

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

om «30» 04 2015 г.

г. Воронеж, ул. Хользунова, 12, офис 12

Воронежская область

городской округ город Воронеж, ул. Хользунова, 99б

(поселение)

от « 19 » 05 2015 г. № 356

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 **O2 - «Зона обслуживания местного значения»**

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
- стоянки (гаражи) индивидуальных легковых автомобилей полуподземные, многоэтажные
- магазины товаров первой необходимости, универсамы;
- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли (продовольственные);
- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли (непродовольственные);
- 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, фотолаборатории, объекты по оказанию обрядовых услуг (свадеб и юбилеев);
- прачечные самообслуживания, химчистки самообслуживания;
- предприятия по ремонту бытовой техники;
- платные стоянки индивидуальных легковых автомобилей подземные
- платные стоянки индивидуальных легковых автомобилей полуподземные, многоэтажные
- бюро похоронного обслуживания
- гостиницы
- 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;
- 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.;
- культовые сооружения;
- монастыри;
- отделения банков;
- центральные предприятия связи: центральный телеграф, центральный переговорный пункт;
- почтамты, отделения связи, переговорные пункты;
- административные здания;
- суды, юридические консультации, нотариальные конторы;
- военные комиссариаты;
- отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, отделения, участковые пункты полиции;
- пожарные части, пожарные депо;
- отделения, участковые пункты пожарной охраны;
- ветлечебницы без содержания животных;
- учреждения коммунального обслуживания;
- общественные туалеты;
- 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, ЦРП), 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:

- рынки продовольственные, промышленных товаров, ярмарки;
- торгово-складские (продовольственные, овощные и т.д.) оптовые базы;
- АЗС, АЗС с комплексом автосервиса;
- дневные стационары и кабинеты врачебного приема дерматологического, венерологического, психиатрического, инфекционного, туберкулезного (фтизиатрического) и онкологического профилей;
- 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;
- 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;
- автодорожные вокзалы, автостанции;

вспомогательные виды использования земельного участка:

- 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

№ 1
(согласно чертежу градостроительного плана)

определить с учетом действующих
градостроительных и технических регламентов

(назначение объекта капитального строительства)

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

Кадастровый номер земельного участка согласно чертежу градостроительного плана	1. Длина (метров)	2. Ширина (метров)	3. Полоса отчуждения	4. Охранные зоны	5. Площадь земельного участка (га)	6. Номер объекта капитального строительства согласно чертежу градостроительного плана	7. Размер (м)		8. Площадь объекта капитального строительства (га)
							макс.	мин.	
36:34:0205001:6	63,5	88,5	-	Земельный участок частично ограничен в использовании в отношении сетей инженерно-технического обеспечения	0,5559	1	-определить в соответствии с действующими градостроительными и техническими регламентами	определить в соответствии с действующими градостроительными и техническими регламентами	определить в соответствии с действующими градостроительными и техническими регламентами

2.2.2. Предельное количество этажей определить в соответствии с действующими градостроительными и техническими регламентами (предельную этажность определить в соответствии с действующими градостроительными и техническими регламентами) или предельная высота зданий, строений, сооружений определить в соответствии с действующими градостроительными и техническими регламентами м.

2.2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка определить в соответствии с действующими градостроительными и техническими регламентами %

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", утвержденного постановлением администрации городского округа город Воронеж от 26.07.2010 № 650, при разработке и утверждения в установленном порядке проекта планировки территории, с учетом действующих технических градостроительных регламентов.

2.2.4. Иные показатели

Разрешенное использование земельного участка: *многоэтажные многоквартирные жилые дома* (кадастровая выписка о земельном участке).

При размещении объектов капитального строительства, необходимо учитывать, что части земельного участка ограничены в использовании в отношении сетей инженерно-технического обеспечения, в связи с чем необходимо получение соответствующих согласований собственников и балансодержателей, а также получение технических условий на вынос сетей, в случае строительства в охранных зонах.

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 машиноместами. Допускается 100% освоение подземного пространства в пределах границ земельного участка, при соблюдении технических и градостроительных регламентов.

Соблюсти санитарные, бытовые и пожарные разрывы до 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 попадает в санитарно-защитную зону предприятий I-III класса вредности, необходимо учесть соответствующие ограничения к земельному участку и объектам капитального строительства.

«Территория санитарно-защитной зоны предназначена для:

- обеспечения снижения уровня воздействия до требуемых гигиенических нормативов по всем факторам воздействия за ее пределами (ПДК, ПДУ);
- создания санитарно-защитного барьера между территорией предприятия (группы предприятий) и территорией жилой застройки;
- организации дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, ассимиляцию и фильтрацию загрязнителей атмосферного воздуха и повышения комфортности микроклимата.

В зависимости от наличия источников воздействия на среду обитания и здоровья человека и в соответствии с санитарной классификацией предприятий, производств и объектов, устанавливаются следующие размеры санитарно-защитных зон:

- предприятия I класса – 1000 м;
- предприятия II класса – 500 м;
- предприятия III класса – 300 м;
- предприятия IV класса – 100 м.

Размеры санитарно-защитных зон могут быть изменены для предприятий I и II классов – по решению Главного государственного санитарного врача Российской Федерации, для предприятий III-IV классов – по решению главного государственного санитарного врача субъектов РФ или его заместителя.

Размеры санитарно-защитных зон могут быть уменьшены при объективном доказательстве стабильного достижения уровня техногенного воздействия на границе СЗЗ и за ее пределами в рамках или ниже нормативных требований.

Для действующих предприятий проект организации СЗЗ должен быть обязательным документом.

В СЗЗ не допускается размещать:

жилую застройку, зоны отдыха, территории санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В границах СЗЗ допускается размещать

объекты коммунального назначения, предприятия меньшего класса санитарной вредности, а также связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности производства, учреждения образования, здравоохранения и спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа для работников предприятия, общественные здания административного назначения, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, артезианские скважины для технического водоснабжения, автозаправочные станции, СТО автомобилей.

СЗЗ или ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

Санитарно-защитная зона должна быть озеленена не менее 40% - 50%»

Земельный участок расположен в границах зон боевых действий на территории города Воронежа в 1942-1943 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 войны».

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

Архитектурно-строительные требования зоны О2:

- При размещении жилой застройки в комплексе с объектами общественного центра жилая застройка формируется в виде участка или группы жилой, смешанной жилой застройки.
- Объекты повседневного спроса размещаются в радиусе пешеходной доступности 200-400м, периодического спроса – 1200м;
- В общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными (согласно СП 31-102-99).
- Нормы расчета и размеры земельных участков учреждений и предприятий обслуживания принимать в соответствии с «Региональным нормативом градостроительного проектирования» № 9-П, приложение 6.
- Парковки проектируются на специально отведенных участках, вблизи объектов культуры, обслуживания, коммерческих видах использования.
- Устройство пандусов в местах перепада для обеспечения удобного проезда маломобильного населения.
- В зоне О2 дисперсно расположены объекты культурного наследия (Приложение к ст. 21), №№ 22, 105, 107, 108, 113, 114, 248, 257, 266, 304н, 322 порядок использования которых определяется в соответствии с законодательством РФ в области охраны объектов культурного наследия.

Санитарно-гигиенические и экологические требования зоны О2:

- Рекреационные места у общественных зданий должны иметь повышенную степень долговечности и качество элементов внешнего благоустройства и инженерного оборудования, а также достаточную степень озеленения (30% от незастроенной площадки участка).
- Устройство бордюрного обрамления, проезжей части улиц, тротуаров, газонов.
- Для защиты корней деревьев от вытаптывания - устройство на поверхности почвы железных или бетонных решеток, мощение булыжником на ширину кроны.
- Организация отвода поверхностных вод по лоткам проездов к дождеприемникам, устанавливаемым в пониженных местах и вдоль улиц.

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 градостроительного плана)

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 или кадастровый номер -
 технический или кадастровый паспорт объекта подготовлен -
 (дата)

Акт обследования кадастрового инженера Каверина С.А. (№ квалификационного
 аттестата кадастрового инженера 36-12-460)

(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

N не имеется,
 (согласно чертежу градостроительного плана)

не имеется
 (назначение объекта культурного наследия)

письмо Департамента культуры и архивного дела Воронежской области от 09.07.2013 №83-
 01-11/919

(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)

(не является площадью застройки, площадь застройки определяется с учетом действующих нормативов)

Параметры разрешенного строительства

Предельное количество этажей - определить в соответствии с действующими градостроительными и техническими регламентами (предельную этажность определить в соответствии с действующими градостроительными и техническими регламентами) или предельная высота зданий, строений, сооружений - определить в соответствии с действующими градостроительными и техническими регламентами. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - определить в соответствии с действующими градостроительными и техническими регламентами.

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 порядке проекта планировки территории, с учетом действующих технических и градостроительных регламентов.

Условные обозначения



- место допустимого размещения зданий, строений, сооружений (не является площадью застройки, площадь застройки определяется с учетом действующих нормативов)



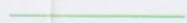
- границы земельного участка



- угол поворота границ земельного участка



- линия минимального отступа от границ земельного участка, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которой запрещено строительство зданий, строений, сооружений



- границы смежных и соседних земельных участков



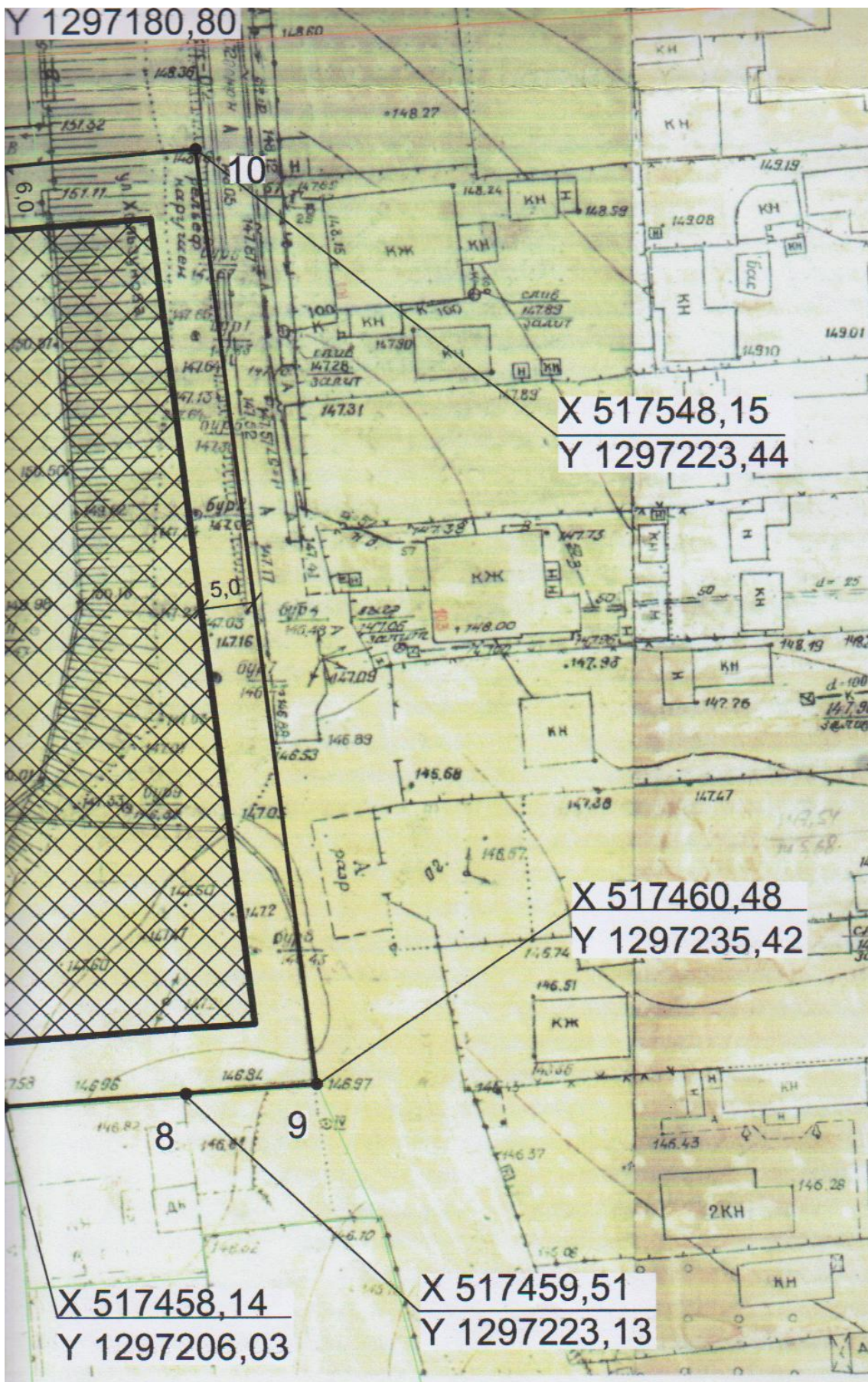
- красная линия

При размещении объектов капитального строительства необходимо учитывать, что части земельного участка ограничены в пользовании в отношении сетей инженерно-технического обеспечения, в связи с чем необходимо получение соответствующих согласований собственников и балансодержателей, а также получение технических условий на вынос сетей в случае строительства в охранных зонах.

Допускается 100% освоение подземного пространства в пределах границ земельного участка, при условии соблюдения технических и градостроительных регламентов.

В соответствии с картами зон с особыми условиями использования, утвержденными в составе Правил землепользования и застройки, земельный участок попадает в санитарно-защитную зону предприятий I - III класса вредности, поэтому необходимо учесть соответствующие ограничения к земельному участку и объектам капитального строительства, расположенным на территории выше указанной зоны, согласно ст. 21 ПЗЗ.

				г. Воронеж, ул. Хользунова, 996		
				Градостроительный план		
				Стадия	Лист	Листов
					1	1
Директор	Яровой М.А.			Градостроительный план земельного участка площадью 0,5559 га, кадастровый номер 36:34:0205001:6 Масштаб 1:500		
Нач. отд. П.П.Д.	Бобровская Е.Н.					
Зам.нач. отд.	Фролова И.П.					
Зам.нач. отд.	Буцаева О.В.					
Архитектор	Фомина Н.А.			МКП "Управление главного архитектора"		



(не является площадью застройки с учетом действующих норм)

Параметры разрешения

Предельное количество этажей, устанавливаемое техническими регламентами градостроительными и техническими нормами, определяющими в соответствии с ними Максимальный процент застройки с действующими градостроительными нормами

Параметры разрешенного использования градостроительного проектирования городского округа город Воркута с учетом действующих технических норм

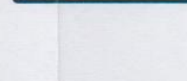
Условные обозначения



- место размещения объектов (не является площадью застройки с учетом действующих норм)



- граница участка
- угол участка



- линия, определяющая расположение сооружений, зданий



- граница участка
- красная линия

При размещении объектов на участке ограничены в полном объеме необходимо получение разрешения на получение технических условий

Допускается 100% освоение участка с соблюдением технических норм

В соответствии с картами градостроительного зонирования и зонирования территории, в границах зон предприятий I - III классов, на земельном участке и на территории указанной зоны, согласно

Директор	Яровой М.А.
Нач. отд. П.П.Д.	Бобровская Е.Н.
Зам.нач. отд.	Фролова И.П.
Зам. нач. отд.	Буцаева О.В.
Архитектор	Фомина Н.А.

Проект градостроительного плана земельного участка разработан МКП "Управление главного архитектора" 05. 2015 г.

Проект градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной ИП Попов Д.А. 04.2015 г.

Экспликация

1 - место допустимого размещения зданий, строений, сооружений (не является площадью застройки, площадь застройки определяется с учетом действующих нормативов)

Параметры разрешенного строительства

Предельное количество этажей - определить в соответствии с действующими градостроительными и техническими регламентами (предельную этажность определить в соответствии с действующими градостроительными и техническими регламентами) или предельная высота зданий, строений, сооружений - определить в соответствии с действующими градостроительными и техническими регламентами. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - определить в соответствии с действующими градостроительными и техническими регламентами.

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 порядке проекта планировки территории, с учетом действующих технических и градостроительных регламентов.

Условные обозначения



- место допустимого размещения зданий, строений, сооружений (не является площадью застройки, площадь застройки определяется с учетом действующих нормативов)



- границы земельного участка



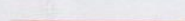
- угол поворота границ земельного участка



- линия минимального отступа от границ земельного участка, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которой запрещено строительство зданий, строений, сооружений



- границы смежных и соседних земельных участков



- красная линия

При размещении объектов капитального строительства необходимо учитывать, что части земельного участка ограничены в пользовании в отношении сетей инженерно-технического обеспечения, в связи с чем необходимо получение соответствующих согласований собственников и балансодержателей, а также получение технических условий на вынос сетей в случае строительства в охранных зонах.

Допускается 100% освоение подземного пространства в пределах границ земельного участка, при условии соблюдения технических и градостроительных регламентов

6
21

X 517543,99
Y 1297180,80

10

X 517548,15
Y 1297223,44

5,0

1

X 517460,48
Y 1297235,42

1 - место,
(не являе
с учетом

Предельн
техническ
градостро
определи
Максималь
с действую

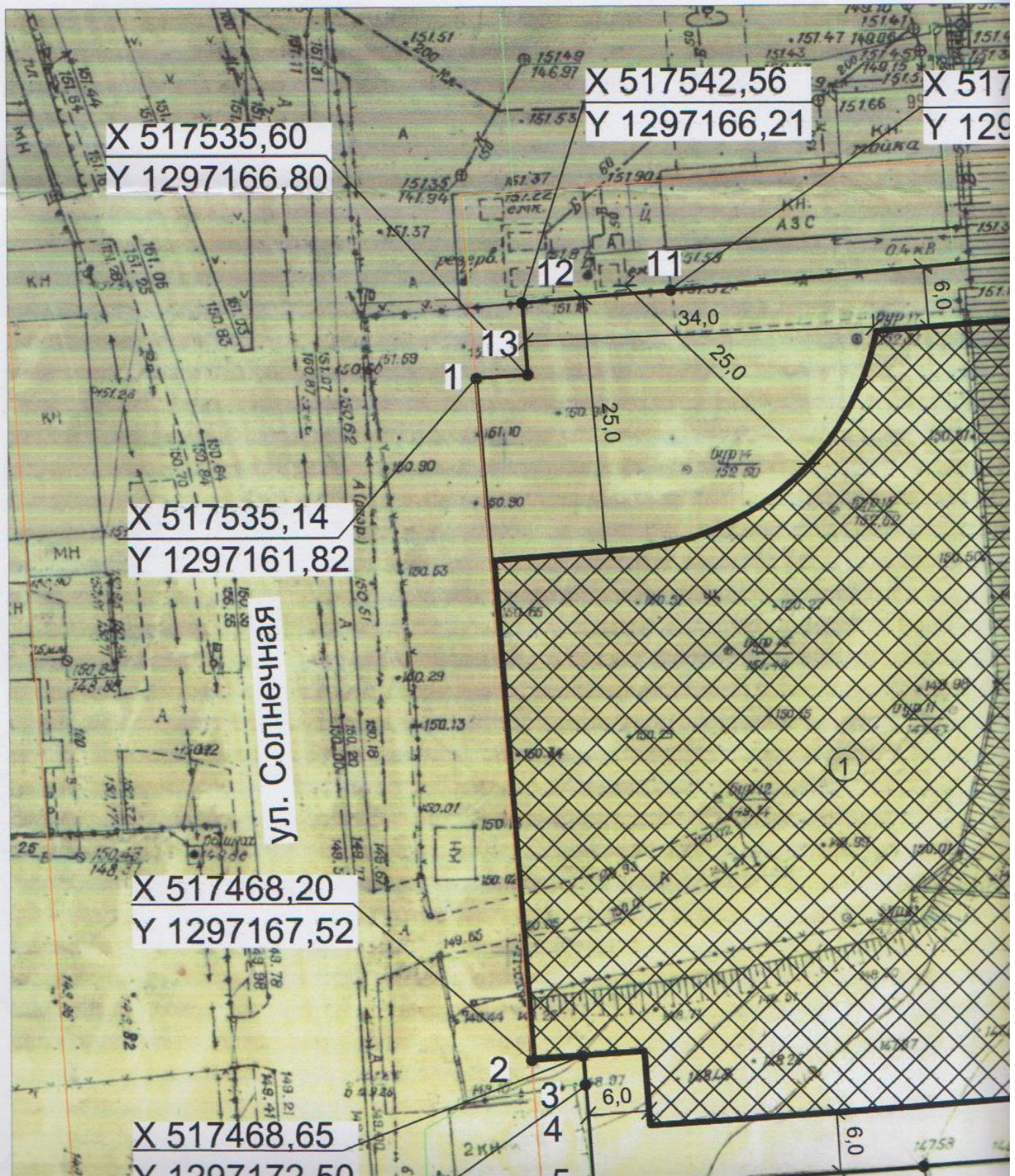
Параметры градостроительного городского с учетом д



При разме
участка ог
чем необх
получение

Допускает
соблюдени

Чертеж градостроительного плана земельного участка



Проинуровано
Пронумеровано:
9 (девять) листов
Скреплено печатью
Руководитель управления главного
архитектора



А.В. Шевелёв