

Назначение объекта капитального строительства

2.2. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке. Назначение объекта капитального строительства.

—элементы благоустройства, малые архитектурные формы.
—парковки индивидуальныx легковых автомобилей;

—плотные стоянки индивидуальныx легковых автомобилей встроеныe или встроено-
—встроеныe;

—стоянки (газси) индивидуальныx легковых автомобилей встроеныe или встроено-
—встроеныe;

вспомогательные виды использования земельного участка:

—объекты недвижимости.

базы и склады, логистические центры, терминалы;

—объекты складского назначения III-IV классов в зависимости от назначения, отовые базы и склады, металлобъекты
—производственные предприятия и коммунально-складские организации III-IV классов в зависимости от назначения;

—центральные предприятия связи: центральные телеграфы, центральные переговорный пункт,
—монтажные;

—культовые сооружения;

—профсоюзы;

испытательного, инженерного, информационного, будучи элементом (физическим) и онкологического
—дневные стационары и кабинеты врачебного приема дерматологического, венерологического,

—плотные стоянки индивидуальныx легковых автомобилей и легковых автомобилей, многоэтажные;

—рынки продовольственные, промышленные, рынки товаров, ярмарки;

—предприятия, магазины отовой и мехоошивоовой и мехоошивоовой (непродовольственные);

—предприятия, магазины отовой и мехоошивоовой (продовольственные);

—стоянки (газси) индивидуальныx легковых автомобилей и легковых автомобилей, многоэтажные;

условно разрешенные виды использования земельного участка:

инфраструктура для отдыха.

—зона отдыха населенных пунктов рекреационного пользования: детские площадки, площадки и
—аллеи, бульвары;

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

—транспортно-пешеходные и пешеходно-транспортные улицы;

театральные парки;

—оранжереи, ботанические сады, зоопарки, садово-парковые комплексы, зимние сады,
—парки, скверы, сады;

—газраны, резервуары, пожарные водоемы;

—антенны сотовой радиосвязи и спутниковой связи;

—линейные объекты телекоммуникации (кабели);

—автоматические телефонные станции;

газоснабжения);

—газоснабжающие объекты (ГРП, ШРП), линейные объекты инженерных коммуникаций
—линейные объекты инженерных коммуникаций водоснабжения, водоотведения);

—резервуары для хранения воды, канализационные насосные станции;

2.2.1. Предуельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе площади:

8. Площадь объекта капитального строения (га)	7. Размер (м)		6. Номер объекта строительства	5. Площадь земельного участка (га)	4. Охранные зоны	3. Полоса отуждения	2. Ширина (метров)	1. Длина (метров)	Кадастровый номер земельного участка согласно чертежу градостроительного плана	36:34:0105005:13
	макс.	мин.								
-	-	-	-	2,0363	1. Водоохранная зона	-	-	-	2. Зона II пояса	3. Частично в водоснабжения объектов санитарной охраны
-	-	-	-	-	3. Частично в охранный зоне ЛЭП	-	-	-	-	-

2.2.2. Предуельное количество этажей 25 (при максимальном проценте застройки – 10% и по согласованию с собственниками, старшими авиационными начальниками и дорожниками) или предельная высота зданий, строений, сооружений - в соответствии с действующими градостроительными и техническими регламентами.

2.2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40% (при средней расчетной) этажности не более 6,3 этажа).

Максимальный процент застройки и высота зданий определяется при разработке проекта планировки и в соответствии с таблицей 9 «Регионального норматива градостроительного проектирования Воронежской области от 17.04.2008 № 9-н.

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	
	застройки	территории	застройки	территории	застройки	территории	застройки	территории
50%	1,0	1,2	1,0	1,2	1,0	1,2	1,0	1,2
40%	1,2	1,5	1,2	1,5	1,2	1,5	1,2	1,5
30%	1,7	2,0	1,7	2,0	1,7	2,0	1,7	2,0
25%	2,0	2,4	2,0	2,4	2,0	2,4	2,0	2,4
20%	2,5	3,0	2,5	3,0	2,5	3,0	2,5	3,0
15%	3,3	4,0	3,3	4,0	3,3	4,0	3,3	4,0
10%	4,0	4,7	4,0	4,7	4,0	4,7	4,0	4,7
5%	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
	5,5	6,0	5,5	6,0	5,5	6,0	5,5	6,0
	6,0	6,6	6,0	6,6	6,0	6,6	6,0	6,6
	6,6	7,3	6,6	7,3	6,6	7,3	6,6	7,3
	7,3	8,0	7,3	8,0	7,3	8,0	7,3	8,0
	8,0	8,7	8,0	8,7	8,0	8,7	8,0	8,7
	8,7	9,3	8,7	9,3	8,7	9,3	8,7	9,3
	9,3	10,0	9,3	10,0	9,3	10,0	9,3	10,0
	10,0	10,7	10,0	10,7	10,0	10,7	10,0	10,7
	10,7	11,3	10,7	11,3	10,7	11,3	10,7	11,3
	11,3	12,0	11,3	12,0	11,3	12,0	11,3	12,0
	12,0	12,7	12,0	12,7	12,0	12,7	12,0	12,7
	12,7	13,4	12,7	13,4	12,7	13,4	12,7	13,4
	13,4	14,0	13,4	14,0	13,4	14,0	13,4	14,0
	14,0	14,7	14,0	14,7	14,0	14,7	14,0	14,7
	14,7	15,3	14,7	15,3	14,7	15,3	14,7	15,3
	15,3	16,0	15,3	16,0	15,3	16,0	15,3	16,0
	16,0	16,6	16,0	16,6	16,0	16,6	16,0	16,6
	16,6	17,2	16,6	17,2	16,6	17,2	16,6	17,2
	17,2	17,8	17,2	17,8	17,2	17,8	17,2	17,8
	17,8	18,4	17,8	18,4	17,8	18,4	17,8	18,4
	18,4	19,0	18,4	19,0	18,4	19,0	18,4	19,0
	19,0	19,6	19,0	19,6	19,0	19,6	19,0	19,6
	19,6	20,0	19,6	20,0	19,6	20,0	19,6	20,0
	20,0	20,5	20,0	20,5	20,0	20,5	20,0	20,5
	20,5	21,0	20,5	21,0	20,5	21,0	20,5	21,0
	21,0	21,5	21,0	21,5	21,0	21,5	21,0	21,5
	21,5	22,0	21,5	22,0	21,5	22,0	21,5	22,0
	22,0	22,5	22,0	22,5	22,0	22,5	22,0	22,5
	22,5	23,0	22,5	23,0	22,5	23,0	22,5	23,0
	23,0	23,5	23,0	23,5	23,0	23,5	23,0	23,5
	23,5	24,0	23,5	24,0	23,5	24,0	23,5	24,0
	24,0	24,5	24,0	24,5	24,0	24,5	24,0	24,5
	24,5	25,0	24,5	25,0	24,5	25,0	24,5	25,0

2.2.4. Иные показатели:

Разрешенное использование земельного участка: Строительство многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными торговыми и административными помещениями и реконструкция жилого квартала.

Создать единый архитектурный ансамбль в увязке с прилегающей застройкой. Архитектурный облик объекта гармонично вписать в окружающую среду.

Обеспечить санитарные, бытовые и пожарные разрывы до существующей застройки.

В границах земельного участка предусмотреть все необходимые площади и проезды для обслуживания объектов недвижимости, в том числе автопарковки и 100% обеспечение машино-местами, в том числе с использованием подземного пространства.

Необходимо учитывать местные норматив градостроительного проектирования «Планировка жилых, общественно-деловых и рекреационных зон городского округа Воронеж», утвержденный постановлением администрации городского округа Воронеж

Обеспечить условия доступности для маломобильных групп населения.

В соответствии с картами зон с особыми условиями использования, утвержденными в составе Правил землепользования и застройки города Воронеж, земельный участок расположен в зоне затопления паводком 1% обеспеченности, в границе водоохранной зоны, во II поясе санитарной охраны объектов водоснабжения, в границе прибрежной полосы водохранилища, в зоне нормируемых параметров авиационных шумов и частично в охранной зоне ЛЭП, в связи с чем необходимо соблюдать соответствующие ограничения к земельному участку и объектам капитального строительства.

В связи с тем, что, в соответствии с картами зон с особыми условиями использования, утвержденными в составе Правил землепользования и застройки города Воронеж, земельный участок расположен в зоне затопления паводком 1% обеспеченности, необходимо учесть ограничение к земельному участку и объектам капитального строительства.

Зоны затопления прибрежных терриорий являются неблагоприятными для градостроительного освоения без проведения дорожных мероприятий по инженерной подготовке (подсыпка, дренаж, гидроамыв, берегоукрепление). Выбор вариантов защитных мероприятий на основе сравнения технико-экономических показателей.

Отметка 1% затопления паводковыми водами в Воронежском водохранилище составляет: МПТ-95,2м (данная отметка может быть достигнута только в случаях неполного сбрасывания плотины).

При проектировании и строительстве необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий, сооружений и инженерных коммуникаций.

На терриориях с высоким уровнем грунтовых вод и местах их выклинивания, строительстве капитальных зданий и сооружений без проведения специальных защитных мероприятий и инженерно-строительного обоснования не допускается.

В связи с тем, что, в соответствии с картами зон с особыми условиями использования, утвержденными в составе Правил землепользования и застройки города Воронеж, земельный участок расположен в границах водоохранной зоны и границе прибрежной полосы водохранилища, необходимо учесть ограничение к земельному участку и объектам капитального строительства.

Водоохранная зона и прибрежные полосы создаются с целью поддержания в водных объектах качества воды, удовлетворяющего всем видам водопользования. Водоохранная зона может быть использована в градостроительных целях с соблюдением требований, определенных Водным кодексом РФ.

Минимальная ширина водоохранной зоны устанавливается в зависимости от протяженности реки и составляет: для р.Дон, р.Воронеж, р.Усмань – 200м, для р.Песчанка и Тавровка – 50м. Минимальная ширина прибрежных защитных полос устанавливается в размерах от 30 до 50 м, в зависимости от вида угрозы прилегающих к водному объекту и крутизны склонов прилегающих терриорий. При наличии ливневой канализации и набережных, границы прибрежных защитных полос совпадают с паркетом набережных.

В границах водоохранной зоны допускаются: проектирование, строительство, реконструкция в вод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах водоохранной зоны допускаются: проектирование, строительство, реконструкция в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от

загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и

законодательством в области охраны окружающей среды.

Размеры водоохранной зоны и прибрежной полосы Воронежского водохранилища приняты в соответствии с утвержденным проектом.

В связи с тем, что, в соответствии с картами зон с особыми условиями использования, утвержденными в составе Правил землепользования и застройки городского округа Воронеж, земельный участок расположен во II поясе санитарной охраны подземных источников водоснабжения, необходимо учесть ограничения к земельному участку и источникам водоснабжения, необходимого учесть ограничения к земельному участку и объектам капитального строительства.

Основной целью создания и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территории, на которых они расположены. II и III пояс ограничений включает территорию, предназначенную для предупреждения от химического и микробного загрязнения воды (установлены расчетом в проекте расширения водопровода, выполненного институтом «Гипрокоммунводоканал»).

В соответствии с картами зон с особыми условиями использования, утвержденными в составе Правил землепользования и застройки участка попадает в зону нормируемых параметров авиационных шумов, в связи с чем необходимо учесть соответствующие ограничения к земельному участку и объектам капитального строительства.

В связи с тем, что, в соответствии с картами зон с особыми условиями использования, утвержденными в составе Правил землепользования и застройки городского округа Воронеж, земельный участок расположен в охранной зоне ЛЭП, необходимо учесть ограничения к земельному участку и объектам капитального строительства.

Охранная зона электрических сетей устанавливается вдоль воздушной линии электропередачи в виде земельного участка и воздушного пространства, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линий от крайних проводов, при не отклоненном их положении на расстоянии для линий напряжением:

110 киловольт – 20 метров;

35 киловольт – 15 метров

в охранной зоне электрических сетей без письменного согласия организации, в ведении которых находятся эти сети запрещается:

- производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или иной вид работ;
- осуществлять деятельность в виде: разрывочные, взрывные, землетрясения, производные работы; производить посадку и вырубку деревьев и кустарников, производить полив сельскохозяйственных культур;

- совершать проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра;
- размещать автотранспортные станции и иные хранилища горюче-смазочных материалов;
- устраивать всякого рода сваи, складировать удобрения, дрова и другие материалы;
- разводить огонь;

- закупать воздушные змеи, спортивные модели летательных аппаратов.

Земельный участок расположен в пределах приаэродромных территорий аэродромов Воронеж (Придача), Воронеж (Чертовицкое), Воронеж (Балтимор) и в районе аэродрома Воронеж (Придача), в связи с чем необходимо соблюдение требований, установленных воздушным законодательством Российской Федерации.

Архитектурно-строительные требования зоны Ж 10:

Разработка пакета документации по планировке территории (в соответствии с ГрК РФ) с решением проблемных ситуаций по ряду перспективных площадок, включая:

МКР №56-57 – и «Пойма Дона» - дополнителное инженерно-строительное и экологическое обоснование, направленное на решение проблемы обеспечения безопасности территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Жилый район «Тамбовский карьер» - оценка района по степени благоприятности для градостроительного освоения с учетом рационального использования природной геологической

среды. Предварительная выработка существующего месторождения песка, рекультивация карьера.

Жилый район «Озерки» - проведение комплексных инженерно-геологических изысканий с целью

оценки района по степени благоприятности для градостроительного освоения с учетом наличия

инженерно-геологических процессов и явлений и возможности их активизации, устойчивости

грунтов на основании сооружения защит от подтопления грунтовыми водами; вынос ЛЭП110 кв.

Жилый район п. Шилово – при положительном решении вопроса о запрещении строительства АСТ

и в соответствии с федеральным законом от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и

территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» и №170-ФЗ от

21.11.1995 «Об использовании атомной энергии».

Жилый район «Сады ВГАУ» - решение вопроса по отчуждению федеральных земель при

согласовании с Министерством сельского хозяйства.

МКР – «Процессор» - согласование возможности строительства объектов в пределах

приаромных территорий с действующей комиссией «ВАСО».

- По всем предлагаемым площадкам – решение вопросов инженерного обеспечения.

- Земельный участок, предназначенный для жилой застройки, должен содержать необходимые

элементы планировочной структуры: территории под жилыми зданиями, проезды и пешеходные

дороги, ведущие в жилые здания; открытые площадки для временного хранения автомобилей;

придомовые зеленые насаждения, площадки для отдыха взрослого населения и площадки для

детей; хозяйственные площадки. Расчет площади нормируемых элементов осуществляется в

соответствии с «Региональным нормативом градостроительного проектирования» №9-П, п. 2.2.3.7.

Площадки

Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста

Для отдыха взрослого населения

Для занятий физкультурой

Для хозяйственных целей и выгула собак

Для стоянки автомобилей

Удельные размеры площадок, кв. м/чел

0,7 -

0,1 -

2,0 -

0,3 -

0,8 -

Удельные размеры площадок, кв. м/чел

0,7 -

0,1 -

2,0 -

0,3 -

0,8 -

Удельные размеры площадок, кв. м/чел

0,7 -

0,1 -

2,0 -

0,3 -

0,8 -

Удельные размеры площадок, кв. м/чел

0,7 -

0,1 -

2,0 -

0,3 -

0,8 -

- Создание выразительной застройки, художественно-декоративных элементов малых архитектурных форм, покрытие дорог и тротуаров должными материалами с применением полимерных материалов, допускать механизированную чистку, уборку в процессе эксплуатации.

- Проведение инженерно-геологических изысканий или инженерно-строительного обоснования для целей строительства.

- В зоне Ж 10 расположен объект культурного наследия (приложение к ст. 21, № 72), порядок использования которого определяется в соответствии с законодательством РФ в области охраны объектов культурного наследия.

Санитарно-гигиенические и экологические требования зоны Ж 10:

Площадь озелененных территорий жилых кварталов не менее 6 кв.м/чел. (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений).

Благоустройство территории в соответствии с проектом планировки.

Санитарная очистка территории.

Мониторинг уровня положения грунтовых вод в целях исключения случаев подтопления.

Устройство ливневой канализации с организацией поверхностного стока.

При возведении новых капитальных зданий необходимо проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий.

2.2.5. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке.

Назначение объекта капитального строительства

заполнение не требуется

заполнение не требуется

(согласно чертежу) (назначение объекта капитального строительства)

Номер участка согласно чертежу градостроительного плана	Длина (м)	Ширина (м)	Площадь (га)	Полоса отчуждения	Охраняемые зоны
-	-	-	-	-	-

3. Информация о расположении в границах земельного участка объектов капитального строительства и объектов культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства

N

не имеется

(согласно чертежу градостроительного плана)

(назначение объекта капитального строительства)

не имеется

Инвентаризационный номер

технический паспорт объекта подготовлен

(дата)

дата от 24.09.2012 № 5532 выдана ВТИ Левоберезского района г. Воронеж

технической организации (органа) государственного кадастрового учета объектов недвижимости или государственного технического учета и технической организации объектов капитального строительства)

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

N

не имеется

(согласно чертежу градостроительного плана)

(назначение объекта культурного наследия)

не имеется

письмо департамента культуры и архивного дела Воронежской области от 02.10.2012 № 01-22/1175

(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре информация отсутствует от информация отсутствует

(дата)

1. Информация о разделе земли участка

определяется при подготовке межевого плана

(наименование и реквизиты документа, определяющего возможность раздела)

Прошнуровано

Пронумеровано:

10 (десять) листов

Скреплено печатью

Руководитель управления главного

архитектора



А.В. Шевелёв

