



**АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА
ГОРОД ВОРОНЕЖ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 20 сентября 2024 г. №1227
г. Воронеж

**Об утверждении проекта межевания
территории, ограниченной
ул.Революции 1905 года,
ул.Кропоткина, ул.Войкова,
пер. Бакунинский в городском
округе город Воронеж**

В целях реализации постановления администрации городского округа город Воронеж от 02.05.2024 №542 «О подготовке проекта межевания территории, ограниченной ул.Революции 1905 года, ул.Кропоткина, ул.Войкова, пер. Бакунинский в городском округе город Воронеж», в соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 28 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьей 46 Устава городского округа город Воронеж, принятого постановлением Воронежской городской Думы от 27.10.2004 №150-І «Об Уставе городского округа город Воронеж», Правилами землепользования и застройки городского округа город Воронеж, утвержденными решением Воронежской городской Думы от 20.04.2022 №466-В «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж», с учетом заключения комиссии по землепользованию и застройке городского округа город Воронеж от 04.07.2024 о результатах общественных обсуждений по проекту межевания территории, ограниченной ул.Революции 1905 года, ул.Кропоткина, ул.Войкова, пер. Бакунинский в городском округе город Воронеж,

администрация городского округа город Воронеж

постановляет:

1. Утвердить прилагаемый проект межевания территории, ограниченной ул.Революции 1905 года, ул.Кропоткина, ул.Войкова, пер. Бакунинский в городском округе город Воронеж.
2. Настоящее постановление вступает в силу в день его опубликования в сетевом издании «Берег-Воронеж».

Глава городского округа
город Воронеж
С.А. Петрин

УТВЕРЖДЕН
постановлением администрации
городского округа город Воронеж
от 20.09.2024 №1227

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
ОГРАНИЧЕННОЙ УЛ.РЕВОЛЮЦИИ 1905 ГОДА, УЛ.КРОПОТКИНА,
УЛ.ВОЙКОВА, ПЕР. БАКУНИНСКИЙ В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ
ГОРОД ВОРОНЕЖ**

1. Текстовая часть проекта межевания территории, ограниченной ул.Революции 1905 года, ул.Кропоткина, ул.Войкова, пер.Бакунинский в городском округе город Воронеж (приложение №1).
2. Чертеж межевания территории, ограниченной ул.Революции 1905 года, ул.Кропоткина, ул.Войкова, пер.Бакунинский в городском округе город Воронеж (приложение №2).

Руководитель управления
главного архитектора Г.Ю. Чурсанов

Приложение №1
к проекту межевания территории,
ограниченной ул.Революции 1905 года,
ул.Кропоткина, ул.Войкова,
пер.Бакунинский в городском округе
город Воронеж

**ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, ОГРАНИЧЕННОЙ
УЛ.РЕВОЛЮЦИИ 1905 ГОДА, УЛ.КРОПОТКИНА, УЛ.ВОЙКОВА,
ПЕР.БАКУНИНСКИЙ В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ ГОРОД ВОРОНЕЖ**

Проект межевания территории, ограниченной ул.Революции 1905 года, ул.Кропоткина, ул.Войкова, пер.Бакунинский в городском округе город Воронеж, разработан на основании постановления администрации городского округа город Воронеж от 02.05.2024 №542 «О подготовке проекта межевания территории, ограниченной ул.Революции 1905 года, ул.Кропоткина, ул.Войкова, пер.Бакунинский в городском округе город Воронеж», Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж, утвержденных решением Воронежской городской Думы от 20.04.2022 №466-В (далее – Правила землепользования и застройки), в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), Земельного кодекса Российской Федерации, 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;
- для 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 предусмотрена в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков с учетом интересов правообладателей земельных участков; интересов правообладателей смежных земельных участков; данных о местоположении существующих объектов капитального строительства, сооружений элементов благоустройства; утвержденных и поставленных на кадастровый учет санитарно-защитных зон; сведений, предоставленных заказчиком.

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

Рассматриваемая территория расположена в Ленинском районе городского округа город Воронеж и составляет 2,14 га.

Ранее на планируемую территорию документация по планировке территории не разрабатывалась и не утверждалась.

Перечень координат характерных точек границ территории, ограниченной ул.Революции 1905 года, ул.Кропоткина, ул.Войкова, пер.Бакунинский в городском округе город Воронеж, в отношении которой предполагается к утверждению проект межевания, приведен в таблице №1.

Таблица №1

Номер характерной точки	Координаты	
	X	Y
1	514010,22	1298640,38
2	514084,79	1298759,19
3	513990,40	1298793,44
4	513966,23	1298804,07
5	513935,86	1298826,18
6	513876,42	1298761,99
7	513871,50	1298762,64
8	513865,77	1298759,67
9	513850,56	1298752,03
10	513850,17	1298747,79
11	513864,70	1298722,07
12	513870,83	1298714,45
13	513872,93	1298712,73
14	513878,70	1298708,94
15	513902,31	1298697,67
16	513927,92	1298685,90
1	514010,22	1298640,38

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

В границах рассматриваемой территории особо охраняемые природные территории и объекты культурного наследия отсутствуют.

В соответствии с письмом Управления Роспотребнадзора по Воронежской области от 08.09.2023 №360002/31-4987-2023 решения об установлении (изменении) границ санитарно-защитной зоны в отношении объектов, расположенных на рассматриваемой территории, управлением не принимались.

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

- охранные зоны инженерных коммуникаций существующих сетей, (реестровые номера: 36:34-6.2741, 36:34-6.2216, 36:34-6.1988, 36:34-6.1494, 36:34-6.1853);
- защитная зона объекта культурного наследия регионального значения (реестровый номер 36:34-6.1192).

Ограничения установлены в соответствии с п.8-10 постановления Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон». В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

Рассматриваемая территория расположена не в границах установленных подзон приаэродромной территории аэродрома Воронеж (Чертовицкое).

Согласно решению об установлении границ приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Воронеж (Придача), утвержденному врио директора департамента авиационной промышленности Минпромторга России Д.А. Лысогорским 29.06.2018, из полос воздушных подходов исключена зона над правым берегом р. Воронеж, в которой не выполняются полеты при выполнении полетов на аэродроме Воронеж (Придача). При этом планируемая территория расположена в границах подзоны №6, в связи с чем при архитектурно-строительном проектировании,

строительстве, реконструкции объектов капитального строительства необходимо учитывать соответствующие ограничения.

Планировочными ограничениями для рассматриваемой территории являются охранные зоны инженерных сетей. Наличие охранной зоны обеспечивает 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.

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

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

Проектом межевания территории предлагается образовать 3 земельных участка в 2 этапа.

Перечень образуемых земельных участков и сведения об их площади, а также возможные способы образования и виды разрешенного использования приведены в таблице №2.

Таблица №2

№ п/п	Обозначение земельного участка	Категория земель	Площадь, кв.м	Возможный способ образования	Вид разрешенного использования, код
1	ЗУ1	Земли населенных пунктов	8304	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена	3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование
2	ЗУ1/1	Земли населенных пунктов	8389	Образование путем перераспределения земельного участка ЗУ1, земельного	3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование

				участка с кадастровым номером 36:34:0401010:2 и земель, государственная собственность на которые не разграничена	
3	ЗУ2	Земли населенных пунктов	5778	Образование путем перераспределения земельного участка ЗУ1, земельного участка с кадастровым номером 36:34:0401010:2 и земель, государственная собственность на которые не разграничена	2.6. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

I этап

ЗУ1

Проектом межевания территории предлагается образовать земельный участок площадью 8304 кв.м.

Земельный участок ЗУ1 образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка устанавливается в соответствии с Правилами землепользования и застройки как «Дошкольное, начальное и среднее общее образование» (код 3.5.1).

Земельный участок образуется с целью реконструкции детского дошкольного учреждения №103, расположенного по адресу ул.Революции 1905 года, 72.

В соответствии с таблицей Д.1 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» для дошкольной образовательной организации вместимостью свыше 100 мест размер земельного участка предусматривается из расчета 38 кв.м на одно место, в

условиях реконструкции объекта и в стесненных условиях допускается уменьшение земельного участка на 20%.

Утвержденной ранее документацией по планировке территории, ограниченной ул.Кольцовская, ул.9 Января, ул.Революции 1905 года, пер.Мало-Московский в городском округе город Воронеж, была предусмотрена реконструкция детского дошкольного учреждения вместимостью 273 места, по расчету площадь земельного участка должна составлять 8299 кв.м ($273 \times 38 - 20\%$), что соответствует площади образуемого земельного участка.

Ведомость координат характерных точек границ образуемого земельного участка представлена в таблице №3.

Таблица №3

Номер характерной точки	Координаты	
	X	Y
1	513968,02	1298772,02
2	513973,74	1298769,83
3	513981,39	1298765,67
4	513990,34	1298761,31
5	513999,55	1298756,82
6	514002,85	1298755,06
7	514011,30	1298767,17
8	514020,02	1298780,78
9	514029,49	1298777,41
10	514029,07	1298776,78
11	514013,05	1298752,78
12	514019,64	1298750,56
13	514022,50	1298748,88
14	514022,04	1298748,10
15	514033,03	1298743,18
16	514032,74	1298742,65
17	514033,70	1298742,50
18	514036,09	1298741,26
19	514042,94	1298737,70
20	514040,55	1298733,57
21	514028,32	1298712,47
22	514012,38	1298686,11
23	513991,43	1298651,40
24	513928,74	1298686,51
25	513948,41	1298715,36
26	513954,98	1298711,17
27	513948,33	1298728,60
28	513938,40	1298754,65
29	513954,97	1298777,89
1	513968,02	1298772,02

II этап

ЗУ1/1

Проектом межевания предлагается образовать земельный участок путем перераспределения земельного участка ЗУ1, земельного участка с кадастровым номером 36:34:0401010:2 и земель, государственная собственность на которые не разграничена, площадью 8389 кв.м

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка устанавливается в соответствии с Правилами землепользования и застройки как «Дошкольное, начальное и среднее общее образование» (код 3.5.1).

Ведомость координат характерных точек границ образуемого земельного участка представлена в таблице №4.

Таблица №4

Номер характерной точки	Координаты	
	X	Y
1	513968,02	1298772,02
2	513973,74	1298769,83
3	513981,39	1298765,67
4	513990,34	1298761,31
5	513999,55	1298756,82
6	514002,85	1298755,06
7	514011,30	1298767,17
8	514020,02	1298780,78
9	514029,49	1298777,41
10	514029,07	1298776,78
11	514013,05	1298752,78
12	514019,64	1298750,56
13	514022,50	1298748,88
14	514022,04	1298748,10
15	514033,03	1298743,18
16	514032,74	1298742,65
17	514033,70	1298742,50
18	514036,09	1298741,26
19	514042,94	1298737,70
20	514040,55	1298733,57
21	514028,32	1298712,47
22	514012,38	1298686,11
23	513991,43	1298651,40
24	513928,74	1298686,51
25	513948,41	1298715,36
26	513942,12	1298719,38
27	513948,33	1298728,60
28	513938,40	1298754,65

29	513954,97	1298777,89
1	513968,02	1298772,02

ЗУ2

Проектом межевания предлагается образовать земельный участок путем перераспределения земельного участка ЗУ1, земельного участка с кадастровым номером 36:34:0401010:2 и земель, государственная собственность на которые не разграничена, площадью 5778 кв.м

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка устанавливается в соответствии с Правилами землепользования и застройки как «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6).

Ведомость координат характерных точек границ образуемого земельного участка представлена в таблице №5.

Таблица №5

Номер характерной точки	Координаты	
	X	Y
1	1298703,20	513905,39
2	1298714,67	513911,67
3	1298723,83	513922,17
4	1298729,67	513926,02
5	1298719,38	513942,12
6	1298728,60	513948,33
7	1298754,65	513938,40
8	1298777,89	513954,97
9	1298782,59	513950,25
10	1298783,14	513949,64
11	1298792,54	513937,53
12	1298802,18	513943,94
13	1298804,60	513940,14
14	1298807,67	513936,09
15	1298802,38	513931,97
16	1298808,00	513924,83
17	1298798,64	513917,03
18	1298799,95	513915,46
19	1298758,57	513881,24
20	1298762,03	513874,26
21	1298756,18	513861,91
22	1298751,92	513853,27
23	1298751,04	513852,70
24	1298748,31	513852,21
25	1298745,94	513852,82
26	1298743,96	513853,99
27	1298741,76	513855,36

28	1298737,59	513858,13
29	1298731,45	513862,10
30	1298727,43	513864,76
31	1298723,70	513867,99
32	1298721,95	513869,67
33	1298720,10	513871,44
34	1298717,92	513872,87
35	1298713,70	513874,81
36	1298714,75	513876,75
37	1298710,05	513879,96
38	1298698,73	513903,42
1	1298703,20	513905,39

В соответствии с п.2 ч.5 ст.43 ГрК РФ земельные участки, 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, данным проектом не предусмотрены. Согласно п.12 ст.1 ГрК РФ территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

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

Проектом межевания территории утверждаются красные линии с учетом Правил землепользования и застройки, границ земельных участков, поставленных на кадастровый учет, существующих объектов капитального строительства, границ территориальных зон и действующих нормативных правовых актов.

Перечень координат характерных точек красной линии, утверждаемой настоящим проектом межевания, представлен в таблице №6.

Таблица №6

Номер характерной точки	Координаты	
	X	Y
1	513881,24	1298758,57
2	513874,26	1298762,03
3	513861,91	1298756,18
4	513853,27	1298751,92

5	513852,70	1298751,04
6	513852,21	1298748,31
7	513852,82	1298745,94
8	513853,99	1298743,96
9	513855,36	1298741,76
10	513864,76	1298727,43
11	513867,99	1298723,70
12	513874,81	1298713,70
13	513879,96	1298710,05
14	513903,42	1298698,73
15	513928,74	1298686,51
16	513991,43	1298651,40
17	514009,86	1298642,09
18	514014,66	1298649,28
19	514021,95	1298661,22
20	514059,95	1298721,55
21	514075,45	1298746,30
22	514082,76	1298758,43
23	514063,31	1298765,71
24	514051,95	1298769,44
25	514029,50	1298777,42
26	514020,03	1298780,79
27	513988,67	1298791,97
28	513987,14	1298792,93
29	513973,02	1298799,18
30	513970,05	1298800,19
31	513965,25	1298803,00
32	513936,38	1298824,15
33	513915,90	1298799,59
341	513915,46	1298799,95
	513881,24	1298758,57

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

Перечень координат характерных точек линии отступа от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений представлен в таблице №7.

Таблица №7

Номер характерной точки	Координаты	
	X	Y
1	513882,04	1298754,83
2	513874,23	1298758,70
3	513863,22	1298753,48
4	513855,50	1298749,68

5	513855,28	1298748,42
6	513855,62	1298747,10
7	513856,56	1298745,52
8	513857,89	1298743,38
9	513867,16	1298729,24
10	513870,37	1298725,53
11	513876,98	1298715,84
12	513881,49	1298712,64
13	513904,72	1298701,43
14	513930,13	1298689,17
15	513992,84	1298654,05
16	514008,84	1298645,97
17	514012,13	1298650,90
18	514019,40	1298662,80
19	514057,41	1298723,15
20	514072,89	1298747,87
21	514078,33	1298756,89
22	514062,32	1298762,88
23	514050,98	1298766,60
24	514028,50	1298774,59
25	514019,02	1298777,96
26	513987,35	1298789,25
27	513985,73	1298790,27
28	513971,93	1298796,38
29	513968,80	1298797,45
30	513963,60	1298800,49
31	513936,88	1298820,07
32	513916,30	1298795,39
33	513915,87	1298795,74
1	513882,04	1298754,83

Проектом межевания территории установление публичных сервисов 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. Площади и границы участков

подлежат уточнению землеустроительным межеванием при оформлении соответствующих документов в установленном законом порядке.

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.

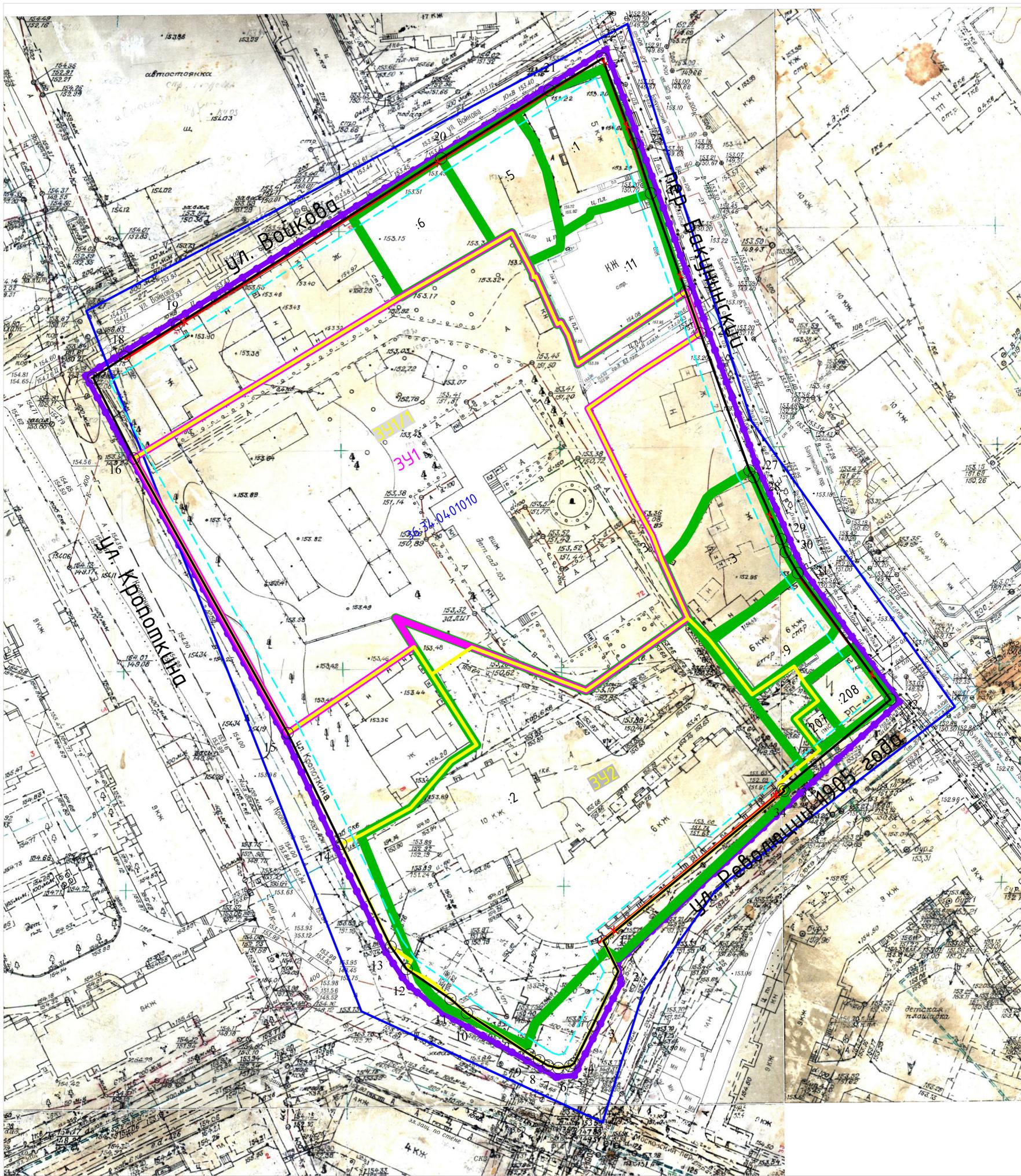
Руководитель управления
главного архитектора
Г.Ю. Чурсанов

Чертеж межевания территории, ограниченной

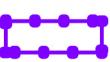
ул. Революции 1905 года, ул. Кропоткина, ул. Войкова, пер. Бакунинский
в городском округе город Воронеж

Приложение № 2

к проекту межевания территории, ограниченной
ул. Революции 1905 года, ул. Кропоткина, ул. Войкова, пер. Бакунинский
в городском округе город Воронеж



Условные обозначения



граница территории, в отношении которой разработан проект межевания территории



граница и номер кадастрового квартала



граница и номер земельного участка, учтенного в ЕГРН



граница и условный номер образуемого земельного участка (I этап)



граница и условный номер образуемого земельного участка (II этап)



утверждаемая красная линия

1

характерная точка утверждаемой красной линии



линия отступа от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений



отменяемая красная линия



существующая красная линия

Примечания:

1. Координаты границы территории, в отношении которой подготовлен проект межевания территории, приведены в текстовой части настоящего проекта.

2. Координаты границы образуемого земельного участка, красной линии, утверждаемой проектом межевания, приведены в текстовой части настоящего проекта.

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

Руководитель управления
главного архитектора

Г.Ю. Чурсанов

175/2023-ПМТ					
Территория, ограниченная ул. Революции 1905 года, ул. Кропоткина, ул. Войкова, пер. Бакунинский в городском округе город Воронеж					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Директор	Арефанова О.В.				
Разработал	Давыдов В.Г.				
Проект межевания территории					
Чертеж межевания территории М 1:1000					
МБУ "Архитектурно-градостроительный центр"				1	