13 - 14	178,84
14	428901.11	2305174.31	14 - 1	18,98

ЧЕРТЕЖ
 красных линий. Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры



ЧЕРТЕЖ
границ образуемых и изменяемых земельных участков

