



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА
ГОРОД ВОРОНЕЖ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 24 марта 2025 г. №401
г.Воронеж

**Об утверждении проекта межевания
территории, ограниченной ул.Курская,
ул.Беговая, ул.45 стрелковой дивизии,
ул.Правды в городском округе
город Воронеж**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением Воронежской городской Думы от 27.10.2004 №150-I «Об Уставе городского округа город Воронеж», в целях реализации Генерального плана городского округа город Воронеж, утвержденного решением Воронежской городской Думы от 25.12.2024 №1166-V «Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж», на основании 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», с учетом заключения комиссии по землепользованию и застройке городского округа город Воронеж от 12.02.2025 о результатах общественных обсуждений по проекту межевания территории, ограниченной ул.Курская, ул.Беговая, ул.45 стрелковой дивизии, ул.Правды в городском округе город Воронеж, администрация городского округа город Воронеж **постановляет:**

1. Утвердить прилагаемый проект межевания территории, ограниченной ул.Курская, ул.Беговая, ул.45 стрелковой дивизии, ул.Правды в городском округе город Воронеж.

2. Настоящее постановление вступает в силу в день его опубликования в сетевом издании «Берег-Воронеж» (www.beregvrn.ru).

Глава городского округа
город Воронеж
С.А. Петрин

УТВЕРЖДЕН
постановлением администрации
городского округа город Воронеж
от 24.03.2025 №401

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, ОГРАНИЧЕННОЙ
УЛ.КУРСКАЯ, УЛ.БЕГОВАЯ, УЛ.45 СТРЕЛКОВОЙ ДИВИЗИИ,
УЛ.ПРАВДЫ В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ ГОРОД ВОРОНЕЖ**

1. Текстовая часть проекта межевания территории, ограниченной ул.Курская, ул.Беговая, ул.45 стрелковой дивизии, ул.Правды в городском округе город Воронеж (приложение №1).

2. Чертеж межевания территории, ограниченной ул.Курская, ул.Беговая, ул.45 стрелковой дивизии, ул.Правды в городском округе город Воронеж (приложение №2).

Руководитель управления
главного архитектора
Г.Ю. Чурсанов

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	
	X	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:

- охранный 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);

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

- охранный 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: получают, 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 °С 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; получают, 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	
	X	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

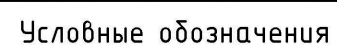
Номер характерной точки	Перечень координат	
	X	Y
1	517037,25	1296949,98
2	516806,44	1296969,60
3	516762,73	1296973,99
4	516767,54	1297031,56
5	516902,54	1297020,06
6	516961,33	1297014,78
7	517020,15	1297009,94
8	517042,62	1297007,80
9	517041,44	1296993,61
10	517039,86	1296979,62
1	517037,25	1296949,98

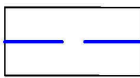
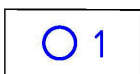
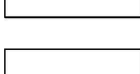

Настоящий проект межевания территории обеспечивает равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством.

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

Приложение № 2
к проекту межевания территории, ограниченной
ул. Курская, ул. Беговая, ул. 45 стрелковой дивизии,
ул. Правды в городском округе город Воронеж



- | | |
|---|--|
|  | - граница территории, в отношении которой разработан проект межевания |
|  | - характерная точка границы территории, в отношении которой разработан проект межевания |
|  | - граница и номер кадастрового квартала, учтенного в ЕГРН |
|  | - граница и номер земельного участка, учтенного в ЕГРН |
|  | - граница земельного участка, прекращающего свое существование |
|  | - существующая красная линия |
|  | - отменяемая красная линия |
|  | - устанавливаемая красная линия |
|  | - характерная точка устанавливаемой красной линии |
|  | - граница и условный номер образуемого земельного участка |
|  | - линия отступа от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений |
|  | - подзона строгого ограничения застройки (максимальный процент плотности застройки, этажность и процент застройки земельных участков равны нулю) |

Примечание:

1. Координаты грани территории, в отношении которой разработан проект межевания, приведены в текстовой части настоящего проекта.
2. Координаты образуемого земельного участка приведены в текстовой части настоящего проекта.
3. Координаты красной линии и линии отступа от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений приведены в текстовой части настоящего проекта.
4. Граница существующего элемента планировочной структуры совпадает с красной линией.

Руководитель управления
главного архитектора

Г.Ю. Чурсанов

						2295/2024-ПМТ			
						Территория, ограниченная ул. Курская, ул. Беговая, ул. 45 стрелковой дивизии, ул. Правды в городском округе город Воронеж			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Директор		Арефанова О.В.				Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Нач. отдела		Гладких Е.Н.						1	1
Разработал		Киреева В.О.							
						Чертеж межевания территории М 1: 1000	МБЧ "Архитектурно-градостроительный центр"		