

№	R	U	3	6	3	0	2	0	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	5	4	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

om « 23 » 04 2015 г.

г.Воронеж, ул. Пешо-Стрелецкая, 95

Воронежская область

(субъект Российской Федерации)

городской округ город Воронеж, ул. Маршала Одицова, 25б

(муниципальный район или городской округ)

(поселение)

Кадастровый номер земельного участка 36:34:0105006:2

Площадь земельного участка: 13,4208 га

План подготовлен управлением главного архитектора городского округа администрации
городского округа город Воронеж

(ф.и.о., должность уполномоченного лица, наименование органа или организации)

М.П. « 18 » 05 2015 г.

(дата)

(подпись)

/ Руководитель управления А. В. Шевелёв /

(расшифровка подписи)

Представлен в администрацию городского округа город Воронеж

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления)

« 18 » 05 2015 г.

(дата)

Утвержден приказом заместителя главы администрации по градостроительству

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

om « 19 » 05 2015 г. № 355

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

Решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 № 384-II «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж»

(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))

Земельный участок расположен в зоне Ж 10 - «Зона развития многоэтажной жилой застройки».

2.1. Информация о разрешенном использовании земельного участка

основные виды разрешенного использования земельного участка:

- многоквартирные малоэтажные жилые дома;
- многоквартирные среднеэтажные жилые дома;
- многоквартирные многоэтажные жилые дома;
- общежития;
- стоянки (гаражи) индивидуальных легковых автомобилей подземные;
- магазины товаров первой необходимости, универсамы;
- торговые комплексы, торговые центры, универмаги;
- торгово-выставочные комплексы;
- предприятия общественного питания: рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары и т. д.;
- объекты бытового обслуживания, комбинаты бытового обслуживания, бани, банно-оздоровительные комплексы, приемные пункты прачечных и химчисток, ателье;
- мастерские и салоны бытовых услуг, косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты;
- ремонтные мастерские и мастерские технического обслуживания, фотоателье, фотолaborатории, объекты по оказанию обрядовых услуг (свадеб и юбилеев);
- прачечные самообслуживания, химчистки самообслуживания;
- предприятия по ремонту бытовой техники;
- платные стоянки индивидуальных легковых автомобилей подземные;
- гостиницы;
- детские дома-интернаты, дома ребенка (малютки);
- дома-интернаты для престарелых и инвалидов, дома-интернаты для детей-инвалидов, дома-интернаты для взрослых с физическими нарушениями (с 18 лет);
- детские дошкольные учреждения, специализированные дошкольные образовательные учреждения;
- школы общеобразовательные, специализированные школы (с углубленным изучением языков, математики и др.), лицеи, гимназии, колледжи;
- школы для детей с ослабленным здоровьем (слабовидящих, слабослышащих, с отставанием в развитии);
- школы-интернаты: школы-интернаты, школы-интернаты для детей с ослабленным здоровьем (слабовидящих, слабослышащих, с отставанием в развитии);
- многопрофильные и специализированные учреждения дополнительного образования: детские школы искусств, музыкальные школы, художественные школы, хореографические школы, спортивные школы;
- станции юных техников (натуралистов, туристов);
- учреждения начального профессионального образования, среднего специального и профессионального образования;
- высшие учебные заведения;
- центры переподготовки кадров;

- стационары: круглосуточные стационары (кроме туберкулезных, инфекционных, психиатрических, онкологических), дневные стационары, дома сестринского ухода, диспансеры со стационаром, родильные дома;
- амбулаторно-поликлинические учреждения: поликлиники, специализированные поликлиники, диагностические, консультативно-диагностические центры без стационара, диспансеры, фельдшерские или фельдшерско-акушерские пункты, стоматологические кабинеты, травмпункты, медпункты, молочные кухни, раздаточные пункты молочной кухни, женские консультации, кабинеты врачей общей практики и частнопрактикующих врачей, лечебно-оздоровительные, реабилитационные и восстановительные центры;
- станции и подстанции скорой медицинской помощи;
- аптеки, аптечные пункты;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- центры социального обслуживания населения, приюты для бездомных матерей с детьми и беременных женщин, приюты для детей и подростков, временно лишившихся попечения родителей, центры социальной помощи семье и детям;
- специальные учреждения социальной защиты: центры социально-трудовой реабилитации лиц без определенного места жительства, центр социальной адаптации для лиц, прибывших из мест лишения свободы;
- спортивно-зрелищные сооружения: стадионы с комплексом площадок и устройств различного спортивного назначения, спортивные комплексы, универсальные спортивно-зрелищные залы, ледовый дворец, многофункциональный дворец спорта, крытые стадионы, плавательные бассейны, аквапарки, спортивные залы;
- физкультурно-оздоровительные сооружения: стадионы с комплексом площадок и устройств различного спортивного назначения, спортивно-оздоровительные комплексы, спортивные площадки, катки, хоккейные площадки, плавательные бассейны, аквапарки, спортивные, тренажерные залы, детские и юношеские спортивные школы, теннисные корты;
- научные организации, учреждения, проектные организации, офисы, проектные и конструкторские бюро, информационные центры;
- НИИ;
- учреждения культуры и искусства: дома творческих союзов, музеи, выставочные залы, галереи, архивы;
- кинотеатры, филармонии, концертные залы, театры, цирки, планетарии, дворцы бракосочетания;
- многофункциональные культурно-зрелищные центры, многофункциональные развлекательные комплексы;
- учреждения клубного типа: библиотеки, читальные залы, танцевальные залы, дискотеки, лектории, музеи, выставочные залы, галереи;
- цирки-шапито, летние театры, эстрады;
- мастерские творческой деятельности: художественные, архитектурные и т.п.;
- отделения банков;
- почтамты, отделения связи, переговорные пункты;
- административные здания;
- суды, юридические консультации, нотариальные конторы;
- военные комиссариаты;
- отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, отделения, участковые пункты милиции;
- отделения, участковые пункты пожарной охраны;
- ветлечебницы без содержания животных;
- учреждения коммунального обслуживания;
- котельные, бойлерные, центральные распределительные подстанции (ЦРП);
- насосные станции водоснабжения, ПНС;
- распределительные подстанции (РП), трансформаторные подстанции (ТП);
- линейные объекты (ЛЭП, кабели, теплотрассы, и т.д.);
- резервуары для хранения воды, канализационные насосные станции;

- линейные объекты (инженерные коммуникации водоснабжения, водоотведения);
- газораспределительные пункты (ГРП, ШРП), линейные объекты (инженерные коммуникации газоснабжения);
- автоматические телефонные станции;
- линейные объекты телефонизации (кабель);
- антенны сотовой радиорелейной и спутниковой связи;
- гидранты, резервуары, пожарные водоемы;
- парки, скверы, сады;
- оранжереи, ботанические сады, зоопарки, садово-парковые комплексы, зимние сады, тематические парки;
- транспортно-пешеходные и пешеходно-транспортные улицы;
- пешеходные улицы и дороги, парковые дороги, проезды, велосипедные дорожки;
- аллеи, бульвары;
- зоны зеленых насаждений внутримикрорайонного пользования: детские площадки, площадки и инфраструктура для отдыха.

условно разрешенные виды использования земельного участка:

- стоянки (гаражи) индивидуальных легковых автомобилей полуподземные, многоэтажные;
- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли (продовольственные);
- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли (непродовольственные);
- рынки продовольственные, промышленных товаров, ярмарки;
- платные стоянки индивидуальных легковых автомобилей полуподземные, многоэтажные;
- дневные стационары и кабинеты врачебного приема дерматологического, венерологического, психиатрического, инфекционного, туберкулезного (фтизиатрического) и онкологического профилей;
- культовые сооружения;
- монастыри;
- центральные предприятия связи: центральный телеграф, центральный переговорный пункт;
- промышленные предприятия и коммунально-складские организации III-V классов вредности;
- объекты складского назначения III-V классов вредности, оптовые базы и склады, мелкооптовые базы и склады, логистические центры, терминалы;
- общественные туалеты.

вспомогательные виды использования земельного участка:

- стоянки (гаражи) индивидуальных легковых автомобилей встроенные или встроенно-пристроенные;
- платные стоянки индивидуальных легковых автомобилей встроенные или встроенно-пристроенные;
- парковки индивидуальных легковых автомобилей;
- элементы благоустройства, малые архитектурные формы.

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

Назначение объекта капитального строительства

N _____ I _____

(согласно чертежу градостроительного плана)

определить в соответствии с действующими градостроительными и техническими регламентами

(назначение объекта капитального строительства)

2.2.2. Предельное количество этажей - определить в соответствии с действующими градостроительными и техническими регламентами (предельная этажность 3 при проценте застройки 50%; предельная этажность 6 при проценте застройки 40%; предельная этажность 8 при проценте застройки 30%; предельная этажность 10 при проценте застройки 25%; предельная этажность 12 при проценте застройки 20%; предельная этажность 16 при проценте застройки 15%; предельная этажность 25 при проценте застройки 10% и при условии согласования с собственниками и старшими авиационными начальниками аэродромов) или предельная высота зданий, строений, сооружений - определить в соответствии с действующими градостроительными и техническими регламентами, по согласованию с собственниками и старшими авиационными начальниками аэродромов (м).

Параметры разрешенного строительства необходимо уточнять в соответствии с табл. 2 местного норматива градостроительного проектирования “Планировка жилых, общественно - деловых и рекреационных зон городского округа город Воронеж”, при разработке в установленном законом порядке проекта планировки территории, с учетом действующих градостроительных и технических регламентов.

[illegible]

2.2.4. Иные показатели:

Разрешенное использование земельного участка: проектирование и строительство многоквартирных многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, объектами социального назначения и инженерной инфраструктуры (выписка из государственного кадастра недвижимости).

При использовании земельного участка необходимо соблюдать требования, установленные Правилами землепользования и застройки, местными региональными нормативами градостроительного проектирования, технические регламенты и иные обязательные требования, установленные в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия.

В границах земельного участка предусмотреть все необходимые площадки и проезды для обслуживания объектов недвижимости, в том числе автопарковки. Решить вопрос со 100% обеспечением машино-местами. Допускается 100% освоение подземного пространства в пределах границ земельного участка, при соблюдении технических и градостроительных регламентов.

Соблюдать санитарные, бытовые и пожарные разрывы от существующей и планируемой застройки.

Обеспечить условия доступности для маломобильных групп населения.

В связи с тем, что, в соответствии с картами зон с особыми условиями использования, утвержденными в составе Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж, земельный участок расположен в зоне затопления паводком 1% обеспеченности, необходимо учесть ограничения к земельному участку и объектам капитального строительства:

«Зоны затопления прибрежных территорий являются неблагоприятными для градостроительного освоения без проведения дорогостоящих мероприятий по инженерной подготовке (подсыпка, дренаж, гидронамыв, берегоукрепление). Выбор вариантов защитных мероприятий на основе сравнения технико-экономических показателей.

Отметка 1% затопления паводковыми водами в Воронежском водохранилище составляет: МПГ-95,2м (данная отметка может быть достигнута только в случаях неполного сбрасывания плотины).

При проектировании и строительстве необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий, сооружений и инженерных коммуникаций.

На территориях с высоким уровнем грунтовых вод и местах их выклинивания, строительство капитальных зданий и сооружений без проведения специальных защитных мероприятий и инженерно-строительного обоснования не допускается.»

В связи с тем, что, в соответствии с картами зон с особыми условиями использования, утвержденными в составе Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж, земельный участок расположен в границах водоохранной зоны и прибрежной полосы водохранилища, необходимо учесть ограничения к земельному участку и объектам капитального строительства:

«Водоохранные зоны и прибрежные полосы создаются с целью поддержания в водных объектах качества воды, удовлетворяющего всем видам водопользования. Водоохранные зоны могут быть использованы в градостроительных целях с соблюдением требований, определенных Водным кодексом РФ.

Минимальная ширина водоохранных зон устанавливается в зависимости от протяженности реки и составляет:

для р.Дон, р.Воронеж, р. Усмань – 200м, для р.Песчанка и Тавровка – 50м.

Минимальная ширина прибрежных защитных полос устанавливается в размерах от 30 до 50 м, в зависимости от вида угодий прилегающих к водному объекту и крутизны склонов прилегающих территорий. При наличии ливневой канализации и набережных, границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетом набережных.

В границах водоохранных зон запрещаются:

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;

- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах водоохранных зон допускаются: проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Размеры водоохранной зоны и прибрежной полосы Воронежского водохранилища приняты в соответствии с утвержденным проектом.»

В связи с тем, что, в соответствии с картами зон с особыми условиями использования, утвержденными в составе Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж, земельный участок расположен во II поясе санитарной охраны подземных источников водоснабжения, необходимо учесть ограничения к земельному участку и объектам капитального строительства:

«Основной целью создания и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены. II и III пояс ограничений включает территорию, предназначенную для предупреждения от химического и микробного загрязнения воды (установлены расчетом в проекте расширения водопровода, выполненного институтом «Гипрокоммунводоканал»).»

Согласно картам зон боевых действий на территории города Воронежа в 1942-43 годах, земельный участок расположен в зоне боевых действий на территории города Воронежа в 1942-43 годах, в связи с чем необходимо соблюдение Закона РФ от 14.01.1993 №4292-1 "Об увековечивании памяти погибших при защите Отечества" и закона Воронежской области от 27.05.2011 №79-ОЗ "О проведении на территории Воронежской области работ по поиску и захоронению (перезахоронению) погибших в годы Гражданской и Великой Отечественной войн".

В связи с тем, что, в соответствии с картами зон с особыми условиями использования, утвержденными в составе Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж, земельный участок частично расположен в зоне нормируемых параметров авиационных шумов и электромагнитных полей аэродрома Воронеж (Чертовицкое), необходимо учесть ограничения к земельному участку и объектам капитального строительства (согласно статьи 21 Правил землепользования и застройки).

Земельный участок расположен в пределах приаэродромных территорий аэродромов Воронеж (Балтимор), Воронеж (Придача), Воронеж (Чертовицкое) и в районе аэродрома Воронеж (Придача), в связи с чем необходимо соблюдение требований, установленных воздушным законодательством Российской Федерации.

Архитектурно-строительные требования зоны Ж 10:

-Разработка пакета документации по планировке территории (в соответствии с ГрК РФ) с решением проблемных ситуаций по ряду перспективных площадок, включая:

МКР №56-57 – и «пойма Дона» - дополнительное инженерно-строительное и экологическое обоснование, направленное на решение проблемы обеспечения безопасности территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Жилой район «Тамбовский карьер» - оценка района по степени благоприятности для градостроительного освоения с учетом рационального использования природной геологической среды. Предварительная выработка существующего месторождения песка, рекультивация карьера.

Жилой район «Озерки» - проведение комплексных инженерно-геологических изысканий с целью оценки района по степени благоприятности для градостроительного освоения с учетом наличия инженерно-геологических процессов и явлений и возможности их активизации, устойчивости грунтов на основании сооружений, защиты от подтопления грунтовыми водами; вынос ЛЭП110 кв.

Жилой район п. Шилово – при положительном решении вопроса о запрещении строительства АСТ и в соответствии с федеральным законом от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» и №170-ФЗ от 21.11.1995 «Об использовании атомной энергии».

Жилой район «Сады ВГАУ» - решение вопроса по отчуждению федеральных земель при согласовании с Министерством сельского хозяйства.

МКР – «Процессор» - согласование возможности строительства объектов в пределах приаэродромных территорий с действующей комиссией «ВАСО».

- По всем предлагаемым площадкам – решение вопросов инженерного обеспечения.
- Земельный участок, предназначенный для жилой застройки, должен содержать необходимые элементы планировочной структуры: территории под жилыми зданиями, проезды и пешеходные дороги, ведущие в жилым зданиям; открытые площадки для временного хранения автомобилей; придомовые зеленые насаждения, площадки для отдыха взрослого населения и площадки для детей; хозяйственные площадки. Расчет площади нормируемых элементов осуществляется в соответствии с «Региональным нормативом градостроительного проектирования» №9-П, п. 2.2.3.7.

Площадки	Удельные размеры площадок, кв. м/чел
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	– 0,7
Для отдыха взрослого населения	– 0,1
Для занятий физкультурой	– 2,0
Для хозяйственных целей и выгула собак	– 0,3
Для стоянки автомобилей	– 0,8

- Минимальный размер земельных участков жилых домов, учреждений обслуживания принимать в соответствии с проектом планировки, приложение 3, 7 и «Региональным нормативом градостроительного проектирования» № 9-П, приложение 6.
- Расстояние до красных линий предприятий и учреждений обслуживания принимаются в соответствии с проектом планировки.
- Общая стоянка транспортных средств при учреждениях и предприятиях обслуживания принимаются из расчета – на 100 одновременных посетителей – 7-10 машино-мест.
- Расстояние между домами внутри квартала (группы домов) принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности и нормами инсоляции.
- Иные параметры – в соответствии со СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоэтажные».
- Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения.
- Доля нежилого фонда в объеме фонда застройки микрорайона не должна превышать 25%.
- Примагистральные зоны улиц организуются как единая собственная зона, формируемая зданиями, образующими уличный фронт, и внутриквартальной территорией на глубину не более 30 м с каждой стороны.
- Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву застройки», размещаются в первых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы, и имеется достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта.
- Допускается размещение объектов малого бизнеса и производственных предприятий малой мощности, дополняющих комплекс учреждений обязательного обслуживания.
- Отделка фасадов зданий долговечными высококачественными материалами.
- Архитектурно-планировочная структура новых массивов жилой застройки должна быть увязана по своим размерам и пропорциям со сложившейся застройкой и нести черты преемственности развития города.
- Создание выразительной застройки, художественно-декоративных элементов малых архитектурных форм, покрытие дорог и тротуаров должны осуществляться с применением долговечных материалов, допускающих механическую чистку, уборку в процессе эксплуатации.
- Проведение инженерно-геологических изысканий или инженерно-строительного обоснования для целей строительства.
- В зоне Ж 10 расположен объект культурного наследия (приложение к ст. 21, № 72), порядок использования которого определяется в соответствии с законодательством РФ в области охраны объектов культурного наследия.

Санитарно-гигиенические и экологические требования зоны Ж 10:

- Площадь озелененных территорий жилых кварталов не менее 6 кв.м/чел. (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений).
- Благоустройство территории в соответствии с проектом планировки.
- Санитарная очистка территории.
- Мониторинг уровня положения грунтовых вод в целях исключения случаев подтопления.
- Устройство ливневой канализации с организацией поверхностного стока.
- При возведении новых капитальных зданий необходимо проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий.

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

Назначение объекта капитального строительства

№ заполнение не требуется

(согласно чертежу)

заполнение не требуется

(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
-	-	-	-	-	-

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

3.1. Объекты капитального строительства

№

не имеется

(согласно чертежу градостроительного плана)

не имеется

(назначение объекта капитального строительства)

инвентаризационный номер -

технический паспорт объекта подготовлен -

(дата)

справка от 15.04.2015 № 33 выдана ГУП ВО «Воронежоблтехинвентаризация»

(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

№

не имеется

(согласно чертежу градостроительного плана)

не имеется

(назначение объекта культурного наследия)

письмо Департамента культуры Воронежской области от 15.11.2011 № 01-22/1255

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

регистрационный номер в реестре не имеется

от не имеется

(дата)

4. Информация о разделении земельного участка:

информация отсутствует

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

Прошнуровано

Пронумеровано:

10 (десять) листов

Скреплено печатью

Руководитель управления главного архитектора

А.В. Шевелёв

