



Данная копия отменена.  
 Сделана по корректировке  
 градостроительного плана  
 № 4977-2  
 МБУ «Городской центр градостроительства»  
 Ф.И.О. \_\_\_\_\_  
 Дата 18.02.13

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ**  
**«ГОРОД ОРЕНБУРГ»**

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

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

**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-6бюр  
 (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. \_\_\_\_\_ 2012 г. \_\_\_\_\_ / **Р.А. Рахматуллин/**  
 (подпись) (расшифровка подписи)

**Представлен Муниципальным бюджетным учреждением 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. \_\_\_\_\_ 2012 г. \_\_\_\_\_ / **С.Л. Бренев/**  
 (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 Литер ЕЕ1
3	прачечная, гараж Литер 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 сервитута, охраняемые зоны (зеленые и пальмовый)
- ▩ Кривая линия
- Линия рекультивации застройки
- Номера поворотных точек земельного участка
- Граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для воздушных линий или муниципальных нужд

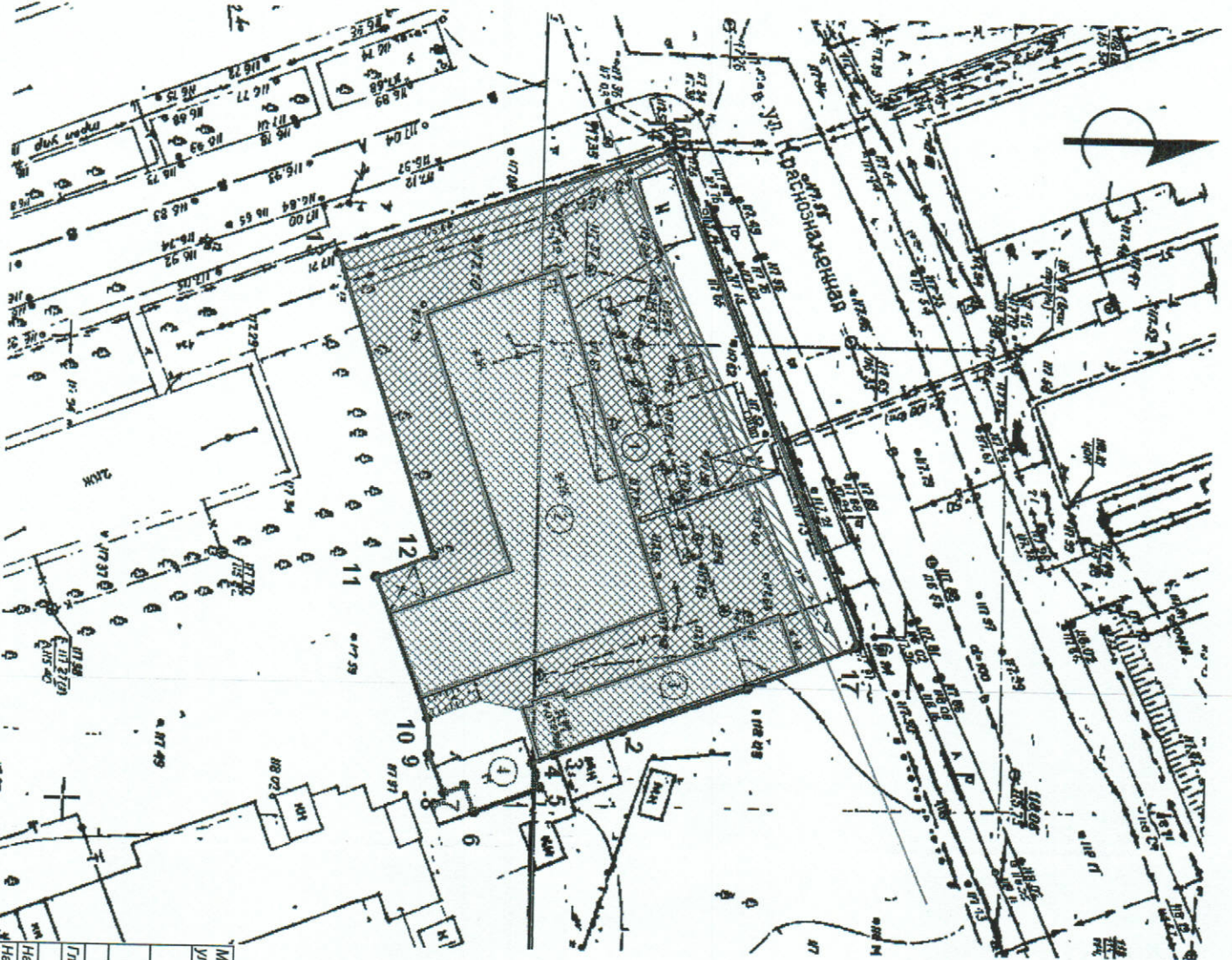
Координаты земельного участка с кадастровым номером: 56:44:0221003:25

№ точки	X	Y	№ точки	X	Y
1	428102,2	2305280,7	10	428058,2	2305264,6
2	428088,9	2305285,6	11	428052,4	2305248,2
3	428081,7	2305288,2	12	428058,6	2305246,8
4	428079,3	2305289,2	13	428057,8	2305214,5
5	428080,2	2305271,8	14	428092,8	2305202,9
6	428073,2	2305274,5	15	428093	2305202,9
7	428072,2	2305271,7	16	428114,1	2305255,9
8	428070	2305272,5	17	428113,9	2305266
9	428068,4	2305268,5			

Площадь земельного участка S = 0,2431га.

Чертеж разработан на топографической основе, представленной на планшетах в системе ГИС «Инфо» 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" - заказчик Оренбург

Чертеж градостроительного плана земельного участка

Представлен Управлением градостроительства и архитектуры

Должность: \_\_\_\_\_

Разработан МБУ "ГЛ" \_\_\_\_\_

Начальник отдела ПГС и ГС \_\_\_\_\_

Ведущий специалист отдела ПГС и ГС \_\_\_\_\_

С.И. Вржнев

И.М. Степанов

С.В. Прохоркина

Дата: \_\_\_\_\_

Масштаб: 1:500

18.12.12

19.12.12



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

### Градостроительный регламент земельного участка не установлен

(наименование представительного органа местного самоуправления, реквизиты акта об утверждении правил землепользования и застройки, информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка (за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд))

#### 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: **не установлены**

условно разрешенные виды использования: **не установлены**

вспомогательные виды разрешенного использования: **благоустройство территории, размещение объектов инженерной инфраструктуры, автопарковки**

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»).

Общественно-деловая зона предназначена для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и культурно-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан (ст. 35 ГК РФ 29.12.2004г. № 190-ФЗ).

**Не допускается:** размещение объектов, создающих санитарно-защитную зону.

Согласно проекту правил землепользования и застройки г. Оренбурга земельный участок расположен в зоне среднеэтажной застройки домами секционного и блокированного типа «Ж.2».

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

#### Параметры и условия физических и градостроительных изменений

В соответствии с рекомендациями МДС 30-1.99 (Методические рекомендации по разработке схем зонирования территории городов) и Региональными нормами градостроительного проектирования Оренбургской области устанавливаются следующие основные параметры:

- минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома -- 19,3 м<sup>2</sup> на 1 человека (при проведении межевания территории);

- 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.

**При смене разрешенного использования земельного участка необходимо проведение публичных слушаний согласно ст.ст. 37, 39 Градостроительного кодекса РФ.**

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

Назначение объекта капитального строительства

№ 1 место допустимого размещения зданий, строений, сооружений  
 (согласно чертежу градостроительного плана) (назначению объекта капитального строительства)

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

Кadaстровый 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 чертежу градостр. плана	7. Размер (м)		8. Площадь объекта кап. строительства (га)
							макс.	мин.	
56:44:0221003:25	-	-	-	-	0,2431	-	-	-	-

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

Проектом определить максимально допустимую этажность для объектов капитального строительства.

Проектирование вести в соответствии с требованиями градостроительных, санитарных, противопожарных, и других норм, действующих на территории РФ.

### 2.2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

- для жилых территорий - 50%\*;
- для общественно-деловой зоны — процент застройки производится по социальным нормативам исходя из функционального назначения объекта.

**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, однако согласно требованиям региональных нормативов градостроительного проектирования Оренбургской области от 11.03.08г № 98-п он должен составлять не более 50%.

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:

Муниципально - правовые акты (документы, определяющие территориальное планирование), принятые до утверждения генерального плана города Оренбурга:

Градостроительный Регламент земельного участка установлен согласно Положению «О регламентах существующей застройки и перспективном развитии исторической части г.Оренбурга». Регламент ИС-3. (Приложение 1 к Постановлению Совета от 14.10.1998г. №186).

Рекомендуется:

- вести проектирование и строительство по индивидуальным проектам, с учетом зон охраны памятников истории и культуры;
- сохранять красные линии при характерной порцеляции землевладений и планировочной структуры домовладений;
- сохранять в существующих жилых кварталах модуль домовладений периметрального характера, этажностью до 2 - 4 этажей;
- максимально сохранять типологические особенности зоны в районе улиц Пролетарская, 9 Января, Кобозева, Левашова, которые могут рассматриваться как зона развития ядра; здесь допускается определенное изменение архитектурно-планировочных характеристик: повышение плотности застройки домовладений до 60 - 70%, этажности - до 4 этажей;
- учитывать строительство гаражей в подвальных и цокольных этажах жилых зданий, а за пределами водоохранной зоны - 3 - 5 этажных гаражей и гаражей - стоянок с подземными этажами;
- проводить мероприятия по укреплению участков, подверженных эрозии склонов (травяное и древесно-кустарниковое озеленение, подпорные стенки, насыпи и т.п.), максимально озеленять их, запретить вырубку зеленых насаждений;
- предусматривать устройство централизованной канализации застройки с выводом сточных вод на очистные сооружения, устройство биотуалетов.

Запрещается:

- увеличение плотности инженерных сетей;
- нарушение архитектурно - планировочной структуры данной зоны;
- устройство заправок топливом, моек и ремонт автотранспорта;
- расширение улиц за счет исторически- и культурно - ценной застройки, увеличение транзитных потоков транспорта, прокладка инженерных коммуникаций с нарушением культурного слоя, параметров гидрологии;
- строительство панельных и крупнопанельных зданий;
- устройство плоских крыш, применение в отделке силикатного кирпича;
- строительство капитальных зданий и сооружений, объектов инженерной инфраструктуры разрушающих характер исторически и градостроительно - ценной застройки;
- размещение промышленных предприятий, имеющих санитарно - защитную зону.

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

№ 1 \_\_\_\_\_ место допустимого размещения зданий, строений, сооружений  
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства)

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

Номер участка согласно чертежу градостроительного плана	Длина (м)	Ширина (м)	Площадь (га)	Полоса отчуждения	Охранные зоны
1	-	-	0,206	-	0,0193

### 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)

**ГУП «ОЦИиОН»**

(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 «ОЦИиОН»**

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

№ 4 гаражи частных лиц  
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства)  
**Правоустанавливающие документы не представлены**

Инвентаризационный или кадастровый номер 18-25 - -  
Технический паспорт объекта подготовлен 01 января 1967г.  
(дата)

**ГУП «ОЦИиОН»**

(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 --от-- --

#### 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.

### Ситуационная схема

