Приложение № 1

к проекту межевания территории,

ограниченной ул. Курская,

ул. Беговая, ул. 45 стрелковой дивизии,

ул. Правды в городском округе

город Воронеж

**Текстовая часть**

**проекта межевания территории, ограниченной ул. Курская,**

**ул. Беговая, ул. 45 стрелковой дивизии, ул. Правды**

**в городском округе город Воронеж**

Проект межевания территории, ограниченной ул. Курская, ул. Беговая, ул. 45 стрелковой дивизии, ул. Правды в городском округе город Воронеж, разработан на основании Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж, утвержденных решением Воронежской городской Думы от 20.04.2022 № 466-V (далее – Правила землепользования и застройки), в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), иных нормативных правовых актов Российской Федерации, Воронежской области, муниципальных правовых актов городского округа город Воронеж.

В соответствии с ч. 2 ст. 43 ГрК РФ подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

- установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Согласно ч. 4 ст. 41 ГрК РФ видами документации по планировке территории являются проект планировки территории и проект межевания территории.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

Территория, ограниченная ул. Курская, ул. Беговая, ул. 45 стрелковой дивизии, ул. Правды в городском округе город Воронеж, расположена в Коминтерновском районе городского округа Воронеж.

Площадь рассматриваемой территории составляет 2,1 га.

Согласно Правилам землепользования и застройки рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне ЖТ «Зона малоэтажной жилой застройки».

Регламент ЖТ применяется для кварталов (микрорайонов) и районов с высокоплотной малоэтажной жилой застройкой: индивидуальной, блокированной и многоквартирной. Действие регламента ЖТ направлено на обеспечение приватности и качества жизни населения в высокоурбанизированной среде с размещением локальных общественных центров обслуживания. Данный регламент применяется как основной для зон индивидуального жилищного строительства в центральном ядре города.

В исключительных случаях с учетом действующих особенностей участка (поперечных профилей и режимов градостроительной деятельности) в пределах красных линий допускается размещение:

- объектов транспортной инфраструктуры (площадок отстоя и кольцевания общественного транспорта, разворотных площадок, площадок для размещения диспетчерских пунктов);

- отдельных нестационарных объектов автосервиса для попутного обслуживания (АЗС, АЗС с объектами автосервиса).

Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой предполагается к утверждению проект межевания территории, приведен в таблице № 1.

Таблица № 1

| Номер  характерной точки | Перечень координат | |
| --- | --- | --- |
| Х | Y |
| 1 | 516756,72 | 1296966,51 |
| 2 | 516762,12 | 1297039,70 |
| 3 | 517054,52 | 1297012,43 |
| 4 | 517048,05 | 1296943,52 |
| 1 | 516756,72 | 1296966,51 |

Рациональное использование территории во многом определяется характером ограничений на хозяйственные и иные виды деятельности в зонах с особыми условиями использования территории.

Согласно письму управления по охране объектов культурного наследия Воронежской области от 14.05.2024 № 71-11/2206 объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия, включенные в перечень выявленных объектов культурного наследия Воронежской области, отсутствуют.

Согласно письму управления экологии администрации городского округа город Воронеж от 02.05.2024 № 23900240 в границах рассматриваемой территории особо охраняемые природные территории местного значения отсутствуют.

Согласно письму Управления Роспотребнадзора по Воронежской области от 06.05.2024 № 36-00-02/31-2543-2024 в отношении объектов, расположенных на рассматриваемой территории, решения об установлении (изменении) границ санитарно-защитных зон не принимались.

Согласно письму министерства природных ресурсов и экологии Воронежской области от 03.05.2024 № 43-01-23/2144 в границах рассматриваемой территории особо охраняемые природные территории областного (регионального) значения отсутствуют.

В отношении рассматриваемой территории лицензии на пользование участками недр местного значения, содержащими подземные воды, министерством не выдавалось.

Согласно карте градостроительного зонирования «Карта зон с особыми условиями использования территории», утвержденной в составе Правил землепользования и застройки, сведениям ЕГРН в границах рассматриваемой территории расположены:

- охранная зона объекта электросетевого хозяйства – ВЛ 0,4 кВ  
КТП-1940, расположенная по адресу: Воронежская область, г. Воронеж, ул. Донская, 37 (реестровый номер 36:34-6.5541);

- охранная зона объекта газоснабжения «Сооружение – газорегуляторный пункт № 323», расположенного по адресу: Воронежская область, г. Воронеж, ул. Хользунова, д. 94р (реестровый номер 36:34-6.4064);

- охранная зона объекта электросетевого хозяйства – воздушная линия ВЛ-0,4 ТП-667, расположенная по адресу: Воронежская область, г. Воронеж, пер. Солнечный, д. 7т (реестровый номер 36:34-6.5517);

- охранная зона объекта электросетевого хозяйства – воздушная линия ВЛ 0.4 КВ ТП-33, расположенная по адресу: Воронежская область, г. Воронеж, ул. Беговая, д. 120т (реестровый номер 36:34-6.5526).

Рассматриваемая территория расположена в границе подзоны № 6 приаэродромной территории аэродрома Воронеж (Придача), установленной решением Минпромторга России от 29.06.2018 об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Воронеж (Придача). Ограничения: в подзоне № 6 запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Согласно приказу Росавиации от 26.02.2021 № 113-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Воронеж (Чертовицкое)» рассматриваемая территория расположена в границах подзон № 3, 4, 5, 6 аэродрома Воронеж (Чертовицкое) (реестровые номера:  
36:00-6.851, 36:00-6.852, 36:25-6.2266, 36:00-6.854, 36:00-6.853).

Ограничения:

- подзона № 3 (запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории);

- подзона № 4 (запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны);

- подзона № 5 (запрещается размещать, проектировать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов, в том числе опасные производственные объекты I, II, III, IV класса – предприятия и их цеха, участки, площадки на которых: получаются, используются, перерабатываются, образуются, хранятся, транспортируются, уничтожаются опасные вещества следующих видов: воспламеняющиеся вещества, окисляющие вещества, горючие вещества, взрывчатые вещества, токсичные вещества, высокотоксичные вещества, вещества, представляющие опасность для окружающей среды; используется оборудование, работающее под избыточным давлением более 0,07 МПа пара, газа (в газообразном, сжиженном состоянии), воды при температуре нагрева более 115 °C иных жидкостей при температуре, превышающей температуру их кипения при избыточном давлении 0,07 Мпа; используются стационарно установленные грузоподъемные механизмы (за исключением лифтов, подъемных платформ для инвалидов), эскалаторы в метрополитенах, канатные дороги, фуникулеры; получаются, транспортируются, используются расплавы черных и цветных металлов, сплавы на основе этих расплавов с применением оборудования, рассчитанного на максимальное количество расплава 500 кг и более; ведутся горные работы (за исключением добычи общераспространенных полезных ископаемых и разработки россыпных месторождений полезных ископаемых, осуществляемых открытым способом без применения взрывных работ), работы по обогащению полезных ископаемых; осуществляется хранение или переработка растительного сырья, в процессе которых образуются взрывоопасные пылевоздушные смеси, способные самовозгораться, возгораться от источника зажигания и самостоятельно гореть после его удаления, а также осуществляется хранение зерна, продуктов его переработки и комбикормового сырья, склонных к самосогреванию и самовозгоранию. Зоны поражения от опасных производственных объектов в случаях происшествий техногенного характера не должны пересекать границы секторов подзоны № 3 приаэродромной территории. Вводимые ограничения не распространяются на существующие опасные производственные объекты, построенные и размещенные в соответствии с нормами действующего законодательства на дату ввода их в эксплуатацию при условии ненарушения требований безопасности полетов);

- подзона № 6 (запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории).

Согласно картам зон боевых действий на территории города Воронежа в 1942–1943 годах рассматриваемая территория расположена в зоне боевых действий на территории города Воронежа в 1942–1943 годах, в связи с чем необходимо соблюдение Закона Российской Федерации от 14.01.1993 № 4292-1 «Об увековечении памяти погибших при защите Отечества» и Закона Воронежской области от 29.04.2016 № 45-ОЗ «Об отдельных мерах по поддержке проведения поисковой работы на территории Воронежской области».

Планировочными ограничениями для рассматриваемой территории являются охранные зоны инженерных сетей. Наличие охранной зоны обуславливает привлечение к ответственности за повреждение или нарушение правил охраны линейных объектов. Работы в местах пересечений с инженерными коммуникациями производятся только на основании письменных разрешений организаций, осуществляющих эксплуатацию данных коммуникаций.

В соответствии с ч. 1 ст. 11.2 ЗК РФ земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Проектное разделение территории учитывает результаты нормативных расчетов и особенности пространственной организации данной территории в соответствии с видами размещаемых объектов.

Функционально-планировочная организация территории принята исходя из фактического использования территории с сохранением существующих участков, поставленных на кадастровый учет.

Согласно п. 9 ст. 1, ч. 2 и 6 ст. 30 ГрК РФ предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются градостроительным регламентом, утвержденным в составе Правил землепользования и застройки.

В соответствии с ч. 9 ст. 43 ГрК РФ при подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

Проектом межевания территории предлагается образовать 1 земельный участок.

:ЗУ1

Земельный участок :ЗУ1 площадью 800 кв. м образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 36:34:0204036:20 и земель, государственная собственность на которые не разграничена, вид разрешенного использования устанавливается в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 (далее – Классификатор), как «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1).

Образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования, проектом межевания не предусмотрено.

Сведения о площади образуемого земельного участка, а также возможный способ его образования представлены в таблице № 2.

Таблица № 2

| № п/п | Условный номер образуемого земельного участка (части земельного участка) | Площадь образуемого земельного участка (части земельного участка),  кв. м | Способ образования земельного участка (части земельного участка) |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | :ЗУ1 | 800 | Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 36:34:0204036:20 и земель, государственная собственность на которые не разграничена |

Координатное описание характерных точек границ образуемого земельного участка представлено в таблице № 3.

Таблица № 3

| Условный номер  образуемого земельного участка | Номер  характерной точки | Перечень координат | |
| --- | --- | --- | --- |
| X | Y |
| :ЗУ1 | 1 | 517042,02 | 1296979,38 |
| 2 | 517025,47 | 1296980,50 |
| 3 | 517017,56 | 1296980,98 |
| 4 | 517020,37 | 1297012,32 |
| 5 | 517020,39 | 1297012,93 |
| 6 | 517044,97 | 1297010,59 |
| 7 | 517045,69 | 1297009,33 |
| 8 | 517044,46 | 1296993,35 |
| 9 | 517043,42 | 1296993,41 |
| 10 | 517042,62 | 1296979,49 |
| 1 | 517042,02 | 1296979,38 |

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с Классификатором и Правилами землепользования и застройки. Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с проектом межевания территории приведен в таблице № 4.

Таблица № 4

| Условный номер земельного участка (части земельного участка) | Площадь земельного участка (части земельного участка),  кв. м | Вид разрешенного использования земельного участка  (части земельного участка) |
| --- | --- | --- |
| :ЗУ1 | 800 | Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) |

В границы территории, в отношении которой предполагается к утверждению проект межевания территории, лесные участки не входят.

Проектом межевания территории установление публичных сервитутов не предусмотрено.

Проектом межевания устанавливается красная линия. Координатное описание красной линий, утверждаемой проектом межевания территории, приведено в таблице № 5.

Таблица № 5

| Номер  характерной точки | Перечень координат | |
| --- | --- | --- |
| Х | Y |
| 1 | 517039,98 | 1296946,74 |
| 2 | 516806,16 | 1296966,61 |
| 3 | 516759,50 | 1296971,30 |
| 4 | 516764,80 | 1297034,80 |
| 5 | 516902,80 | 1297023,05 |
| 6 | 516961,59 | 1297017,77 |
| 7 | 517020,42 | 1297012,93 |
| 8 | 517044,97 | 1297010,59 |
| 9 | 517045,85 | 1297010,48 |
| 10 | 517045,76 | 1297009,38 |
| 11 | 517044,46 | 1296993,35 |
| 12 | 517042,84 | 1296979,32 |
| 1 | 517039,98 | 1296946,74 |

Линия отступа от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений принята на расстоянии 3 м.

Координатное описание линии отступа от красной линии, утверждаемой проектом межевания территории, приведено в таблице № 6.

Таблица № 6

| Номер  характерной точки | Перечень координат | |
| --- | --- | --- |
| X | Y |
| 1 | 517037,25 | 1296949,98 |
| 2 | 516806,44 | 1296969,60 |
| 3 | 516762,73 | 1296973,99 |
| 4 | 516767,54 | 1297031,56 |
| 5 | 516902,54 | 1297020,06 |
| 6 | 516961,33 | 1297014,78 |
| 7 | 517020,15 | 1297009,94 |
| 8 | 517042,62 | 1297007,80 |
| 9 | 517041,44 | 1296993,61 |
| 10 | 517039,86 | 1296979,62 |
| 1 | 517037,25 | 1296949,98 |

Настоящий проект межевания территории обеспечивает равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством.

Проект межевания территории не является основанием для начала строительно-монтажных работ, в том числе ограждения земельных участков, а также для ведения хозяйственной деятельности. Площади и границы участков подлежат уточнению землеустроительным межеванием при оформлении соответствующих документов в установленном законом порядке.

|  |  |
| --- | --- |
| Руководитель управления  главного архитектора | Г.Ю. Чурсанов |