



Департамент градостроительства и земельных отношений
администрации города Оренбурга

РАСПОРЯЖЕНИЕ

19.12.2016

№ 5348-р.

Об утверждении градостроительного плана земельного участка с кадастровым номером 56:44:0239001:16481

В соответствии со статьей 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190 – ФЗ, статьей 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Приказом Минстроя России от 06.06.2016 № 400/пр «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка», статьями 8, 35 Устава муниципального образования «город Оренбург», статьей 21 Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург», утвержденных решением Оренбургского городского Совета от 25.12.2012 № 557, решением Оренбургского городского Совета от 18.02.2011 № 114 «Об утверждении Положения о департаменте градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга», приказом департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга от 31.10.2011 № 47-п; на основании договора аренды земельного участка № 16481 от 30.11.2016:

Утвердить градостроительный план земельного участка, с кадастровым номером 56:44:0239001:16481, местоположение: Оренбургская область, город Оренбург, ул. Геннадия Донковцева, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 56:44:0239001.

Заместитель главного архитектора города



А.А. Тимофеев

РАЗОСЛАНО: прокуратура города Оренбурга, департамент градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга, муниципальное казенное учреждение «Городской центр градостроительства», ООО «УПСК Жилстрой»












Э.В. Прокудина
98 76 28

Экспликация объектов кап. строительства

№ объекта	Наименование
1	место допустимого размещения зданий, строений, сооружений

Условные обозначения:

① Номер объекта

-  Граница земельного участка
-  Линия минимального отступа от границы земельного участка, за пределами которой запрещено строительство зданий и сооружений
-  Место допустимого размещения зданий, строений, сооружений
-  Объекты, подлежащие выносу или демонтажу
-  Зона действия публичных сервитутов, охранные зоны (сравнения в пользовании)
-  Красная линия
-  Линия регулирования застройки
-  Номера поворотных точек земельного участка
-  Граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд
-  Объекты капитального строительства (здания, строения, сооружения), расположенные на земельном участке (на основании правоустанавливающих документов)
-  Граница зон с особыми условиями использования территории

Координаты земельного участка с кадастровым номером: 56:44:0239001:16481

№ точки	X	Y	№ точки	X	Y
1	428441.5	2309059.3	5	428370	2308970.8
2	428394.8	2309058.1	6	428432.4	2308971.7
3	428394.3	2309077	7	428428.2	2309026.8
4	428362.7	2309077	8	428442.7	2309026.9

Площадь земельного участка S = 0,6487 га.

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

К чертежу градостроительного плана земельного участка приложены фрагменты генерального плана

Местоположение: г. Оренбург, р-н Ленинский, ул. Геннадия Донкоцева, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 56.44.0239001

Заказчик: ООО "УПСК Жилстрой"

Чертеж градостроительного плана земельного участка
Масштаб 1:1000

Представлен Управлением градостроительства и архитектуры

Должность Подпись Место Ф.И.О.

Заместитель главного архитектора города

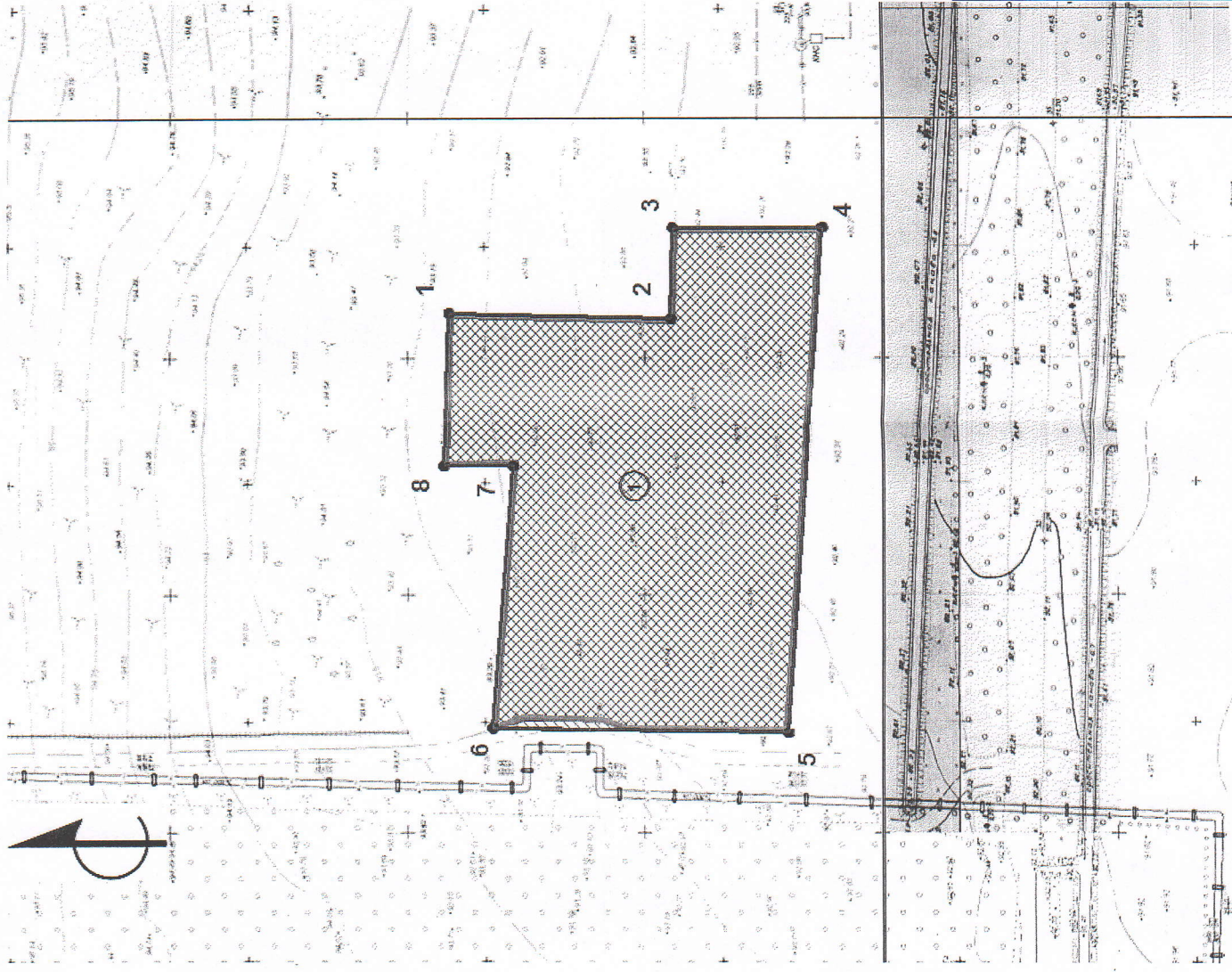
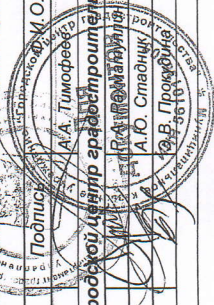
Разработан ИКУ «Городской центр градостроительства»

Начальник ИКУ "ЦГ"

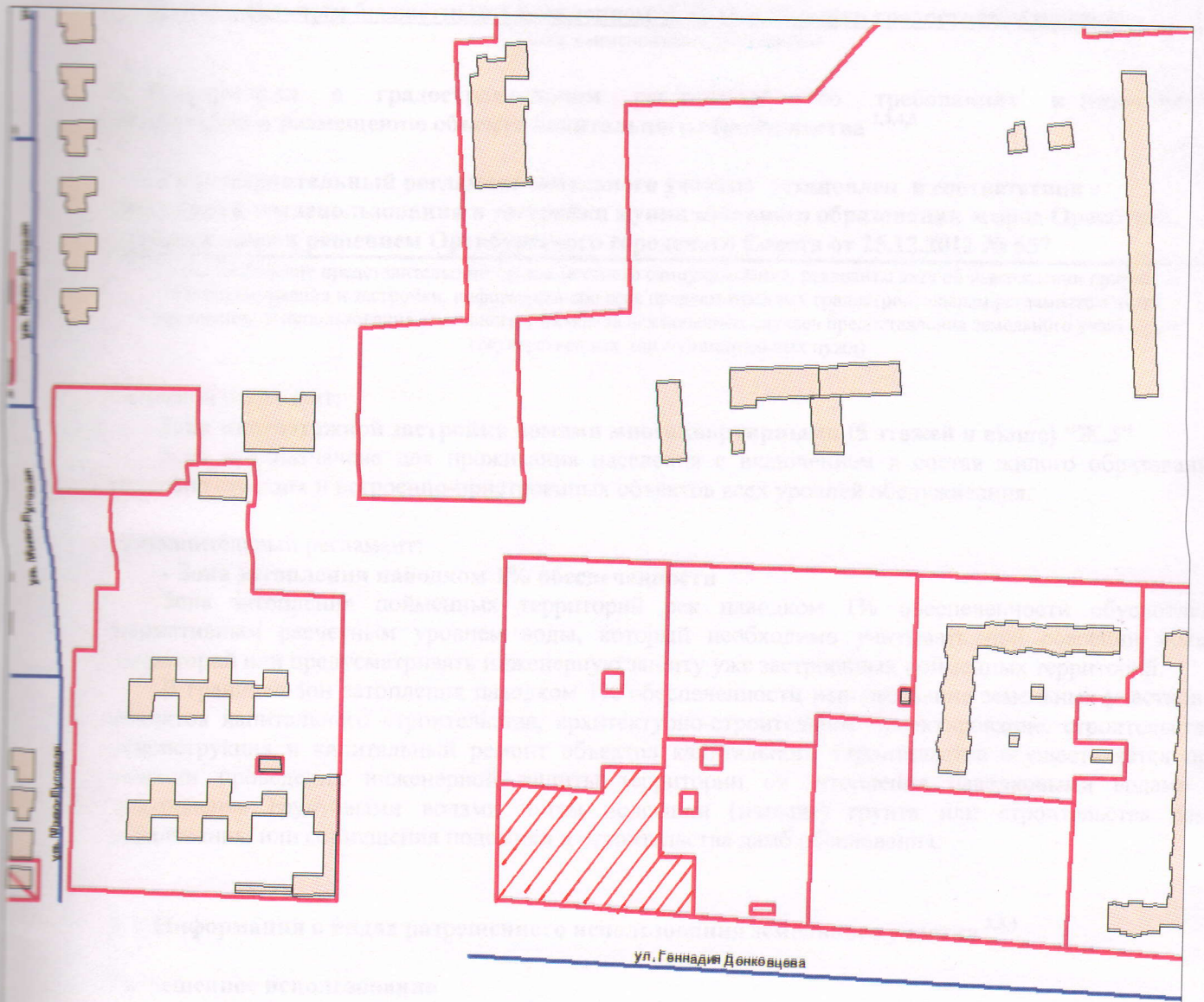
Начальник отдела мониторинга земель

Специалист отдела мониторинга земель

Дата	19.11.16
Дата	19.12.16
Дата	15.12.16
Дата	15.12.16



Ситуационная схема



использование видов разрешенности и видов использования:

Группа 1 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажного и многоэтажного жилого назначения.

Состав видов разрешенного использования:

- земельный участок для размещения от 3 этажей без ограничения этажности;
- рекреационные и спортивные объекты для детей и взрослых;
- хозяйственные строения и объекты благоустройства;
- гаражи;
- площадки для выгула собак.

условия размещения видов использования:

Группа 1 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажного и многоэтажного жилого назначения.

Группа 2 - земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.

Группа 6 - земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.

Группа 17 - земельные участки, предназначенные для размещения административных, общественных объектов, объектов здравоохранения и социального обслуживания, физической культуры, спорта, культуры, искусства, религии.

Группа 7 - земельные участки, предназначенные для размещения объектов, центров, зданий и хозяйственного назначения.

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан:

Муниципальным бюджетным учреждением «Городской центр градостроительства»

(дата, наименование организации)

2. Информация о градостроительном регламенте² либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства^{1,3,4,5}

Градостроительный регламент земельного участка установлен в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург», утвержденными решением Оренбургского городского Совета от 25.12.2012 № 557

(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))

Основной регламент:

Зона многоэтажной застройки домами многоквартирными (5 этажей и выше) "Ж.3"

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

Дополнительный регламент:

- Зона затопления паводком 1% обеспеченности

Зона затопления пойменных территорий рек паводком 1% обеспеченности обусловлена нормативным расчетным уровнем воды, который необходимо учитывать при освоении новых территорий или предусматривать инженерную защиту уже застроенных пойменных территорий.

В границах зон затопления паводком 1% обеспеченности использование земельных участков и объектов капитального строительства, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства осуществляется при условии проведения инженерной защиты территории от затопления паводковыми водами и подтопления грунтовыми водами путем подсыпки (намыва) грунта или строительства дамб обвалования, или совмещения подсыпки и строительства дамб обвалования.

2.1. Информация о видах разрешенного использования земельного участка^{2,3,4}

Разрешенное использование

основные виды разрешенного использования:

Группа 1 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.

Состав вида разрешенного использования:

- жилые дома многоквартирные от 5 этажей без ограничения верхнего предела этажности;
- рекреационные и спортивные плоскостные сооружения и площадки для детей и взрослых;
- хозяйственные площадки и площадки мусоросборников;
- гостевые автостоянки;
- общежития;
- площадки для выгула собак.

условно разрешенные виды использования:

Группа 1 - земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.

Группа 3 - земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.

Группа 6 - земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.

Группа 17 - земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

Группа 7 - земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.

Группа 9 - земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.

Группа 10 - земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.

Состав вида разрешенного использования:

- жилые дома 3 - 4 этажа;
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- гостиницы;
- рекламные агентства;
- бильярдные;
- видеосалоны, кинотеатры;
- спортивные клубы со спортивными залами, фитнес-центры и спортивные площадки;
- выставочные залы;
- центры по предоставлению полиграфических услуг;
- туристические фирмы;
- ломбарды;
- фотосалоны;
- приемные пункты прачечных и химчистки, прачечные самообслуживания;
- пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, бытовой техники, парикмахерские, косметические салоны и другие объекты обслуживания;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- религиозные объекты;
- производственные, коммунально-складские объекты класса санитарной опасности не выше V;
- станции скорой помощи, диспансеры;
- клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- общественно-торговые центры, рынки;
- склады;
- рестораны, бары, кафе, столовые более 50 посадочных мест;
- стоянки автотранспортных средств;
- банки;
- страховые компании;
- транспортные агентства по продаже авиа- и железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг;
- объекты инженерной инфраструктуры;
- общественные туалеты;
- автоматические автозаправочные станции, создающие санитарно-защитную зону до 25 метров.
- гаражи (встроенные, пристроенные, отдельно стоящие, наземные и подземные, боксового типа) с количеством автомобилей более 50;
- ЭП, РС, РП, ВНС, КНС, ЦТП, ТП, ГРУ площадью более 100 кв. м, предназначенные для обслуживания линейных объектов, на отдельном земельном участке;
- антенны сотовой связи, радиорелейной и спутниковой связи.

Группа 5 - земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

вспомогательные виды разрешенного использования:

Группа 3 - земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.

Группа 17 - земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

Группа 13 - 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.

Группа 16 - 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.

Группа 14 - земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.

Группа 5 - земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

Состав вида разрешенного использования:

- жилые дома многоквартирные от 5 этажей и выше, располагаемые вдоль красных линий прилегающих улиц и магистралей с размещением в нижних этажах объектов делового, культурно-просветительского, обслуживающего и коммерческого назначения с отдельными входами со стороны улиц (при наличии условий для парковки автотранспорта на территории общего пользования);

- центры и единичные объекты повседневного обслуживания населения жилых образований, как отдельно стоящие, так и встроенно-пристроенные, включающие в себя учреждения культуры и торгово-бытового обслуживания, физкультурно-оздоровительные и др. (кроме указанных в преамбуле настоящей статьи);

- организации дошкольного образования, общеобразовательные организации;

- библиотеки;

- магазины широкого ассортимента товаров повседневного спроса (кроме магазинов стройматериалов, москательных и химических товаров);

- аптеки;

- амбулаторно-поликлинические учреждения;

- ветеринарные поликлиники и станции без содержания животных;

- раздаточные пункты детской молочной кухни;

- почтовые отделения;

- пункты охраны порядка, отделения связи и банков;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- диспетчерский пункт электротранспорта;

- гаражи: подземные, полузаглубленные, многоярусные (с количеством машино-мест не более 50);

- скверы, бульвары, площадки для отдыха детей и взрослых (в т.ч. малые архитектурные формы, благоустройство, озеленение);

- улицы и проезды, остановки общественного транспорта;

- зеленые насаждения общего пользования;

- гостевые автостоянки;

- учебные автодромы;

- рекламные щиты;

- временно расположенные (некапитальные, нестационарные) объекты;

- ЦТП, ТП, РП.

Согласно Генеральному плану города Оренбурга, утвержденному решением Оренбургского городского Совета от 10.10.2008 №674 в соответствии со ст. 24 Градостроительного Кодекса РФ – жилые дома многоквартирные от 5-ти этажей без ограничения верхнего предела этажности, согласно кадастровому паспорту земельного участка от 28.10.2016 № 56/16-613439.

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.

В соответствии со ст. 36 Градостроительного кодекса РФ земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

2.2. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке. Назначение объекта капитального строительства ²

Назначение объекта капитального строительства

N 1, место допустимого размещения зданий, строений, сооружений
 (согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства)

2.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, включая площадь ²

Кадастровый номер земельного участка	Длина (м)	Ширина (м)	Зоны с особыми условиями использования территорий (кв.м)	Зоны действия публичных сервитутов (кв.м)	Площадь земельного участка (кв.м)	Номер объекта кап. стр-ва согласно чертежу градостр. плана земельного участка	Размер (м)		Площадь застройки земельного участка (кв.м)
							макс.	мин.	
1	2	3	4	5	6	7	8		9
56:44:0239001:16481	-	-	-	37,82	6487,37	-	В границах зоны допустимого размещения зданий, при соблюдении нормативного процента застройки.		-

2.2.2. Предельное количество этажей --- или предельная высота зданий, строений, сооружений --- м. ²

2.2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка ---%*. ²

2.2.4. Иные показатели (максимальная плотность, максимальный коэффициент застройки) ²:

- коэффициент застройки земельного участка - 0,4;
- коэффициент плотности застройки - 1,2;

Зона затопления паводком 1% обеспеченности

Выбор методов инженерной защиты и подготовки пойменных территорий, подверженных временному затоплению, зависит от гидрологических характеристик водотока, особенностей использования территории, характера застройки. Выбор наиболее рационального инженерного решения определяется архитектурно-планировочными требованиями и технико-экономическим обоснованием.

Инженерная защита затапливаемых территорий проводится в соответствии со следующими требованиями:

- наличие проекта мероприятий инженерной защиты территории;
- отметку бровки подсыпанной территории следует принимать не менее чем на 0,5 м выше расчетного горизонта высоких вод с учетом высоты волны при ветровом нагоне;
- превышение гребня дамбы обвалования над расчетным уровнем следует устанавливать в зависимости от класса сооружений согласно СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления» и СНиП 2.06.01-86 «Гидротехнические сооружения. Основные положения проектирования»;
- за расчетный горизонт высоких вод следует принимать отметку наивысшего уровня воды повторяемостью:
 - а) один раз в 100 лет – для территорий, застроенных или подлежащих застройке жилыми и общественными зданиями;
 - б) один раз в 10 лет – для территорий парков и плоскостных спортивных сооружений.

Регламенты ограничений на использование территории в зонах влияния природно-техногенных факторов

Регламенты использования территорий зоны затопления паводком 1% – 50% обеспеченности
Информационные источники: Градостроительный кодекс РФ № 191-ФЗ от 29.12.2004; СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления»; письмо Министерства регионального развития РФ № 6273-АШ/08 от 06.04.2007.

Для использования территорий «Ж.1» – «Ж.3»

На селитебных территориях не допускается:

- осуществление новых отводов земельных участков под строительство жилых домов, гаражей;
- увеличение существующих приусадебных участков;
- узаконивание самовольных построек кроме жилых домов, возведенных до 23.11.1996 года;
- заключение договора аренды земельного участка без:
 - предварительного страхования всего имущества на случай затопления и подтопления;
 - включения в договор пункта о том, что в случае паводка уровнем не выше уровня паводка 1% обеспеченности, муниципальные власти не несут ответственность за причиненный стихией материальный ущерб;
 - предварительного договора с соответствующим спецпредприятием на вывоз мусора с участка за пределы затопляемой зоны;
- капитальный ремонт жилых и подсобных помещений, их реконструкция и изменение параметров застройки без соответствующих обоснований и согласований с ДГиЗО администрации города Оренбурга;
- расширение действующих объектов социального назначения;
- наличие животноводческих ферм, скотомогильников, захоронение промышленных, бытовых отходов, складирование навоза и мусора;
- использование навозных стоков на удобрение;
- использование ядохимикатов при авиахимической обработке почвы;
- разведение и выпас скота, разведение птицы и пушных зверей.

Договор на аренду земельного участка в зоне затопления и подтопления заключается сроком до двух лет и может быть перезаключен по истечении срока договора лишь при условии выполнения предписаний и рекомендаций данного Регламента.

На селитебных территориях рекомендуется:

- осуществление для жилой застройки централизованной канализации с выводом сточных вод на очистные сооружения, устройство биотуалетов, а в случае отсутствия такой возможности, - строительство выгребных ям с гидроизоляционным покрытием и опорожнение их на зимний период;
- проведение мероприятий по укреплению участков, подверженных эрозии склонов (травяное и древесно-кустарниковое озеленение, подпорные стенки, насыпи и т.п.);
- максимальное озеленение приусадебных участков.

2.3. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке^{3,4,5}

Назначение объекта капитального строительства

№ _____, _____
(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 (кв.м)	Зоны с особыми условиями использования территории (кв.м)	Зоны действия публичных сервитутов (кв.м)
1	2	3	4	5	6
-	-	-	-	-	-

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия^{1,2,3,4}

3.1. Объекты капитального строительства: отсутствуют

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

Инвентаризационный или кадастровый номер _____
Технический паспорт объекта подготовлен _____ (дата)

(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 _____ (дата)

4. Информация о разделении земельного участка^{2,3,4}

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

5. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения⁷

(наименование организации, выдавшей технические условия, реквизиты документа, содержащего в соответствии с частью 7 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации информацию о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения)

6. Информация о наличии границ зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд (при наличии)

7. Иная информация (при наличии)

¹ Заполняется в случае, если градостроительный план земельного участка утверждается в составе проекта межевания территории.

² Заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется.

³ Заполняется на земельный участок, на который градостроительный регламент не устанавливается.

⁴ Заполняется на земельный участок, на который градостроительный регламент не распространяется.

⁵ Заполняется если соответствующие параметры установлены градостроительным регламентом либо нормативными правовыми актами, регулиющими использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются или на которые градостроительные регламенты не распространяются.

⁶ Указываются точки подключения, содержащиеся в технических условиях, выданных организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения.

⁷ Документ, содержащий информацию о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, является приложением к градостроительному плану земельного участка.

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

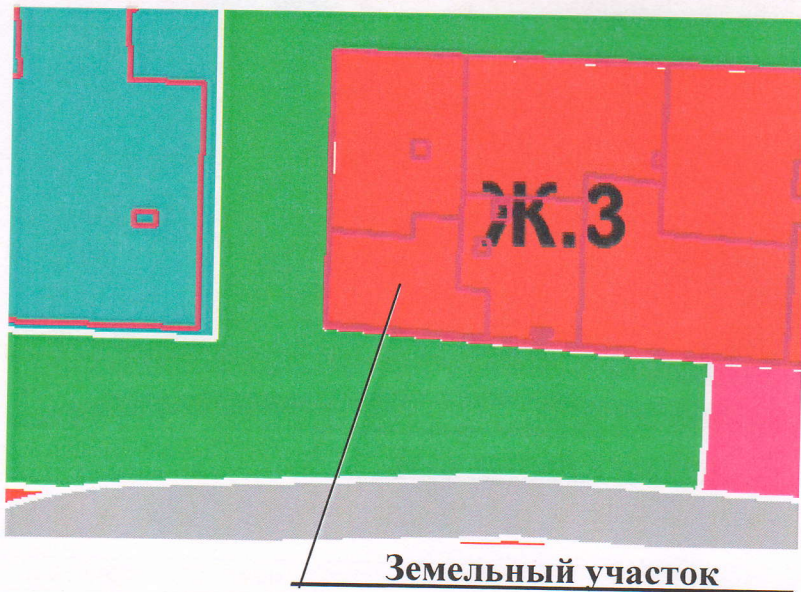
**** Градостроительный план подлежит корректировке после установления границ земельного участка в соответствии с действующим законодательством.

***** В целях формирования и сохранения архитектурного облика города, в том числе и исторически сложившегося, до разработки проектной документации в полном объеме, в департамент градостроительства и земельных отношений заказчиком предоставляются архитектурные решения.

Фрагмент «Правил землепользования и застройки» города Оренбурга

Фрагмент Правил землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург»

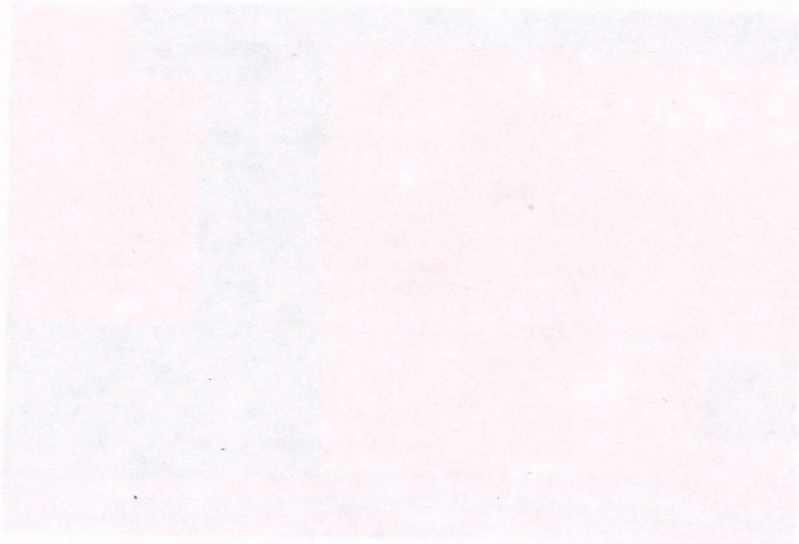
(карта градостроительного зонирования)



Условные обозначения:

	ЖЗ-многоэтажной застройки домами многоквартирными (5 этажей и вы
	Надписи
	ОД1-местных многофункциональных центров обслуживания и обслуживания
	ОД4-больниц и стационарных учреждений здравоохранения
	Р1-озелененных территорий общего пользования (парков, городских
	Т2-городских автодорог и объектов обслуживания городского, общес
	Граница участка

(трансвертная схема)



	ЖЗ-многоэтажной застройки домами многоквартирными (5 этажей и вы
	Надписи
	ОД1-местных многофункциональных центров обслуживания и обслуживания
	ОД4-больниц и стационарных учреждений здравоохранения
	Р1-озелененных территорий общего пользования (парков, городских
	Т2-городских автодорог и объектов обслуживания городского, общес
	Граница участка

Фрагмент генерального плана города Оренбурга

(основной чертеж)

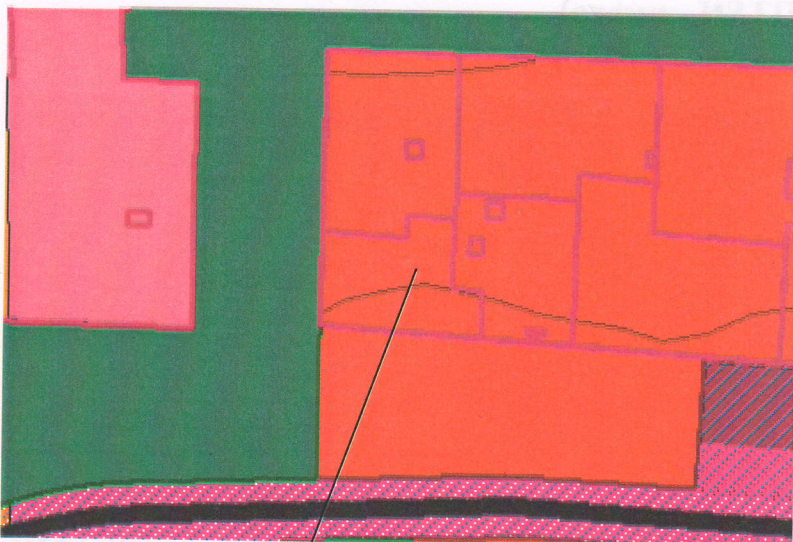


Земельный участок

Условные обозначения:

	Граница затопления паводковыми водами
	Рельеф
	Территории озелененные общего пользования (рекреационные)
	Больницы и другие стационарные учреждения здравоохранения
	Многоэтажная жилая застройка
	Административно-деловые (общественно-деловые, торговые, культурно-развлекательные, культовые, образовательные объекты)
	Улично-дорожная сеть - городские магистрали регулируемого движен
	Граница земель городского округа Оренбург
	Транспортные и пешеходные связи

(транспортная схема)

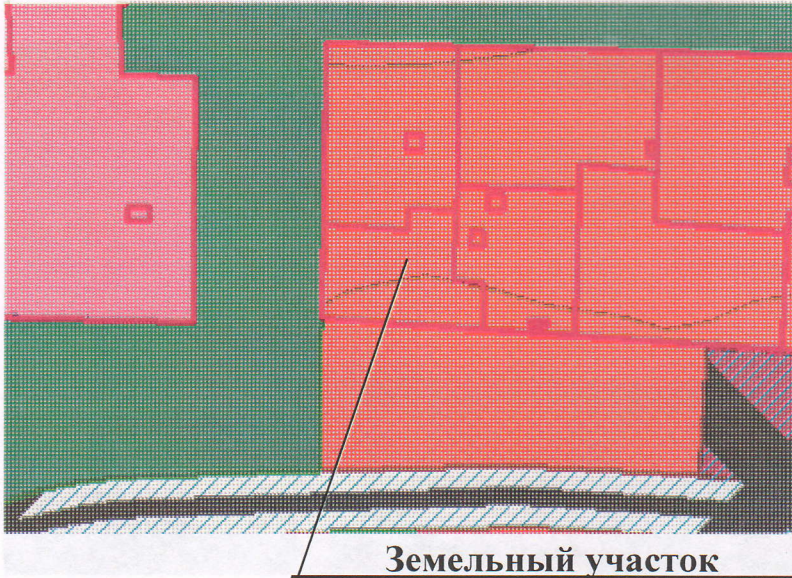


Земельный участок

Условные обозначения:

	Фон
	Административно-деловые (общественно-деловые, торговые, культурно-развлекательные, культовые, образовательные объекты)
	Больницы и другие стационарные учреждения здравоохранения
	Граница затопления паводковыми водами
	Граница земель городского округа Оренбург
	Магистрали общегородского значения (регулируемого движения)
	Магистрали районного значения
	Многоэтажная жилая застройка
	Рельеф
	Территории озелененные общего пользования (рекреационные)
	Улично-дорожная сеть - городские магистрали регулируемого движен

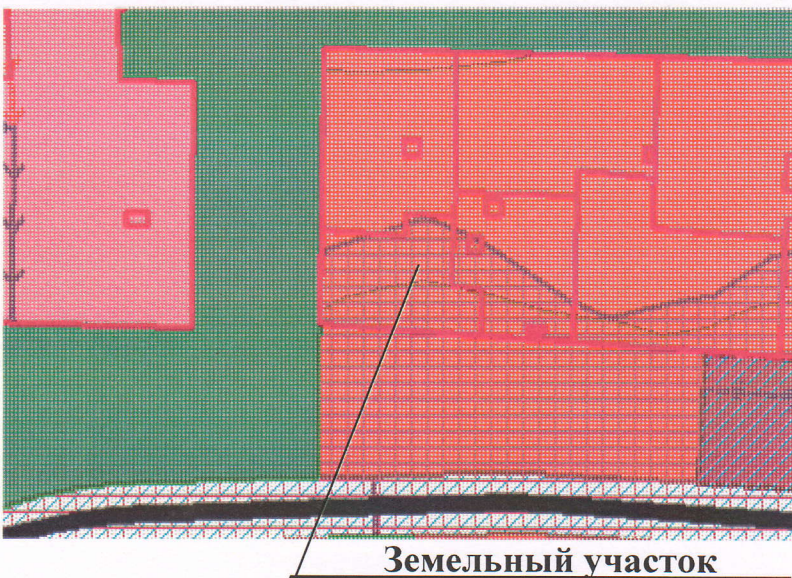
(энергоснабжение)



Условные обозначения:

	Административно-деловые (общественно-деловые, торговые, культурн
	Больницы и другие стационарные учреждения здравоохранения
	Высоковольтные линии (существующие)
	Газовые сети высокого и среднего давления (проектные)
	Газорегуляторные пункты (проектные)
	Граница затопления паводковыми водами
	Граница земель городского округа Оренбург
	Ликвидируемые сети и сооружения
	Магистральные тепловые сети (существующие)
	Многоэтажная жилая застройка
	Рельеф
	Территории озелененные общего пользования (рекреационные)
	Улично-дорожная сеть - городские магистрали регулируемого движен
	Фон

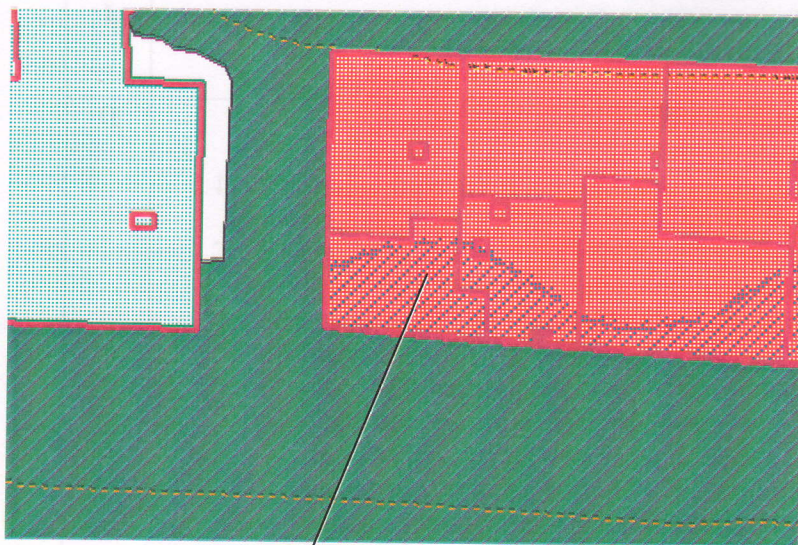
(схема - ИЗТП)



Условные обозначения:

	Административно-деловые (общественно-деловые, торговые, культурн
	Больницы и другие стационарные учреждения здравоохранения
	Граница затопления паводковыми водами (существующая)
	Граница земель городского округа Оренбург
	Многоэтажная жилая застройка
	Подсыпка территории
	Рельеф
	Территории озелененные общего пользования (рекреационные)
	Транспортные и пешеходные связи
	Улично-дорожная сеть - городские магистрали регулируемого движен

(современное использование)



Условные обозначения:

	Больницы и профилактории
	Граница затопления паводковыми водами 1-процентной обеспеченности
	Граница земель городского округа Оренбург
	Граница пригородной зоны
	Границы районов
	Дороги (Л)
	Леса, лесопарки, кустарники
	Многоэтажная многоквартирная застройка (от 5 и выше этажей)
	Прочие дороги (Л)

Земельный участок

3. Расчет инсоляции;
4. Расчет дворовых площадок (для многоквартирных жилых домов);
5. Расчет и показатели по численности населения и количеству мест в детских садах и школах для многоквартирных жилых домов и сведения о возможности их размещения в дошкольных и школьных учреждениях с учетом размещения в оптимальном радиусе обслуживания;
6. План благоустройства территории, включающий в себя: размещение малых архитектурных форм, проекты малых архитектурных форм или ландшафтно-проектных решений;
7. Размещение на территории объектов для мусорообработки;
8. Объемно-планировочные показатели (общая площадь участка, площадь застройки, общая площадь застройки, строительный объем).

III

РАЗДЫЛ

«ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ
АРХИТЕКТУРНОЕ РЕШЕНИЕ «ФАСАДОВ»

1. Фотофиксация проектной территории;
2. Фасады «с нуля» с табличками отметками в М 1:200, М 1:100, М 1:50;
3. Построение фасада для жилых зданий - для типового здания с эксклюзивной планировкой, этажами (1-2);
4. Развертки по углам, с объектами декора приставных элементов и окружений (при необходимости);
5. Перспективные и изometric проекты усюго объекта;
6. Предложение по вариантам рекламного оформления здания и пометки в течение времени, в случае размещения объектов общественного назначения (торговых, развлекательных, объектов общественного питания и т.д.) рекламное оформление должно соответствовать наименованию объекта;
7. Расчет инсоляции фасада объекта естественной освещенностью КЕО (при необходимости).

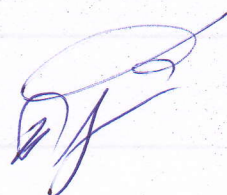
Перечень требований к составу проектных материалов («архитектурное решение»)

№	Наименование раздела	Примечание
I	АННОТАЦИЯ К РЕШЕНИЮ	образец оформления:
II	<p>РАЗДЕЛ ГЕНПЛАНА</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ситуационный план (размещение объекта на генеральном плане города); 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"> - мест размещения существующих и проектируемых объектов капитального строительства, с указанием противопожарных проездов, существующих и проектируемых подъездов и подходов к ним; - границ зон действия публичных сервитутов (при их наличии); - границы санитарно-защитной зоны (существующей от объектов на прилегающих участках или создаваемой проектируемым объектом) 3. Расчет автостоянок; 4. Расчет дворовых площадок (для многоквартирных жилых домов); 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; 6. План благоустройства прилегающей территории, включающий в себя ведомость малых архитектурных форм, проекты малых архитектурных форм или паспорта повторно применяемых проектов; 7. Размещение на генплане площадки для мусоросборников; 8. Объемно-планировочные показатели (общая площадь участка, площадь застройки, общая площадь здания, строительный объем). 	
III	<p>РАЗДЕЛ «ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ. АРХИТЕКТУРНОЕ РЕШЕНИЕ ФАСАДОВ»</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Фотофиксация проектируемой территории; 2. Фасады в цвете с габаритными отметками в М 1:200, М 1:100, М 1:50; 3. Поэтажные планы (для жилых зданий – план типового этажа) с экспликацией помещений, разрезы (1-2); 4. Развертки по улицам, с обязательным показом прилегающих зданий и сооружений (при необходимости); 5. Перспективные изображения проектируемого объекта; 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. 7. Расчет инсоляции коэффициента естественной освещенности КЕО (при необходимости). 	

IV	<p>ПРИЛОЖЕНИЕ: СОГЛАСОВАНИЕ ЗАИНТЕРЕСОВАННЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ</p>	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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 № 221 «О порядке согласования вырубки (повреждения) зеленых насаждений и возмещения причиненного ущерба»; 2. При реконструкции объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов, находящихся в общей собственности, необходимо согласие всех правообладателей объекта капитального строительства (п.6 часть 7 статья 51 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ, статья 40 Жилищного кодекса РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ); 3. Письмо о согласовании Комитета потребительского рынка и предпринимательства (в случае проектирования торгового объекта); 4. Согласование с Управлением по организации дорожного движения администрации города Оренбурга, ГИБДД на листе генплана (при необходимости); 5. Согласование с владельцами инженерных коммуникаций, попадающих в зону строительства и благоустройства на листе генплана (при необходимости). 6. Согласование с собственниками или землепользователями прилегающих территорий, в случае организации выезда по данной территории (при необходимости). 	

Начальник отдела мониторинга земель

Специалист отдела мониторинга земель



А.Ю. Стадник

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 рекомендациями;
- б) обратиться в службу Многофункционального федерального центра по адресу: Шарлыкское шоссе, 1 МОЛЛ «Армада» для рассмотрения на предмет его соответствия правилам землепользования и застройки г. Оренбурга и техническим регламентам;
- 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 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) положительно 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;
- ж) копия свидетельства об аккредитации юридического лица, выдавшего положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации, в случае, если представлено заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

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 администрации города Оренбурга от 16.03.2012 № 491-п «Об утверждении Положений о выдаче разрешения на строительство и о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию», Постановление администрации города Оренбурга от 22.10.2012 № 2736-п «Об утверждении Административного регламента предоставления муниципальной услуги «Выдача разрешения на строительство»).

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 администрации города Оренбурга от 16.03.2012 № 491-п «Об утверждении Положений о выдаче разрешения на строительство и о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию», Постановление администрации города Оренбурга от 17.10.2012 № 2678-п «Об утверждении Административного регламента предоставления муниципальной услуги «Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию»).

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