



**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
«ГОРОД ОРЕНБУРГ»**

**Корректировка градостроительного плана земельного участка
№ 56301000-4977**

N	5	6	3	0	1	0	0	0													4	9	7	7	-	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	---	---	---	---	---

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

1. Заявление от 06.12.2012 № 19004, МУП "Муниципальный имущественный фонд" муниципального образования «город Оренбург»
2. Договор аренды земельного участка от 19.04.2012 № 12/л-66юр
(реквизиты решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления о подготовке документации по планировке территории, либо реквизиты обращения и ф.и.о. заявителя - физического лица, либо реквизиты обращения и наименование заявителя - юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка

область Оренбургская
(субъект Российской Федерации)
муниципальное образование "город Оренбург"
(муниципальный район или городской округ)
город Оренбург, Южный округ, Ленинский район, улица КРАСНОЗНАМЕННАЯ, 47
(поселение)

Кадастровый номер земельного участка 56:44:0221003:25
Описание местоположения границ земельного участка ---
Площадь земельного участка 2431 кв.м.
Описание местоположения проектируемого объекта на земельном участке (объекта капитального строительства) в границах земельного участка

План подготовлен Муниципальным бюджетным учреждением «Городской центр градостроительства»

Начальник Муниципального бюджетного учреждения «Городской центр градостроительства»
(ф.и.о., должность уполномоченного лица, наименование органа или организации)

М.П. Для документов 2013 г. _____ / Р.А. Рахматуллин/
(дата) (подпись) (расшифровка подписи)

Представлен Управлением градостроительства и архитектуры

Главный архитектор города Оренбурга
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления)

М.П. [Подпись] 2013 г. _____ / С.Л. Бренев/
(дата) (подпись) (расшифровка подписи)

Утвержден _____
(реквизиты акта Правительства Российской Федерации, или высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, или главы местной администрации об утверждении)



Экспликация объектов кап. строительства

№ объекта	Наименование
1	место допустимого размещения зданий, строений, сооружений
2	детский санаторий Лигер ЕЕ1
3	прачечная, гараж Лигер ГТ1
4	гаражи частных лиц

Условные обозначения:

- ① Номер объекта
- Граница земельного участка
 - Место допустимого размещения зданий, строений, сооружений
 - Место допустимой реконструкции
 - Объекты, подлежащие выносу или демонтажу
 - Зона действия публичных сервитутов, охраняемые зоны (красная линия в пользовании)
 - Линия регулирования застройки
 - Номера поворотных точек земельного участка
 - Границы зон планирования размещения объектов муниципального строительства для государственных или муниципальных нужд

Координаты земельного участка с кадастровым номером:

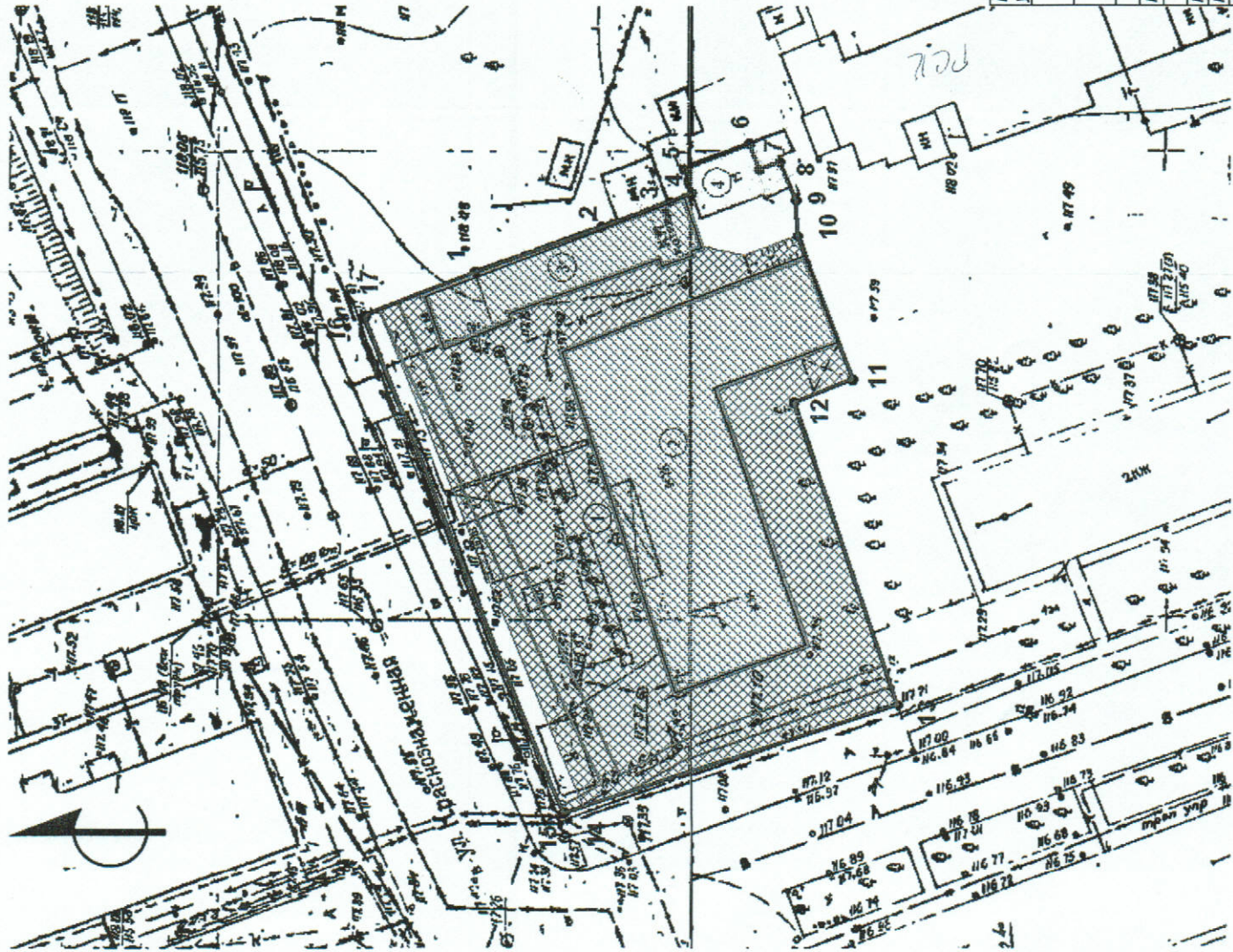
56:44:0221003:25

№ точки	X	Y	№ точки	X	Y
1	428102,2	2305260,7	10	428068,2	2305264,6
2	428068,9	2305265,6	11	428062,4	2305249,2
3	428081,7	2305268,2	12	428068,6	2305246,8
4	428078,3	2305269,2	13	428057,6	2305214,5
5	428080,2	2305271,8	14	428092,8	2305202,9
6	428073,2	2305274,5	15	428093	2305202,8
7	428072,2	2305271,7	16	428114,1	2305255,9
8	428070	2305272,5	17	428113,9	2305256
9	428068,4	2305268,5			

Площадь земельного участка S = 0,2431га.

Чертеж разработан на топографической основе, представленной на планшетах в системе ГИС «ИнГео» г. Оренбурга.

К чертежу градостроительного плана земельного участка приложены фрагменты генерального плана (Приложение №1)



Местоположение: г. Оренбург, р-н Ленинский, ул. Краснознаменная, 47

Заказчик: МУП "Муниципальный имущественный фонд" МО «город Оренбург»

Чертеж градостроительного плана земельного участка

Масштаб 1:500

Представлен Управлением градостроительства и архитектуры

Должность: _____ Ф.И.О. _____ Дата: _____

Главный архитектор города Оренбурга: _____ Е.П. Бринева

Разработан МБУ "Городской центр градостроительства" _____

Начальник МБУ "ЦГ" _____ П.А. Рудоматуллин

Начальник отдела ПГС и ГС _____ И.И. Стеланок

Ведущий специалист отдела ПГС ГС _____ Э.В. Прокудина

2. Информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства

Градостроительный регламент земельного участка установлен в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург», утвержденными решением Оренбургского городского Совета от 25.12.2013 № 557

а) Зона среднеэтажной застройки домами секционного и блокированного типа (до 4 этажей) «Ж.2»

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

В жилых зонах регламентом предусмотрено размещение отдельно стоящих и встроенно-пристроенных объектов обслуживания населения социального и коммунально-бытового назначения, в т. ч. объектов здравоохранения, дошкольного воспитания, общего образования, автостоянок, гаражей, культовых зданий, производственных и коммунально-складских объектов, связанных с проживанием населения и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, для которых не требуется организация санитарно-защитных зон.

б) Зона исторического ядра «ЗИЯ»

а) Объекты регулирования застройки

- памятники архитектуры, сады, парки, скверы, исторически ценная застройка города Оренбурга (ближайшее окружение памятников истории и культуры), связанные с ней исторические фрагменты благоустройства и озеленения, а также исторически ценная система планировки города Оренбурга XVII-XIX в.в.

б) Общие требования

- обеспечивается сохранение, поддержание существующей ценной и нейтральной застройки (и её внешних визуальных характеристик), при необходимости – воссоздание или доформирование исторической застройки исходя из принципа развития на основе гарантированной преемственности лучших традиций оренбургской исторической застройки. Для имеющейся диссонирующей застройки поддерживающие ремонты до полной амортизации строения, либо ремонты, реконструкции одновременно с мероприятиями по устранению (снижению) диссонанса в соответствии с рекомендациями Госоргана;

- любые изменения окружающей памятник среды не должны существенно ухудшать визуальное восприятие, благоприятные условия обзора памятника;

- любые строительные, земляные и иные работы должны гарантировать физическую сохранность памятников (в связи с этим запрещается проведение взрывных, сваябойных работ, освоение подземного пространства и т. п., несанкционированное Госорганом ДГиЗО). Особое внимание должно уделяться защите памятников от возможности размыва оснований, нарушений условий работы фундаментов, от динамических воздействий, вибрации. Запрещается производство земляных, строительных и других работ без разрешения (согласования) Госоргана.

2.1. Информация о разрешенном использовании земельного участка:

Разрешенное использование: размещение организации здравоохранения (согласно кадастровому паспорту земельного участка № 56/12-12248 от 02.02.2012).

основные виды разрешенного использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки.
Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки.

условно разрешенные виды использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки.
Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.
Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.

Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.

Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объекты.

вспомогательные виды разрешенного использования:

Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей, автостоянок и погребов.

Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.

Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

Согласно Генеральному плану города Оренбурга, утвержденному решением Оренбургского городского Совета от 10.10.2008 №674 в соответствии со ст. 24 Градостроительного Кодекса РФ территория объектов общественно-деловой функции (больницы и другие стационарные учреждения здравоохранения); зона магистрали районного значения, санитарный разрыв от гаражей, граничащих с земельным участком.

Разрыв от наземных гаражей-стоянок, паркингов закрытого типа принимается на основании результатов расчетов рассеивания загрязнений в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия (п.1, табл.7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»).

Смена разрешенного использования земельного участка осуществляется в соответствии со ст. 37 Градостроительного кодекса РФ и ст. 17 ч. 1 том I Правил землепользования и застройки МО «город Оренбург», утв. Решением Оренбургского городского Совета от 25.12.2012г. № 557

2.2. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке. Назначение объекта капитального строительства

Назначение объекта капитального строительства

№ 1
(согласно чертежу
градостроительного
плана)

место допустимого размещения зданий, строений, сооружений
(назначение объекта капитального строительства)

2.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков объектов капитального строительства, в том числе площадь:

Кадастровый номер земельного участка	1. Длина (метров)	2. Ширина (метров)	3. Полоса отчуждения	4. Охранные зоны	5. Площадь земельного участка (га)	6. Номер объекта кап. строительства согласно чертёжу градостр. плана	7. Размер (м)		8. Площадь объекта кап. строительства (га)
							макс.	мин.	
56:44.0221003:25	-	-	-	0,0193	0,2431	-	-	-	-

2.2.2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений м.

2.2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка: %**

Процент застройки в границах земельного участка – 39%**

Процент застройки участка не более нормативного для данного вида использования в соответствии с нормами СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и региональными нормативами градостроительного проектирования Оренбургской области от 11.03.2008г № 98-п.

**Процент застройки указан фактический.

Санитарный разрыв от гаражей (либо ГСК) до жилой застройки определить проектом. Для обеспечения не превышения нормативной концентрации вредных выбросов в зоне жилой застройки выполнить расчет рассеивания выбросов от автотранспорта, размещенного в ГСК.

Незастроенная часть земельного участка должна быть обеспечена: противопожарными проездами, площадками, подъездами, парковками, тротуарами, дорожками, зонами озеленения согласно нормативным расчетам.

2.2.4. Иные показатели:

а) Параметры и условия физических и градостроительных изменений «Ж.2»

В соответствии с рекомендациями МДС 30-1.99 и Региональными нормами градостроительного проектирования Оренбургской области устанавливаются следующие основные параметры:

-минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома – 19,3 м² на 1 человека (при проведении межевания территории);¹⁹

-коэффициент застройки участка – 0,4;

-коэффициент плотности застройки – 0,8;

-отступ линии застройки от красной линии определяется проектом планировки данной территории;

-расстояния между жилыми зданиями, а также между жилыми, общественными и производственными, определяются, исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами;

-требования к высоте строений, оформлению фасадов, ограждений, обращенных на магистральную улицу либо улицу по периметру квартала, должны соответствовать характеру формирующейся среды, типу застройки и условиям размещения в городе, что определяется утвержденной градостроительной документацией на данную территорию по согласованию с ДГиЗО;

-размещение общественных центров и единичных объектов повседневного обслуживания допускается в первых или цокольных этажах выходящих на улицу по периметру квартала или микрорайона жилых домов или пристроенных к ним помещениях при условии, что загрузка объектов обслуживания и входы для посетителей располагаются со стороны улицы или с торца дома. При этом должны быть выдержаны следующие требования:

-кабинеты практикующих врачей, центры народной медицины – при условии отсутствия рентгеновских установок;

-норма размещения гаражей индивидуального транспорта в пределах территориальной зоны 1-2 машино-место на квартиру, во дворе – местные проезды.

2) Мероприятия по поддержанию ценной городской застройки (для зоны исторического ядра)

Рекомендуется:

- реставрация, реставрационный ремонт, лицевых фасадов исторически ценных зданий и воссоздание ранее утраченных исторически ценных зданий и сооружений в охранной зоне памятников выполняются силами специализированных организаций, имеющих лицензию на право производства реставрационных работ, на основании архитектурно-реставрационных заданий, выданных Госорганом;
- оштукатуривание, облицовка и окраска фасадов, ремонты капитальные, косметические, текущие, реконструкция зданий и сооружений допускаются при соблюдении требований, сформулированных в «Проекте зон охраны», на основании разрешительной документации ДГиЗО и согласований Госоргана;
- приспособление под новое использование допускается только при наличии согласований и разрешительной документации Госоргана и ДГиЗО;
- снос зданий и сооружений, признанных проектом зон охраны диссонирующими (дисгармонизирующими), при этом Госоргану должны быть предоставлены гарантии сохранения памятников при работах по разборке;
- мероприятия (производимые одновременно с ремонтом, реконструкцией) по устранению (снижению) диссонанса в соответствии с рекомендациями проекта зон охраны и Госоргана, (согласованными ДГиЗО).

Не рекомендуется:

- надстройка исторически ценных зданий, а также возведение над ними мансард (мансардных этажей);
- пристройки к зданиям. В отдельных случаях обоснованной функциональной необходимости пристройки могут выполняться по специальным проектам, согласованным Госорганом;
- встройки между зданиями. В отдельных на месте ранее существовавших зданий могут быть выполнены на основании специальных проектов, согласованных с Госорганом при условии, что оба соседних предполагаемой встройке здания обращены к ней браундмауэрами и ни одно из них не является памятником;
- снос исторически ценных зданий и сооружений. В случае обоснованной необходимости производится по решению (распоряжению) администрации Оренбургской области или города Оренбурга согласно их полномочиям, согласованному с Госорганом. Обоснованием необходимости сноса исторически ценных каменных зданий и сооружений может быть только невозможность дальнейшей работы их оснований, фундаментов и капитальных стен. Госорган вправе требовать для таких случаев воссоздания внешних визуальных характеристик разбираемых зданий.

3) Новое строительство (для зоны исторического ядра)

Новое строительство возможно только на пустующих участках, либо при замене выводимых из охранной зоны предприятий, мастерских, складов и других сносимых малоценных построек зданиями, сооружениями или зелёными насаждениями, не мешающими сохранению и восприятию памятника. Может выполняться только по специальным проектам, выполненным на основании разрешительной документации ДГиЗО совместно с Госорганом. В составе архитектурных решений Госорган охраны вправе потребовать выполнения прикладных исследований по истории и анализу застройки в границах проектирования и т.п.

Ограничения для новой застройки:

- по приёмам застройки и принципам размещения новое здание должно соответствовать требованиям, установленным утвержденным «Проектом зон охраны памятников» (размещение вдоль исторических красных линий, примыкание и отступы от соседних зданий и т. п.);
- по высоте (этажности): минимальная высота застройки до конька кровли — 6 – 8 м (но не может быть меньшей этажности самого низкого из соседних исторических зданий более, чем на один этаж); максимальная высота до конька кровли — 18 – 21 м (но не более высоты самого высокого из исторических соседних зданий, находящихся в зонах охраны), при этом новое здание не может выполняться под один карниз с соседним домом. Высота здания (до карниза) не должна превышать ширины улицы. Рекомендуемая высота этажа не менее 3 м и не более 4 м; для нижнего и верхнего этажей высота может быть от 2,5 м;
- геометрические параметры новых зданий не должны превышать аналогичные параметры окружающей исторической застройки, находящейся в зонах охраны (по общей длине и ширине здания, протяжённости фасадов);
- геометрические параметры (длина, ширина и площадь) участка под новые здания не могут более чем в полтора раза превышать аналогичные параметры соседних участков;

- по масштабности: новые здания должны быть сомасштабны окружающей исторической застройке в части применяемых пропорций здания, его частей и элементов, ранга и уровня детализации фасадов, учёта исторической объёмно-планировочной структуры и т. д.
- по композиционному соответствию: новые здания и сооружения должны быть соподчинены композиционным решениям окружающей исторической застройки как в части планировочных, объёмно-планировочных решений, так и в части фасадных композиций; лицевые фасадные стены должны, как правило, увенчиваться карнизами; пропорции оконных и дверных проёмов, соотношение ширины этих проёмов и простенков должны соответствовать аналогичным параметрам окружающей исторической застройки.

Приложение №1 (фрагменты градостроительного плана города Оренбурга).

Приложение №2 (перечень требований к составу проектных материалов (стадия архитектурное решение)).

Приложение №3 (форма аннотации к архитектурному решению *****).

Приложение №4 (ситуационная схема).

2.2.5. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке

Назначение объекта капитального строительства

№ _____ (назначение объекта капитального строительства)
(согласно чертежу градостроительного плана)

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:

Номер участка согласно чертежу градостроительного плана	Длина (м)	Ширина (м)	Площадь (га)	Полоса отчуждения	Охранные зоны
-	-	-	-	-	-

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

3.1. Объекты капитального строительства:

№ 2 детский санаторий Литер ЕЕ1
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства)

Свидетельство о государственной регистрации права от 02.10.2009г. 56АА №946058 (хозяйственное ведение)

Инвентаризационный или кадастровый номер 18-25 - -

Технический паспорт объекта подготовлен 01 января 1965г.
(дата)

ГУУ «ОЦИнОЦ»

(наименование организации (органа) государственного учета объектов недвижимости или государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

№ 3 прачечная, гараж Литер ГГ1Г2
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства)

Литер ГГ1 - Свидетельство о государственной регистрации права от 02.10.2009г. 56АА №943105 (хозяйственное ведение)

Литер Г2 -- правоустанавливающие документы отсутствуют

Инвентаризационный или кадастровый номер 18-25 - -

Технический паспорт объекта подготовлен 01 января 1967г.
(дата)

ГУП «ОЦИнОН»

(наименование организации (органа) государственного учета объектов недвижимости или государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

№ 4

(согласно чертежу градостроительного плана)

Гаражи частных лиц

(назначение объекта капитального строительства)

Правоустанавливающие документы не представлены

Инвентаризационный или кадастровый номер _____

18-25

Технический паспорт объекта подготовлен 01 января 1967г.

(дата)

ГУП «ОЦИнОН»

(наименование организации (органа) государственного учета объектов недвижимости или государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

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

№ --

(согласно чертежу градостроительного плана)

(назначение объекта культурного наследия)

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

Регистрационный номер в реестре --01--

4. Информация о разделении земельного участка

Раздел земельного участка возможен (невозможен) в соответствии со статьей 41 Градостроительного кодекса РФ, со статьей 11 Земельного кодекса РФ

(наименование и реквизиты документа, определяющего возможность или невозможность разделения)

п. 2.2.1 --- заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется;

п. 2.2.5 --- заполняется на земельные участки, на которые градостроительный регламент не распространяется.

*** Градостроительный план не является правоустанавливающим документом на земельный участок.

**** Градостроительный план подлежит корректировке после установления границ земельного участка в соответствии с действующим законодательством.

***** Архитектурное решение является обязательным приложением к градостроительному плану земельного участка.