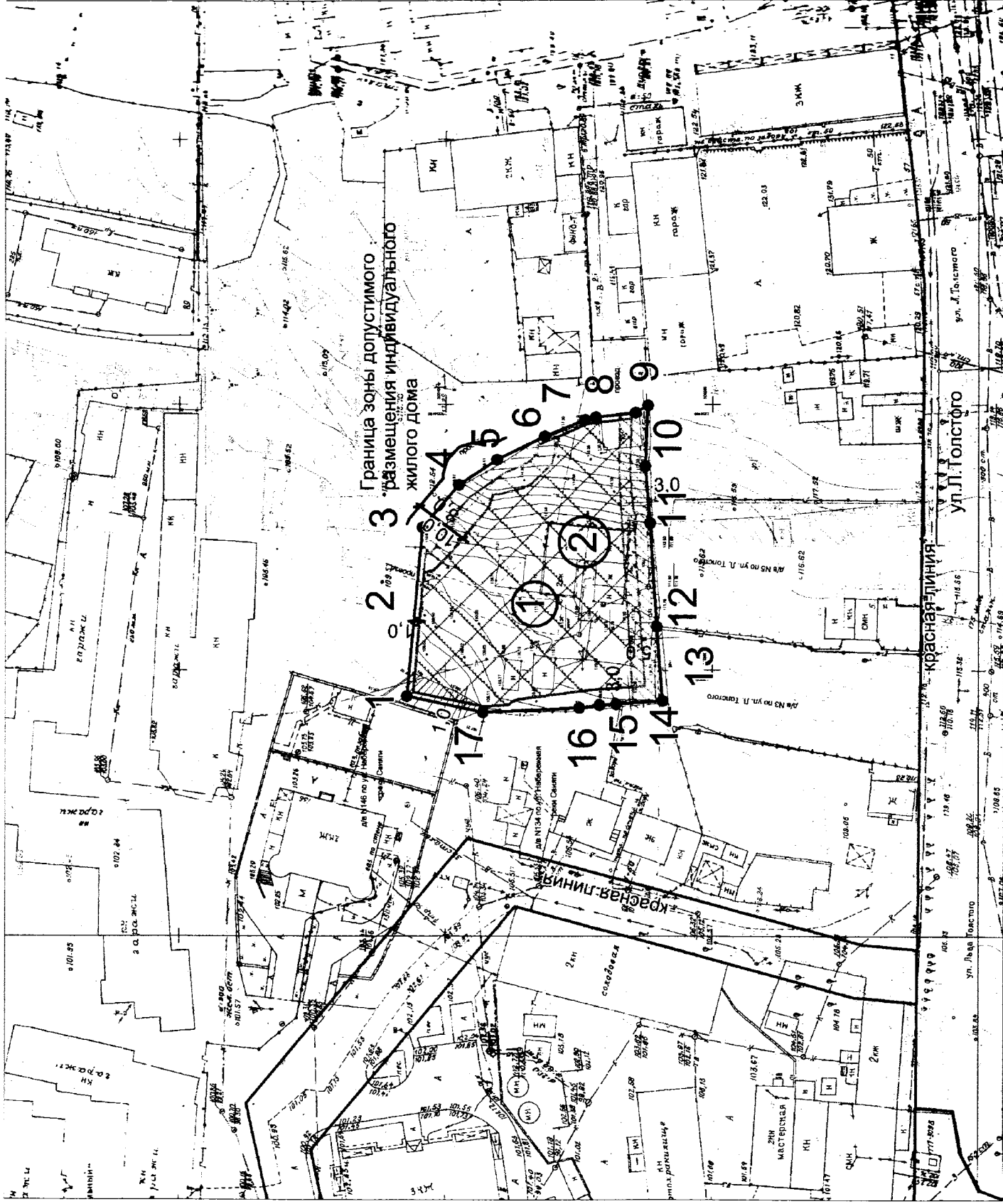
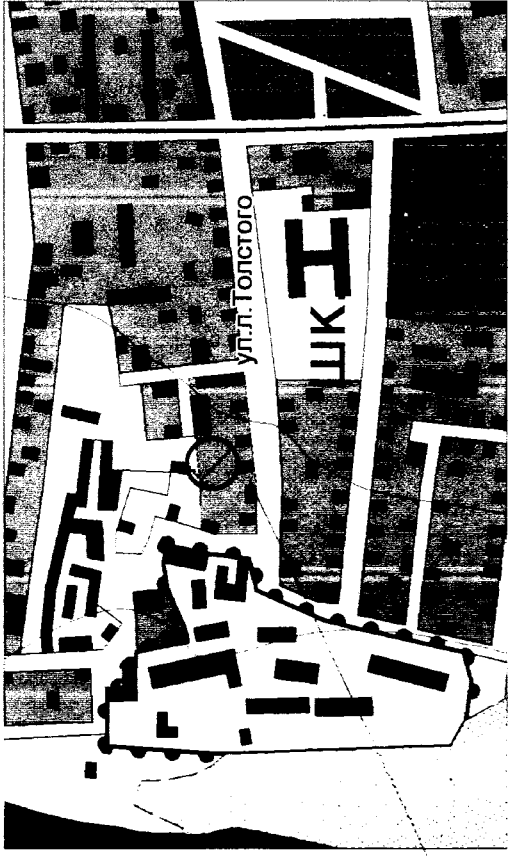


Чертеж градостроительного плана земельного участка



Ситуационный план



проектируемый
земельный участок

Граница зоны допустимого
размещения индивидуального
жилого дома

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Наименование

1 Зона допустимого размещения объекта

2 Индивидуальный жилой дом

Каталог координат
X Y

| | | |
|----|------------|-------------|
| 1 | 506107,251 | 2256045,032 |
| 2 | 506104,340 | 2256076,750 |
| 3 | 506097,560 | 2256084,759 |
| 4 | 506090,501 | 2256089,507 |
| 5 | 506081,499 | 2256093,938 |
| 6 | 506073,909 | 2256097,104 |
| 7 | 506071,869 | 2256097,515 |
| 8 | 506064,470 | 2256098,402 |
| 9 | 506062,160 | 2256099,731 |
| 10 | 506062,520 | 2256088,304 |
| 11 | 506061,651 | 2256077,478 |
| 12 | 506060,401 | 2256058,010 |
| 13 | 506059,279 | 2256044,177 |
| 14 | 506067,951 | 2256043,639 |
| 15 | 506071,080 | 2256043,322 |
| 16 | 506074,931 | 2256042,974 |
| 17 | 506092,982 | 2256042,088 |

Условные обозначения

Возможная зона допустимого размещения объекта при условии соблюдения действующих норм, обоснования санитарно-защитной зоны для объектов загрязнения, являющихся источниками воздействия на среду обитания, при условии соблюдения норм инсоляции и освещенности, обеспечения непротраиваемости жилых помещений из окна в окно, выполнения требований технических условий МБУ Управления инженерной защиты", выноса инженерных сетей или учета их охранных зон.

Охранная зона инженерных сетей

Граница земельного участка

Площадь земельного участка 2151 кв. м

| | | | |
|---|---------------|-------|------|
| Начальник отдела стратегического планирования | Белов Н.А. | подп. | дата |
| Нач. отдела планиров-тер и комплексного освоения земельной и губ. служ. | Киселев Д.В. | | |
| Начальник отдела градостроительных планиров-подготовки | Сельцова И.И. | | |
| Начальник отдела ИЭУЛ и геодезии | Кирсанов А.С. | | |

Заказчик: ООО "Ориентир"

г. Ульяновск, Ленинский район,
ул. Л. Толстого, 13

Многоквартирный жилой дом

| | | |
|----------|------|--------|
| МАСШТАБ | ЛИСТ | ЛИСТОВ |
| M 1:1000 | 1 | 1 |

Чертеж градостроительного плана

Управление архитектуры
и градостроительства

1. **Чертеж градостроительного плана земельного участка** разработан на топографической основе в масштабе (1:1000), имеющейся май 2017

(дата)

в архивных материалах Управления архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска, выполненных до 2010 года и съемке, выполненной ООО «Ориентир»

(наименование кадастрового инженера)

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан Управлением архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска

(дата, наименование организации)

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

Решение Ульяновской Городской Думы от 13.10.2004 № 90 с изменениями, постановление Правительства Ульяновской области от 02.07.2009 № 256-П с изменениями.

(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 видах разрешенного использования земельного участка^{2,3,4}**

ЗРЗ Р-2 - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия регионального или муниципального значения.

1. Зона выделена на основе земельных участков и территорий исторически сложившейся индивидуальной (усадебной) застройки, сопряженной с территориями объектов культурного наследия.

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| N п/п | Наименование вида использования |
|---|--|
| 1 | 2 |
| 1. Основные виды разрешенного использования | |
| 1.1. | Индивидуальные жилые дома |
| 2. Условно разрешенные виды использования | |
| 2.1. | Многоквартирные жилые дома |
| 2.2. | Жилые дома со встроенными или пристроенными объектами социального и коммунально-бытового назначения и обслуживания населения |
| 2.3. | Объекты дошкольного образования |
| 2.4. | Объекты общего образования |

| | |
|---|---|
| 2.5. | Объекты дополнительного и специального образования и обучения |
| 2.6. | Объекты здравоохранения и медицинского назначения |
| 2.7. | Объекты культуры |
| 2.8. | Объекты торговли, досуга и развлечений |
| 2.9. | Объекты общественного питания |
| 2.10. | Объекты социального и коммунально-бытового назначения |
| 2.11. | Объекты делового и финансового назначения |
| 2.12. | Объекты для осуществления средней и малой производственной и предпринимательской деятельности |
| 2.13. | Административные объекты |
| 2.14. | Гостиницы |
| 2.15. | Объекты физкультуры и спорта |
| 2.16. | Многофункциональные объекты |
| 2.17. | Культовые объекты |
| 2.18. | Объекты зоотехнического и ветеринарного сервиса |
| 2.19. | Парки, скверы, сады, бульвары |
| 2.20. | Огороды |
| 3. Вспомогательные виды разрешенного использования | |
| 3.1. | Хозяйственные здания (постройки) при индивидуальных жилых домах |
| 3.2. | Временные и вспомогательные объекты, связанные с функционированием основного объекта |

3. Режим использования земель и градостроительные регламенты, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, размеры земельных участков:

3.1. Минимальная площадь земельного участка - 455 квадратных метров.

3.2. Минимальные отступы от границ соседних участков:

- 1) в случае, если земельный участок примыкает к красной линии квартала, строительство осуществляется без отступа от красной линии;
- 2) минимальные расстояния по красной линии между соседними зданиями - 8,5 метра.

3.3. Предельная высота зданий, строений, сооружений:

- 1) предельная высота зданий:
до карниза здания - 9 метров;

до конька скатной крыши - 12 метров;

2) предельная высота ограждений (оград) - 2,2 метра.

3.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80 процентов.

3.5. Длина фасада по красной линии застройки - не более 25,6 метра.

4. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства, существующих зданий и сооружений в части особых требований по охране объектов культурного наследия в их историко-культурной среде:

4.1. Запрещаются без предварительного проведения историко-культурной экспертизы:

1) снос исторических зданий и их частей;

2) использование отдельных строительных материалов (приложение N 1 к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории муниципального образования "город Ульяновск").

4.2. При выполнении предварительного согласования уполномоченных органов по охране культурного наследия разрешаются:

1) прокладка подземных инженерных сетей и коммуникаций;

2) выполнение работ по озеленению;

3) размещение малых архитектурных форм;

4) размещение элементов и произведений декоративного искусства;

5) размещение произведений монументального искусства;

6) строительство временных объектов и сооружений;

7) размещение вывесок;

8) размещение рекламы и рекламных конструкций;

9) размещение временных парковочных мест;

10) применение отдельных цветовых решений (приложение N 2 к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории муниципального образования "город Ульяновск").

4.3. Необходимо выполнение требований общего характера:

1) обеспечение пожарной безопасности;

2) защита от динамических воздействий;

3) защита от акустических воздействий;

4) сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для сохранности объекта культурного наследия;

5) сохранение исторической планировки улиц;

6) сохранение исторически сложившихся границ земельных участков, в том числе: ограничение их изменения при проведении землеустройства;

ограничение разделения земельных участков;

7) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

2.2. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке. Назначение объекта капитального строительства²

Назначение объекта капитального строительства

N 1,
(согласно чертежу)

Многоквартирный жилой дом
(назначение объекта капитального строительства)

2.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе площадь²:

| Квартальный 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 капитального строительства согласно чертежу градостроительного плана земельного участка | Размер (м) | | Площадь застройки земельного участка (кв. м) |
|--------------------------------------|-----------|------------|---|--|------------------------------------|---|------------|------|--|
| | | | | | | | макс. | мин. | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | | 9 |
| 73:24:041 414:380 | - | - | - | - | 2151 | - | - | - | - |

2.2.2. Предельное количество этажей определить проектом или предельная высота зданий, строений, сооружений до карниза здания - 9 метров;
до конька скатной крыши - 12 метров;м.²

2.2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка 80 %.²

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

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

Назначение объекта капитального строительства

N _____,
(согласно чертежу)

_____.
(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 территорий (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} отсутствует.

3.1. Объекты капитального строительства

№ 2, Индивидуальный жилой дом,
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства)

инвентарный или кадастровый номер _____
технический или кадастровый паспорт объекта подготовлен _____
(дата)

(наименование организации (органа) государственного кадастрового 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 _____
(дата)

4. Информация о разделении земельного участка^{2,3,4}
ст. 11.4 Земельного Кодекса Российской Федерации;
ст. 252, 258 Гражданского Кодекса Российской Федерации;
п. 4 ст. 44 Градостроительного Кодекса Российской Федерации;
(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 отсутствует

(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) - отсутствует

7. Иная информация (при наличии)

| | |
|---------------------------------------|--|
| Расположение и характеристика участка | Земельный участок расположен по ул. Л.Толстого,13 в Ленинском районе. До начала строительства предусмотреть снос строений, попадающих в зону застройки. |
|---------------------------------------|--|

В соответствии с Генеральным планом города Ульяновска утвержденного Решением Ульяновской Городской Думы от 27.06.2007 № 83, земельный участок расположен на территории коттеджной и усадебной застройки, в зоне охраны объектов исторической застройки.

Согласно карте зон действия ограничений по условиям охраны окружающей среды, статьи 20 Правил землепользования и застройки муниципального образования "город Ульяновск" в редакции решения Ульяновской Городской Думы от 13.10.2004 № 90 с изменениями, земельный участок располагается в санитарно-защитной зоне объектов загрязнения, являющихся источником воздействия на среду обитания, в оползневой зоне, за границей допустимой застройки.

Для проектирования необходимо изучить наличие и состояние имеющейся топографической съемки и инженерно-геологических изысканий, и после определения объема произвести эти работы.

Отчет об инженерно-геологических изысканиях и топографических работах сдать в Управление архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска.

Проектом предусмотреть меры по сохранности знаков государственной геодезической сети при прокладке коммуникаций и других земляных работах.

Красные линии и
отметки

Красные отметки определить проектом.

Архитектурно-
планировочные
требования

Разработать проект для строительства многоквартирного жилого дома в соответствии с действующими нормами, с учетом существующей и проектируемой застройки с учетом требований технических условий от 18.11.2016 № 44-3.

Расстояния между проектируемыми и существующими жилыми домами принять при условии соблюдения норм инсоляции и освещенности, при условии обеспечения непросматриваемости жилых помещений из окна в окно, а так же в соответствии с противопожарными требованиями.

В связи с тем, что земельный участок относится к условно разрешенным видам использования необходимо пройти процедуру публичных слушаний.

Проектом необходимо предусмотреть:

- обоснование санитарно-защитной зоны;
- архитектурное решение фасадов в увязке с окружающей существующей и проектируемой застройкой;
- остекление балконов и лоджий в едином стиле;
- перечень мероприятий для беспрепятственного доступа инвалидов и маломобильных групп населения;

| | |
|------------------------|--|
| | <p>-четкое функциональное зонирование территории с размещением хозяйственных, игровых и спортивных площадок, беседок;</p> <p>-установку малых архитектурных форм современных конструкций;</p> <p>-наружное освещение территории согласно нормам;</p> <p>-благоустройство и озеленение территории с учётом максимального сохранения зелёных насаждений на земельном участке и на прилегающей территории;</p> <p>-благоустроенные, освещенные проходы, пешеходные дорожки, проезды и подъезды, разворотные площадки (в том числе для пожарной техники) не нарушая прав смежных землепользователей;</p> <p>-стоянки для временного и постоянного хранения транспорта, в том числе для велосипедов и специальных автотранспортных средств инвалидов согласно нормам;</p> <p>-ограждение строительной площадки по всему периметру плотным забором установленного образца. Тип ограждения согласовывается с главой администрации района;</p> <p>-проезды с твердым покрытием к строительной площадке и на самой площадке и при выезде автотранспорта установку устройства по мойке автомобилей и их колес.</p> |
| Инженерное обеспечение | <p>Инженерное обеспечение объекта запроектировать в соответствии с техническими условиями организаций, осуществляющих эксплуатацию инженерных сетей.</p> <p>Проектом предусмотреть вынос инженерных сетей из зоны застройки или учесть охранную зону инженерных сетей.</p> <p>Проект выполнить на топооснове в М 1:500 (давность съемки или последнего обновления не более 2-х лет).</p> <p>По окончании строительства выполнить схему, отображающую расположение построенного или реконструируемого объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка организацией, имеющей свидетельство о допуске к данному виду работ, и сдать в Управление архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска.</p> <p>Восстановить благоустройство, разрушенное при прокладке подземных коммуникаций.</p> |
| Согласование проекта | <p>Проект согласовать в установленном порядке со всеми заинтересованными службами.</p> <p>Рекомендовано представить проект на рассмотрение Президиума Единого градостроительного совета Ульяновской области.</p> <p>Проект организации строительства согласовать с</p> |

| | |
|---------------------------|---|
| | <p>администрацией района.</p> <p>Один экземпляр передать в архив Управления архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска.</p> |
| <p>Экспертиза проекта</p> | <p>Проект представить на рассмотрение экспертизы.</p> |

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, регуливающими использования 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 (технического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, является приложением к градостроительному плану земельного участка.

(Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 06.06.2016 № 400/пр)