



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД ВОРОНЕЖ  
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЛАВЫ АДМИНИСТРАЦИИ –  
ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА  
И АРХИТЕКТУРЫ

**ПРИКАЗ**

от 03.05.2012 № 427

г. Воронеж

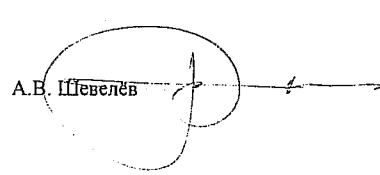
**Об утверждении**  
**градостроительного плана земельного участка**  
**№ RU 36302000-0000000000001920**  
**по адресу: г. Воронеж, ул. 45 стрелковой дивизии, 247**

На основании заявления Открытого акционерного общества «Галерея Чижова», во исполнение пункта 17 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в соответствии с Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 10.05.2011 № 207 «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка», приказываю:

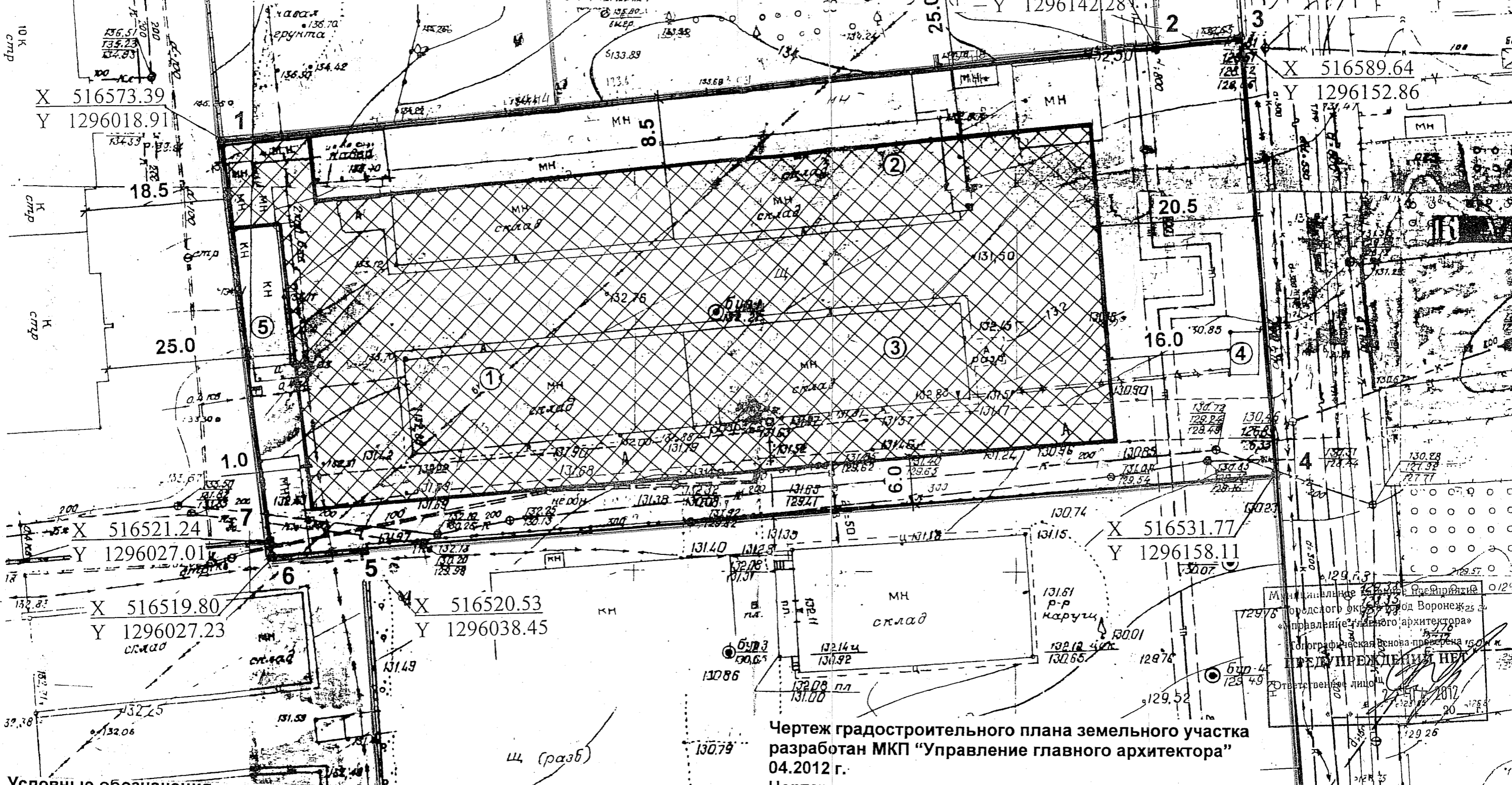
Утвердить градостроительный план земельного участка № RU 36302000-0000000000001920 по адресу: г. Воронеж, ул. 45 стрелковой дивизии, 247, площадью 0,7495 га, кадастровый номер 36:34:0208079:75.

Исполняющий обязанности  
заместителя главы администрации –  
директора департамента

  
А.Ю. Клименко

  
А.В. Шевелёв





X 516573.39  
Y 1296018.91

X 516589.64  
Y 1296152.86





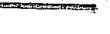

X 516521.24  
Y 1296027.01

X 516531.77  
Y 1296158.11

X 516519.80  
Y 1296027.23

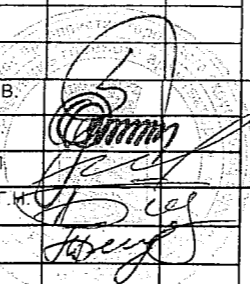
X 516520.53  
Y 1296038.45

**Условные обозначения**

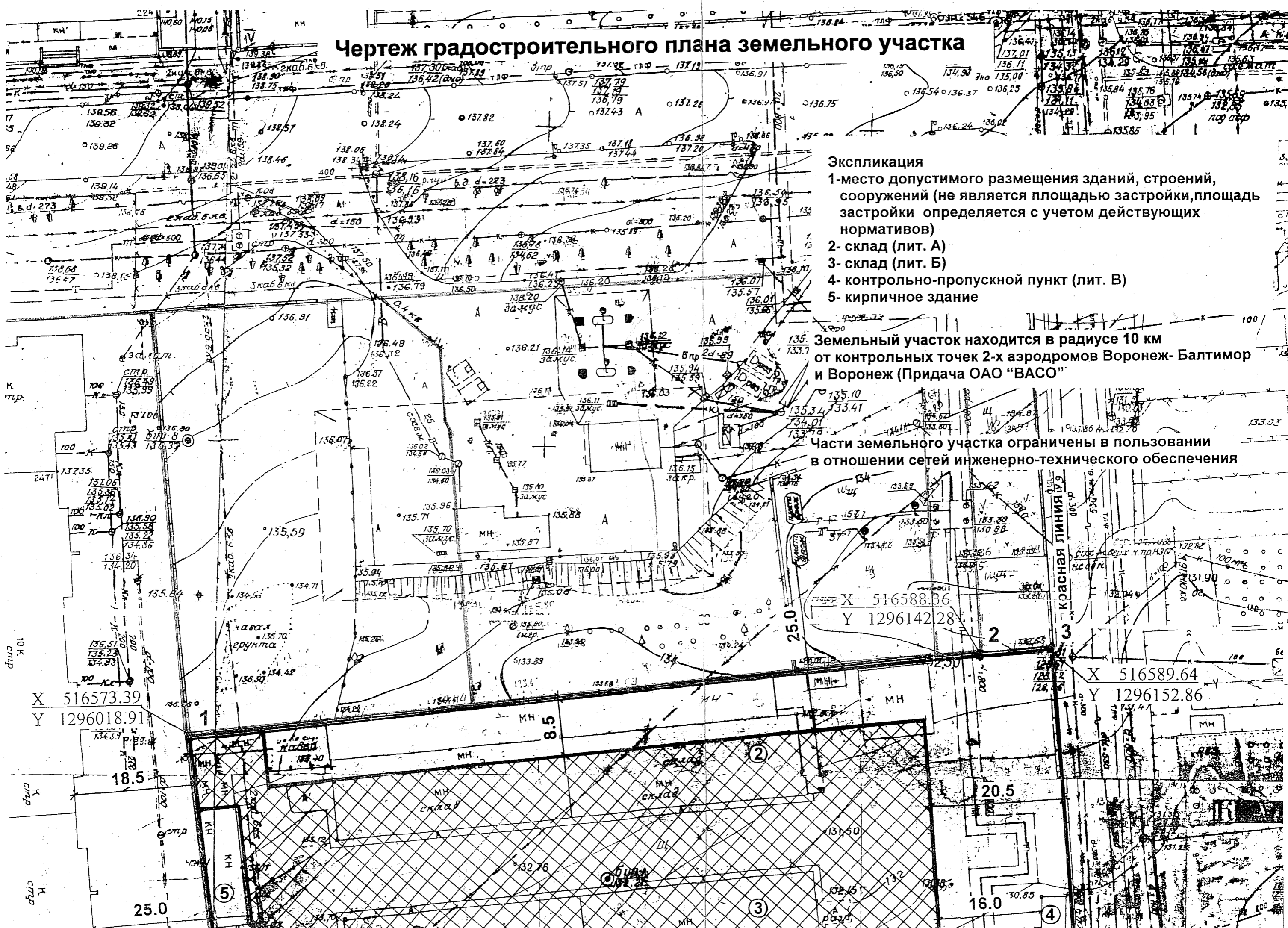
-  - место допустимого размещения зданий, строений, сооружений (не является площадью застройки, площадь застройки определяется с учетом действующих нормативов)
-  - линия минимального отступа от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которой запрещено строительство зданий, строений, сооружений.
-  - границы земельного участка
-  - угол поворота границ земельного участка
-  - границы смежных земельных участков
-  - красная линия

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан МКП "Управление главного архитектора" 04.2012 г.  
Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной МКП Управление главного архитектора 11.2011 г.

Министерство градостроительства и архитектуры Воронежской области  
«Управление главного архитектора»  
Топографическая основа проверена 15.01.12 г.  
**ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ!**  
Ответственное лицо: [Signature] 2012

		г. Воронеж, ул. 45 Стрелковой дивизии, 247			
Директор	Прудских Ю.В.		Градостроительный план		
Нач. УПД	Буцаева О.В.		Стадия	Лист	Листов
Нач. отдела ПДСЗ	Фролова И.П.			1	1
Нач. отд. ПДПЗ	Бобровская Г.И.		Градостроительный план земельного участка площадью 0,7495 га кадастровый номер 36:34:0208079:75		
Инженер	Педер Т.Б.		М - 1:500		
		МКП «Управление главного архитектора»			

# Чертеж градостроительного плана земельного участка



## Экспликация

- 1- место допустимого размещения зданий, строений, сооружений (не является площадью застройки, площадь застройки определяется с учетом действующих нормативов)
- 2- склад (лит. А)
- 3- склад (лит. Б)
- 4- контрольно-пропускной пункт (лит. В)
- 5- кирпичное здание

Земельный участок находится в радиусе 10 км от контрольных точек 2-х аэродромов Воронеж- Балтимор и Воронеж (Придача ОАО "ВАСО")

Части земельного участка ограничены в пользовании в отношении сетей инженерно-технического обеспечения

X 516573.39  
Y 1296018.91

X 516588.36  
- Y 1296142.28

X 516589.64  
Y 1296152.86

25.0

20.5

16.0

5

2

3

4

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 **ПЗ - «Зона трансформации»**

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;**
- **магазины товаров первой необходимости, универсамы;**
- **предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли (продовольственные);**
- **предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли (непродовольственные);**
- **рынки продовольственные, промышленных товаров, ярмарки;**
- **торгово-складские (продовольственные, овощные и т.д.) оптовые базы;**
- **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, фотолaborатории, объекты по оказанию обрядовых услуг (свадеб и юбилеев);**
- **прачечные самообслуживания, химчистки самообслуживания;**
- **предприятия по ремонту бытовой техники;**
- **платные стоянки индивидуальных легковых автомобилей подземные;**
- **гостиницы;**
- **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;**
- **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-трудоустройственной реабилитации лиц без определенного места жительства, центр социальной адаптации для лиц, прибывших из мест лишения свободы;

–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 милиции;

–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, ПРП), линейные объекты (инженерные коммуникации газоснабжения);

–автоматические телефонные станции;

–линейные объекты телефонизации (кабель);

–антенны сотовой радиорелейной и спутниковой связи;

–гидранты, резервуары, пожарные водоемы;

–транспортно-пешеходные и пешеходно-транспортные улицы;

–пешеходные улицы и дороги, парковые дороги, проезды, велосипедные дорожки;

–зоны зеленых насаждений внутримикрорайонного пользования: детские площадки,

площадки и инфраструктура для отдыха.

условно разрешенные виды использования земельного участка:

- стоянки (гаражи) индивидуальных легковых автомобилей полуподземные, многоэтажные;
- АЗС, АЗС с комплексом автосервиса;
- платные стоянки индивидуальных легковых автомобилей полуподземные, многоэтажные;
- платные автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытые;
- бюро похоронного обслуживания;
- специализированные больницы (комплексы) мощностью свыше 1000 коек с пребыванием больных в течение длительного времени (кроме туберкулезных, инфекционных, психиатрических, онкологических) вместимостью свыше 1000 койко-мест;
- специализированные больницы (комплексы) с особым режимом работы (психиатрические, инфекционные, туберкулезные, кожно-венерологические и др.);
- специализированные больницы (комплексы) онкологические;
- дневные стационары и кабинеты врачебного приема дерматологического, венерологического, психиатрического, инфекционного, туберкулезного (фтизиатрического) и онкологического профилей;
- специальные спортивно-развлекательные сооружения: автодромы, мотодромы, велотреки, картингдромы, трассы сноуборда, роликдромы;
- ипподромы, конно-спортивные школы;
- кинологические стадионы;
- пожарные части, пожарные депо;
- 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;
- автотранспортные предприятия: стоянки, гаражи грузовых автомобилей, гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения, гаражи легковых автомобилей такси и проката, грузовых автомобилей, автобусные парки, автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- предприятия для хранения электротранспорта: троллейбусные парки, трамвайные депо.

вспомогательные виды использования земельного участка:

- стоянки (гаражи) индивидуальных легковых автомобилей встроенные или встроенно-пристроенные;
- платные стоянки индивидуальных легковых автомобилей встроенные или встроенно-пристроенные;
- 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

N 2,  
(согласно чертежу)

склад (лит. лит.А)  
(назначение объекта капитального строительства)

N 3,  
(согласно чертежу)

склад (лит. Б)  
(назначение объекта капитального строительства)

N 4,  
(согласно чертежу)

контрольно-пропускной пункт (лит. В)  
(назначение объекта капитального строительства)

N 5  
(согласно чертежу)

кирпичное здание  
(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.	
36:34:0208079:75	-	-	-	Земельный участок частично ограничен в отношении инженерных сетей	0,7495	2	72,59	12,90	0,09364
						3	72,59	12,70	0,09219
						4	3,78	5,73	0,00217
						5	-	-	-

2.2.2. Предельное количество этажей — в соответствии с действующими градостроительными и техническими регламентами или предельная высота зданий, строений, сооружений — в соответствии с действующими градостроительными и техническими регламентами.

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

Рекомендуемые показатели плотности жилой застройки, процент застроенности территории и средней (расчетной) этажности приведены в таблице 9 «Регионального норматива градостроительного проектирования», утвержденного приказом управления архитектуры и градостроительства Воронежской области от 17.04.2008 N 9-п.

Таблица 9

Плотность жилой застройки	4,1 - 10,0 тыс. кв. м/га						10,1 - 15,0 тыс. кв. м/га					15,1 - 20,0 тыс. кв. м/га					20,1 - 25,0 тыс. кв. м/га				
	5,0	6,0	7,0	8,0	9,0	10,0	11,0	12,0	13,0	14,0	15,0	16,0	17,0	18,0	19,0	20,0	21,0	22,0	23,0	24,0	25,0
Процент застроенности территории																					
5%																					
10%						10,0	11,0	12,0	13,0	14,0	15,0	16,0	17,0	18,0	19,0	20,0	21,0	22	23,0	24,0	25,0
15%	3,3	4,0	4,7	5,3	6,6	6,6	7,3	8,0	8,7	9,3	10,0	10,7	11,3	12,0	12,7	13,4	14,0	14,7	15,3	16,0	16,6
20%	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0	5,5	6,0	6,5	7,0	7,5	8,0	8,5	9,0	9,5	10,0	10,5	11,0	11,5	12,0	12,5
25%	2,0	2,4	2,8	3,2	3,6	4,0	4,4	4,8	5,2	5,6	6,0	6,4	6,8	7,2	7,6	8,0	8,4	8,8	9,2	9,6	10,0
30%	1,7	2,0	2,4	2,7	3,0	3,8	3,6	3,9	4,3	4,7	5,0	5,3	5,7	6,0	6,3	6,7	7,0	7,3	7,7	8,0	8,3
40%	1,2	1,5	1,7	2,0	2,2	2,5	2,7	3,0	3,2	3,5	3,8	4,0	4,3	4,5	4,8	5	5,3	5,5	5,8	6,0	6,3
50%	1,0	1,2	1,4	1,5	1,8	2,0	2,2	2,4	2,61	2,8	3										

Необходимо учитывать местный норматив градостроительного проектирования «Планировка жилых, общественно-деловых и рекреационных зон городского округа город Воронеж», утвержденный постановлением администрации городского округа город Воронеж от 26.07.2010 № 650.

2.2.4. Иные показатели

Разрешенное использование земельного участка: многоквартирный многоэтажный дом (выписка из государственного кадастра недвижимости).

Создать единый архитектурный ансамбль в увязке с прилегающей застройкой.

Архитектурный облик проектируемого объекта должен гармонично вписываться в окружающую среду.

В границах земельного участка предусмотреть площадки и проезды, необходимые для



обслуживания планируемого объекта капитального строительства, а также 100 % обеспечение машино-местами, в том числе с использованием подземного пространства.

**Соблюсти санитарные, бытовые и пожарные разрывы до существующей застройки. Обеспечить условия доступности для маломобильных групп населения.**

**При размещении объектов капитального строительства, необходимо учитывать, что части земельного участка ограничены в пользовании в отношении сетей инженерно-технического обеспечения.**

**В связи с тем, что земельный участок находится в радиусе 10 км от контрольных точек двух аэродромов Воронеж-Балтимор и Воронеж (Придача) ОАО «ВАСО», необходимо соблюдать правила использования воздушного пространства.**

**Согласованию подлежит размещение:**

- всех объектов в границах полос воздушных подходов к аэродромам, а также вне границ этих полос в радиусе 10 км от контрольной точки аэродрома (КТА);
- объектов в радиусе 30 км от КТА, высота которых относительно уровня аэродрома 50м и более независимо от места размещения;
- объектов высотой от поверхности земли 50м и более;
- линий связи, электропередачи, а также других объектов радио и электромагнитных излучений;
- взрывоопасных объектов.

Возможность строительства и реконструкции объектов в пределах приаэродромных территорий производится по согласованию со специальной ведомственной комиссией.

### **Архитектурно-строительные требования зоны П 3:**

- переориентация на другие виды использования должна проводиться в соответствии с проектом планировки с учетом сложившейся планировочной структуры и ландшафтных особенностей прилегающей территории;
- реконструкцию производства под объекты торговли и обслуживания осуществлять с учетом размещения на эти же территории парковок и стоянок автотранспорта;
- в каждом конкретном случае необходимы отдельные градостроительные проработки экологическое и инженерно-строительные обоснования, согласованные с соответствующими органами.

### **Санитарно-гигиенические и экологические требования зоны П 3:**

- после проведения реконструкции или перепрофилирования производственного объекта необходимо пересмотреть санитарную классификацию объекта с целью установления санитарно-защитной зоны;
- проведение рекультивации территории с целью ликвидации участков с загрязненными почвогрунтами при условии предварительной комплексной санитарно-гигиенической оценки земельного участка;
- при озеленении и рекультивации участков – подбор ассортимента древесно-кустарниковых насаждений в соответствии с почвенными условиями;
- активное применение газонных пространств.

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)

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

N 2, склад (лит. А)  
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства)

N 3, склад (лит. Б)  
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства)

N 4, контрольно-пропускной пункт (лит. В)  
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства)

инвентаризационный номер 8237,

технический паспорт объекта подготовлен 08.11.2006.  
(дата)

ГУП ВО «Воронежоблтехинвентаризация» филиал БТИ Коминтерновского района г. Воронежа

N 5, кирпичное здание  
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства)

инвентаризационный номер -,

технический паспорт объекта подготовлен -.  
(дата)

справка от 28.12.2011 г. № 438 выдана Бюро технической инвентаризации Коминтерновского района г. Воронежа

(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, не имеется  
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта культурного наследия)

письмо Департамента культуры Воронежской области от 21.12.2011 № 01-22/1424

(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

отсутствует

(наименование и реквизиты документа, определяющего возможность или невозможность разделения)

Прошнуровано

Пронумеровано:

8 (восемь) листов

Скреплено печатью

Заместитель директора департамента-  
руководитель управления главного  
архитектора

