

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 сервитутов, охранные зоны (сравнения в пользе)
- Красная линия
- Линия реулирования 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	2305260,7	10	428088,2	2305264,6
2	428088,9	2305265,6	11	428082,4	2305249,2
3	428081,7	2305268,2	12	428080,6	2305246,8
4	428079,3	2305268,2	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 «Инго» г. Оренбурга.

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

Служба кадастрового учета

предоставительского плана

№ 4574-1

МБУ «Городская служба кадастрового учета»

Ф.И.О. И.В. Прохорова

Дата: 19.08.19

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

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

Чертеж проектного плана разработан в масштабе 1:500

Представлен Управлением архитектуры

Должность Подпись Ф.И.О. И.В. Прохорова Дата 19.08.19

Главный архитектор города Оренбурга Подпись С.В. Ренне

Разработан МБУ «Городская служба кадастрового учета»

Начальник МБУ «Г» Подпись И.М. Рахматуллин

Начальник отдела ГИС и ГС Подпись И.М. Степанов

Будущий специалист отдела ГИС ГС Подпись Э.В. Прохорова



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

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.

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 встроенно-пристроенных объектов повседневного обслуживания.

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) (назначение объекта капитального строительства)

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

корректировку градостроительного плана
№ 4977-1
МБУ «Городской центр градостроительства»
С.И.О.
Подпись 19.12.12 Дата

Кadaстровый номер земельного участка	1. Длина (метров)	2. Ширина (метров)	3. Полоса отчуждения	4. Охранные зоны	5. Площадь земельного участка (га)	6. Номер объекта кан. стр-ва согласно чертежу градостр. плана	7. Размер (м)		8. Площадь объекта кан. стр-ва (га)
							макс.	мин.	
56:44:0221003:25	-	-	-	-	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:

- 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.

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;
- максимальное 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;

Смотри корректировку градостроительного плана № 4977-1 от 19.12.12 г. «Городской централизованной канализации» Ф.И.О. А.И. Дата

- 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
<u>1</u>	-	-	<u>0,2</u>	-	<u>0,0193</u>

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 «ОЦИнОН»
(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 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 --01-- -- --
(дата)

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.

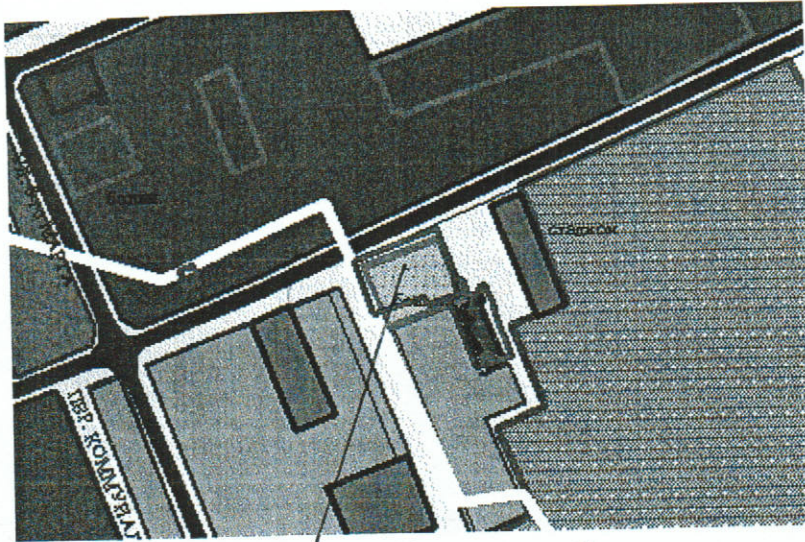
*** Градостроительный план не является правоустанавливающим документом на земельный участок.

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

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

Фрагмент генерального плана города Оренбурга

(основной чертеж)

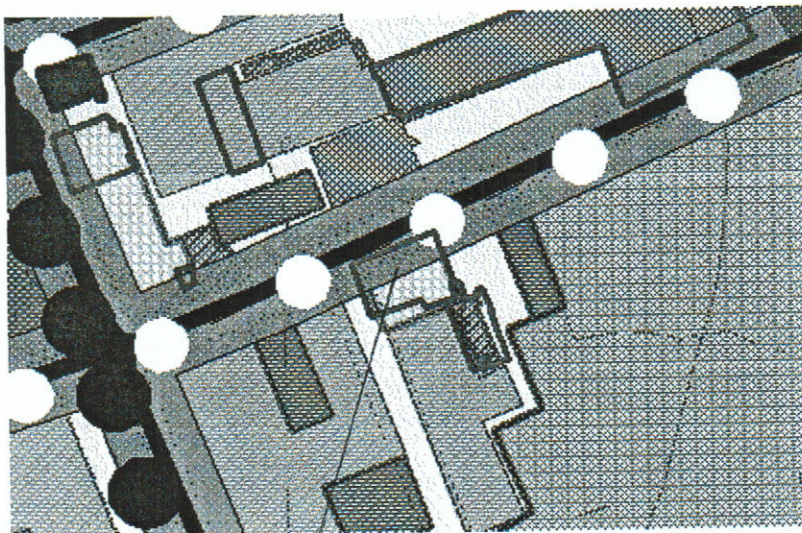


Земельный участок

Условные обозначения:

	Территории производственных и коммунально-складских объектов
	Высшие и средние специальные учебные заведения
	Объекты специального назначения Режимные объекты
	Территории малоэтажной секционной и блокированной жилой застройки(2-4 этажа)
	Территории озелененные общего пользования (рекреационные)
	Больницы и другие стационарные учреждения здравоохранения
	Территории многоэтажной жилой застройки (5 и выше этажей)
	Территории многофункциональной застройки центра смешанной этажности
	Административные и обществ.-деловые (торговые, культурно-развлек.)объекты
	Городские магистрали регулируемого движения
	Граница исторического ядра города

(транспортная схема)



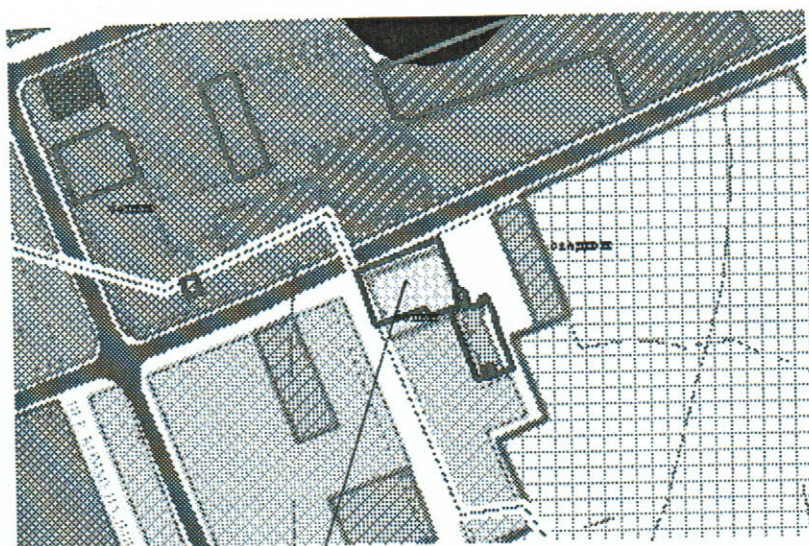
Земельный участок

Условные обозначения:

	Магистрали районного значения
	Магистрали общегородского значения (регулируемого движения)
	Магистрали ядра центра Движение автотранспорта
	Магистрали ядра центра Движение общественного транспорта

(энергоснабжение)

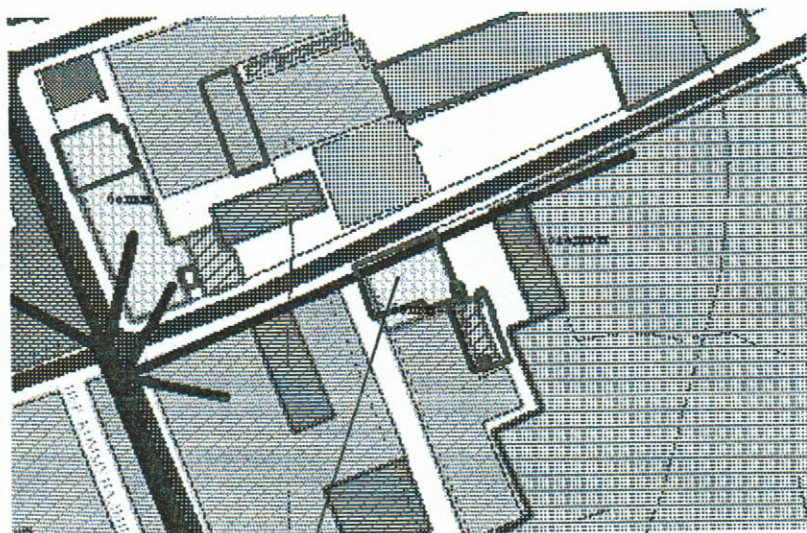
Условные обозначения:



Земельный участок

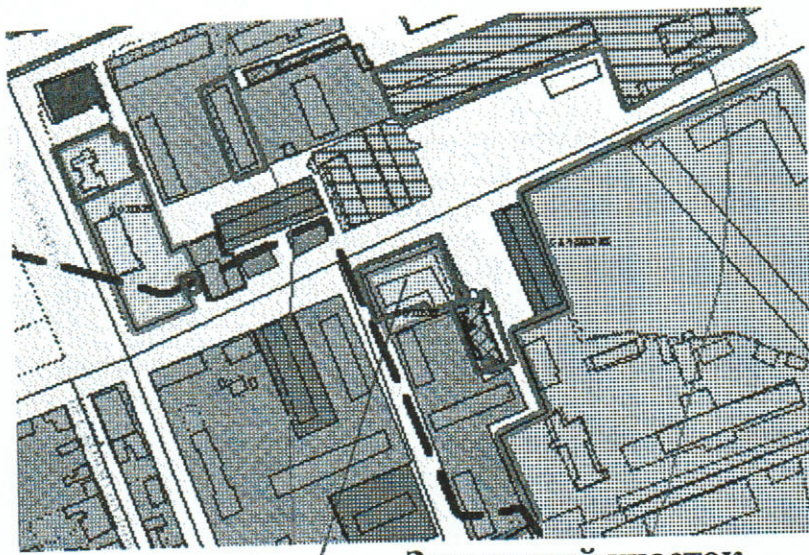
(схема - ИЗТП)

Условные обозначения:



Земельный участок

(современное использование)



Земельный участок

Условные обозначения:

	Производственные, коммунально-складские объекты, гаражи и отводы
	Территории специального назначения Спецтерритория
	Жилые территории малоэтажной, многоквартирной застройки (2-4 этажной)
	Жилые территории многоэтажной, многоквартирной застройки (от 5 этажей и выше) и отводы
	Высшие и средние специальные учебные заведения
	Больницы и профилактории
	Территории рекреации Городские озеленённые территории общего пользования
	Историческое ядро города
	Многофункциональные объекты административно-деловой среды
	Граница городских районов

Перечень требований к составу проектных материалов («архитектурное решение»)

№	Наименование раздела	Примечание
I	АННОТАЦИЯ К РЕШЕНИЮ	образец оформления: приложение № 3
II	<p data-bbox="554 342 839 387" style="text-align: center;">РАЗДЕЛ ГЕНПЛАНА</p> <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="300 409 1093 497">1. Ситуационный план (размещение объекта на генеральном плане города); <li data-bbox="300 475 1093 917">2. Генеральный план участка в М 1:500 или М 1:1000 на откорректированной топографической подоснове с подземными инженерными коммуникациями, с отображением: <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="354 608 1093 763">- мест размещения существующих и проектируемых объектов капитального строительства, с указанием противопожарных проездов, существующих и проектируемых подъездов и подходов к ним; <li data-bbox="354 741 1093 829">- границ зон действия публичных сервитутов (при их наличии); <li data-bbox="354 807 1093 917">- границы санитарно-защитной зоны (существующей от объектов на прилегающих участках или создаваемой проектируемым объектом) <li data-bbox="300 917 623 962">3. Расчет автостоянок; <li data-bbox="300 940 1147 1028">4. Расчет дворовых площадок согласно п.2.13 СНиП 2.07.01.-9* (для многоквартирных жилых домов); <li data-bbox="300 1006 1162 1205">5. Расчет и показатели по необходимому количеству мест в детских садах и школах (для многоквартирных жилых домов) и сведения о возможности их размещения в дошкольных и школьных учреждениях, расположенных в нормативном радиусе обслуживания; <li data-bbox="300 1183 1147 1338">6. План благоустройства прилегающей территории, включающий в себя ведомость малых архитектурных форм, проекты малых архитектурных форм или паспорта повторно применяемых проектов; <li data-bbox="300 1316 1116 1360">7. Размещение на генплане площадки для мусоросборников; <li data-bbox="300 1338 1178 1448">8. Объемно-планировочные показатели (общая площадь участка, площадь застройки, общая площадь здания, строительный объем). 	
III	<p data-bbox="423 1448 1039 1559" style="text-align: center;">РАЗДЕЛ «ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ. АРХИТЕКТУРНОЕ РЕШЕНИЕ ФАСАДОВ»</p> <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="331 1581 931 1625">1. Фотофиксация проектируемой территории; <li data-bbox="331 1614 1131 1692">2. Фасады в цвете с габаритными отметками в М 1:200. М 1:100, М 1:50; <li data-bbox="331 1681 1170 1758">3. Поэтажные планы (для жилых зданий – план типового этажа) с экспликацией помещений, разрезы (1-2); <li data-bbox="331 1747 1162 1824">4. Развертки по улицам, с обязательным показом прилегающих зданий и сооружений (при необходимости); <li data-bbox="331 1813 1085 1858">5. Перспективные изображения проектируемого объекта; <li data-bbox="331 1847 1147 2023">6. Предложение по выполнению рекламного оформления здания и подсветки в вечернее время, в случае размещения объектов общественного назначения (торговых, развлекательных, общественного питания и т.д.) рекламное оформление должно отражать наименование объекта. <li data-bbox="331 2012 1178 2090">7. Расчет инсоляции коэффициента естественной освещенности КЕО (при необходимости). 	

IV

ПРИЛОЖЕНИЕ:
СОГЛАСОВАНИЕ ЗАИНТЕРЕСОВАННЫХ
ОРГАНИЗАЦИЙ

1. В случае размещения земельного участка в Центральной части города - заключение по проектному решению Министерства культуры, общественных и внешних связей Оренбургской области в соответствии с Законом Оренбургской области «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Оренбургской области» от 25.06.2002 № 73-ФЗ;
2. В случае сноса зеленых насаждений - согласование заместителя главы администрации округа, на территории которого расположен земельный участок, в соответствии с постановлением Оренбургского городского Совета от 29.09.2002 г. № 221 «О порядке согласования вырубki (повреждения) зеленых насаждений и возмещения причиненного ущерба», с учетом внесенных изменений решением Оренбургского городского Совета № 837 от 11.06.2009 г.;
3. При реконструкции объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов, находящихся в совместной собственности, необходимо согласие всех правообладателей объекта капитального строительства (статья 51, часть 7, п.6 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004г. № 190-ФЗ, статья 40 Жилищного кодекса РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ (с изменениями от 31.12.2005г., 29.12.2006г., 18.10.2007г., 24.04., 13.05. 23.07.2008 г.);
4. Письмо о согласовании Комитета потребительского рынка и предпринимательства (в случае проектирования торгового объекта);
5. Согласование ГИБДД на листе генплана (при необходимости);
6. Согласование с владельцами инженерных коммуникаций, попадающих в зону строительства и благоустройства на листе генплана (при необходимости).
7. Согласование с собственниками или землепользователями прилегающих территорий, в случае организации выезда по данной территории (при необходимости).

Начальник отдела ПГС
и гаражного строительства МБУ «ГЦГ»

Ведущий специалист отдела ПГС и гаражного
строительства

Степанов

Э.В. Прокудина

Н.М.Степанов

Э.В. Прокудина

АННОТАЦИЯ
к архитектурному решению по размещению

НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА

по адресу: _____

1. Заказчик: _____

2. Генеральный проектировщик _____

3. Проектная организация, разработчик разделов «генплан» и «объемно-планировочное решение, архитектурное решение фасадов»

4. Авторы проекта _____

5. Решение разработано на основании градостроительного плана

№ _____ от _____

6. Градостроительная ситуация, генплан _____

7. Историческая справка

8. Объемно-планировочное решение, архитектурное решение фасадов

9. План благоустройства территории

10. Объемно-планировочные показатели _____

11. Приложение (согласование заинтересованных организаций) _____

«Информация о порядке оформления документов для получения разрешения на строительство»

1. После получения градостроительного плана земельного участка необходимо:

- а) разработать архитектурное решение в соответствии с приложением № 1;
- б) обратиться в службу Многофункционального федерального центра по адресу: Шарлыкское шоссе, 1 МОЛЛ «Армада» для рассмотрения на предмет ее соответствия градостроительному плану;
- в) по итогам согласования заявителю выдается архитектурное решение на разработку проектной документации.

Для обращения в проектную организацию необходимо иметь три документа:

- градостроительный план;
- документ о выполненных инженерных изысканиях, в случаях, предусмотренных ст.47 Градостроительного Кодекса РФ (в случае, если они отсутствуют, договором с проектировщиком должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);
- технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения) (статья 48 Градостроительного Кодекса РФ).

2. Проектная документация и результаты инженерных изысканий, выполняемых для подготовки такой проектной документации, подлежат государственной экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных частью 2, частью 3 статьи 49 Градостроительного Кодекса РФ (статья 49 Градостроительного Кодекса РФ).

Примечание: В случаях, предусмотренных частью 6 статьи 49 требуется также экологическая экспертиза.

В случае внесения изменений в проектную документацию в части архитектурного решения, необходимо внести изменения в архитектурное решение.

3. После подготовки документов, указанных в пунктах 1, 2 необходимо обратиться в МФЦ (Шарлыкское шоссе, 1) за получением разрешения на строительство

К указанному заявлению прилагаются следующие основные документы:

- а) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- б) градостроительный план земельного участка;
- в) материалы, содержащиеся в проектной документации;
- г) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации, (экологической экспертизы);
- д) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со ст.40 ГрК РФ);
- е) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае, реконструкции такого объекта.

Для индивидуального жилищного строительства:

- а) правоустанавливающие документы на земельный участок;
 - б) градостроительный план земельного участка;
 - в) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.
- (статья 51 Градостроительного Кодекса РФ. Постановление Главы города Оренбурга от 04.04.2007 № 2118-п «Об утверждении Положения о выдаче разрешений на строительство и выдаче разрешений на ввод в эксплуатацию»).

Примечание: Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях, установленных частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ).

4. После возведения объекта необходимо обратиться за получением разрешения на ввод в эксплуатацию (статья 55 Градостроительного кодекса РФ, Постановление Главы города Оренбурга от 04.04.2007 № 2118-п «Об утверждении Положения о выдаче разрешений на строительство и выдаче разрешений на ввод в эксплуатацию»).

5. Разрешение на ввод в эксплуатацию является основанием для государственной регистрации объекта капитального строительства. Для этого необходимо обратиться в УФРС. (Федеральный Закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»)

