Приложение № 1

к проекту межевания территории, ограниченной ул. Боровская,

ул. Южная в городском округе город Воронеж

**Текстовая часть**

**проекта межевания территории, ограниченной  
ул. БОРОВСКАЯ, ул. ЮЖНАЯ в городском округе город Воронеж**

Проект межевания территории, ограниченной ул. Боровская,  
ул. Южная в городском округе город Воронеж, разработан на основании заявления от 29.08.2022 № 03-2059-МКП, Генерального плана городского округа город Воронеж на 2021−2041 годы, утвержденного решением Воронежской городской Думы от 25.12.2020 № 137-V «Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж на 2021−2041 годы» (далее – Генеральный план), Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж, утвержденных решением Воронежской городской Думы от 20.04.2022 № 466-V «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж» (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 положениями ст. 43 ГрК РФ подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах элементов планировочной структуры, в целях:

- 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.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности.

Настоящим проектом межевания территории образование земельных участков не предусмотрено.

Образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, проектом межевания территории не предусмотрено.

В границах рассматриваемой территории лесных участков не обнаружено. Прилегающие к проектируемой территории участки также не входят в состав земель лесного фонда.

Рассматриваемая территория расположена в Железнодорожном районе городского округа город Воронеж на территории кадастрового квартала 36:34:0104102 и включает земельные участки кадастрового квартала 36:34:0000000 (охранные зоны).

Площадь рассматриваемой территории составляет 2,38 га. На территории межевания расположены здания, сооружения жилого и нежилого назначения.

Ведомость земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет, представлена в таблице № 1.

Таблица № 1

| №  п/п | Адрес (местоположение) | Кадастровый номер | Площадь  участка,  кв. м | Разрешенное использование |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Воронежская обл.,  г. Воронеж,  ул. Южная, 73 | 36:34:0104102:24 | 671 | Индивидуальное жилищное  строительство |
| 2 | Воронежская обл.,  г. Воронеж,  ул. Южная, 75 | 36:34:0104102:4 | 716 | Индивидуальное жилищное  строительство |
| 3 | Воронежская обл.,  г. Воронеж,  ул. Южная, 77 | 36:34:0104102:14 | 779 | Индивидуальное жилищное  строительство |
| 4 | Воронежская обл.,  г. Воронеж,  ул. Боровская, 40 | 36:34:0104102:3 | 769 | Индивидуальное жилищное  строительство |
| 5 | Воронежская обл.,  г. Воронеж,  ул. Боровская, 42 | 36:34:0104102:12 | 589 | Индивидуальное жилищное  строительство |
| 6 | Воронежская обл.,  г. Воронеж,  ул. Южная, 79 | 36:34:0104102:10 | 684 | Индивидуальное жилищное  строительство |
| 7 | Воронежская обл.,  г. Воронеж,  ул. Боровская, 44 | 36:34:0104102:15 | 600 | Индивидуальное жилищное  строительство |
| 8 | Воронежская обл.,  г. Воронеж,  ул. Южная, 81 | 36:34:0104102:5 | 779 | Индивидуальное жилищное  строительство |
| 9 | Воронежская обл.,  г. Воронеж,  ул. Боровская, 46 | 36:34:0104102:13 | 610 | Индивидуальное жилищное  строительство |
| 10 | Воронежская обл.,  г. Воронеж,  ул. Южная, 83 | 36:34:0104102:1 | 630 | Индивидуальное жилищное  строительство |
| 11 | Воронежская обл.,  г. Воронеж,  ул. Южная, 85 | 36:34:0104102:18 | 752 | Индивидуальное жилищное  строительство |
| 12 | Воронежская обл., г.Воронеж,  ул. Боровская, 52 | 36:34:0104102:16 | 600 | Индивидуальное жилищное  строительство |
| 13 | Воронежская обл., г. Воронеж,  ул. Боровская, 54 | 36:34:0104102:2 | 1 098 | Индивидуальное жилищное  строительство |
| 14 | Воронежская обл.,  г. Воронеж,  ул. Боровская, 56 | 36:34:0104102:11 | 600 | Индивидуальное жилищное  строительство |
| 15 | Воронежская обл.,  г. Воронеж,  ул. Боровская, 58 | 36:34:0104102:6 | 600 | Индивидуальное жилищное  строительство |
| 16 | Воронежская обл.,  г. Воронеж,  ул. Боровская, 60 | 36:34:0104102:9 | 615 | Индивидуальное жилищное  строительство |
| 17 | Воронежская обл.,  г. Воронеж,  ул. Боровская, 62 | 36:34:0104102:22 | 652 | Индивидуальное жилищное  строительство |
| 18 | Воронежская обл.,  г. Воронеж,  ул. Боровская, 64 | 36:34:0104102:7 | 749 | Индивидуальное жилищное  строительство |
| 19 | Воронежская обл.,  г. Воронеж,  ул. Боровская, 64б | 36:34:0104102:8 | 469 | Индивидуальное жилищное  строительство |

Сведения о границах территории, в отношении которой предполагается к утверждению проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости на территории городского округа город Воронеж, представлены в таблице № 2. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой предполагается к утверждению проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ.

Таблица № 2

| Номера характерных точек | Перечень координат | |
| --- | --- | --- |
| X | Y |
| 1 | 521266,83 | 1305893,90 |
| 2 | 521260,58 | 1306153,82 |
| 3 | 521256,63 | 1306249,76 |
| 4 | 521234,55 | 1306257,62 |
| 5 | 521159,49 | 1305886,71 |
| 6 | 521226,41 | 1305888,43 |
| 1 | 521266,83 | 1305893,90 |

Согласно Генеральному плану рассматриваемая территория расположена в функциональной зоне смешанной и общественно-деловой застройки, частично в зоне магистральной улично-дорожной сети.

Рассматриваемая территория пригодна для строительства жилой застройки и объектов обслуживания при соблюдении действующих норм и правил.

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

Зона ЖИ устанавливается для кварталов (микрорайонов) и районов низкоплотной индивидуальной жилой застройки. Действие регламента направлено на обеспечение приватности и качества жизни населения на территориях индивидуальной и блокированной застройки, минимизацию транзитных транспортных и пешеходных потоков, сохранение экологии среды.

Рассматриваемая территория расположена в пределах приаэродромных территорий аэродромов Воронеж (Чертовицкое), Воронеж (Придача), в связи с чем необходимо соблюдение требований, установленных воздушным законодательством Российской Федерации.

Согласно решению об установлении границ приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Воронеж (Придача), утвержденному врио директора департамента авиационной промышленности Минпромторга России Лысогорским Д.А. 29.06.2018, рассматриваемая территория расположена в границах подзон № 3, 5, 6.

Согласно приказу Федерального агентства воздушного транспорта от 26.02.2021 № 113-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Воронеж (Чертовицкое)» рассматриваемая территория расположена в границах подзон № 3, 4, 5, 6.

Согласно письму управления экологии администрации городского округа город Воронеж от 29.09.2022 № 19864662 в границах рассматриваемой территории особо охраняемые природные территории местного значения отсутствуют.

Согласно письму управления по охране объектов культурного наследия Воронежской области от 30.09.2022 № 71-11/4073 в границах рассматриваемой территории объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, отсутствуют.

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

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».

Согласно публичной кадастровой карте Росреестра в границах рассматриваемой территории установлены зоны с особыми условиями использования территории:

1. Охранная зона объекта газоснабжения «Сооружение – газорегуляторный пункт № 127», расположенного по адресу: Воронежская обл., г. Воронеж, Железнодорожный район, ул. Паровозная, 76р (кадастровый номер 36:34-6.1516).

2. Охранная зона Кабельная линия БКТП-1788-ТП-31, адрес (местоположение): Воронежская обл., г. Воронеж, ул. Южная, 32 – ул. Землячки, 43 (кадастровый номер 36:34-6.2661).

3. Охранная зона Кабельная линия ТП-311 до ТП-1543 КЛ-10кВ, адрес (местоположение): Воронежская обл., г. Воронеж, ул. 50-летия Советской власти, 96 – ул. Богатырская, 36 (кадастровый номер 36:34-6.3235).

Особо охраняемые природные территории и объекты культурного наследия в границах территории подготовки проекта межевания отсутствуют.

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 отмена и изменение ранее установленных красных линий, а также установление новых с учетом существующей красной линии (постановление администрации городского округа город Воронеж от 27.07.2021 № 726 «Об утверждении проекта межевания территории, ограниченной ул. Электровозная, ул. Богатырская, ул. Боровская в городском округе город Воронеж»).

Расположение красных линий принято с учетом существующей застройки, сложившейся улично-дорожной сети (улицы и дороги местного значения). Параметры поперечного профиля ул. Боровская, ул. Южная определены в соответствии с СП 42.13330.2016: количество полос – 2 в двух направлениях, ширина полос – 3,0–4,0 м, пешеходная часть тротуара – 2,0 м, минимальная ширина в красных линиях – 15м.

Устанавливаемые красные линии образуют на рассматриваемой территории один элемент планировочной структуры. Расположение проектируемых красных линий принято с учетом фактического прохождения проездов и инженерных коммуникаций, границ земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет, существующих объектов капитального строительства.

Ведомость координат устанавливаемых красных линий представлена в таблице № 3.

Таблица № 3

| Номера характерных точек | Перечень координат | |
| --- | --- | --- |
| X | Y |
| 1 | 521259,46 | 1305893,86 |
| 2 | 521259,44 | 1305896,08 |
| 3 | 521259,54 | 1305919,48 |
| 4 | 521259,47 | 1305939,72 |
| 5 | 521254,39 | 1306081,26 |
| 6 | 521253,73 | 1306131,49 |
| 7 | 521253,02 | 1306185,80 |
| 8 | 521252,68 | 1306211,66 |
| 9 | 521252,62 | 1306239,74 |
| 10 | 521231,85 | 1306240,03 |
| 11 | 521226,00 | 1306211,79 |
| 12 | 521222,11 | 1306178,59 |
| 13 | 521206,22 | 1306090,90 |
| 14 | 521204,77 | 1306079,29 |
| 15 | 521183,18 | 1305978,61 |
| 16 | 521172,14 | 1305891,87 |
| 17 | 521201,38 | 1305892,27 |
| 18 | 521209,57 | 1305892,32 |
| 19 | 521246,86 | 1305892,65 |
| 1 | 521259,46 | 1305893,86 |

В соответствии с п. 3 ч. 6 ст. 43 ГрК РФ проектом межевания предусмотрено установление линий отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений. Указанные линии отступа приняты с учетом сложившейся градостроительной ситуации на расстоянии 3 м от красных линий (приняты на расстоянии 3 м по ул. Боровская, ул. Южная, по  
ул. Боровская – в соответствии с подзоной строгого ограничения застройки (п. 2.2 ст. 15 Правил землепользования и застройки)).

Координаты линий отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений приведены в таблице № 4.

Таблица № 4

| Номера характерных точек | Перечень координат | |
| --- | --- | --- |
| X | Y |
| 1 | 521256,44 | 1305896,58 |
| 2 | 521256,54 | 1305919,48 |
| 3 | 521256,47 | 1305939,66 |
| 4 | 521251,39 | 1306081,19 |
| 5 | 521250,73 | 1306131,45 |
| 6 | 521250,02 | 1306185,76 |
| 7 | 521249,70 | 1306209,42 |
| 8 | 521243,99 | 1306205,09 |
| 9 | 521235,26 | 1306197,50 |
| 10 | 521227,05 | 1306189,32 |
| 11 | 521226,86 | 1306189,11 |
| 12 | 521226,28 | 1306188,45 |
| 13 | 521225,08 | 1306178,15 |
| 14 | 521209,19 | 1306090,45 |
| 15 | 521207,73 | 1306078,79 |
| 16 | 521186,14 | 1305978,11 |
| 17 | 521175,55 | 1305894,92 |
| 18 | 521201,35 | 1305895,27 |
| 19 | 521209,55 | 1305895,32 |
| 20 | 521246,70 | 1305895,65 |
| 1 | 521256,44 | 1305896,58 |

Проектом межевания территории установление публичных сервитутов не предусмотрено.

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.

Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности должны производиться в соответствии с положениями Генерального плана.

Проект межевания территории, ограниченной ул. Боровская, ул. Южная в городском округе город Воронеж, рассмотрен и рекомендован для вынесения на общественные обсуждения.

|  |  |
| --- | --- |
| Исполняющий обязанности  руководителя управления  главного архитектора | Г.Ю. Чурсанов |