



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА  
ГОРОД ВОРОНЕЖ  
**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 19 декабря 2024 г. №1663  
г.Воронеж

**Об утверждении изменений  
в документацию по планировке  
территории по пр-кту Московский,  
ул. Ломоносова в городском округе  
город Воронеж, утвержденную  
постановлением администрации  
городского округа город Воронеж  
от 24.12.2019 №1253**

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», 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», постановления администрации городского округа город Воронеж от 24.12.2019 №1253 «Об утверждении документации по планировке территории по пр-кту Московский, ул.Ломоносова в городском округе город Воронеж», постановления администрации городского округа город Воронеж от 14.11.2023 №1532 «О подготовке изменений в документацию по планировке территории по пр-кту Московский, ул.Ломоносова в городском округе город Воронеж», с учетом заключения комиссии по землепользованию и застройке городского округа город Воронеж от 14.11.2024 о результатах общественных обсуждений по проекту внесения изменений в документацию по планировке территории по пр-кту

Московский, ул.Ломоносова в городском округе город Воронеж администрация городского округа город Воронеж **постановляет:**

1. Утвердить прилагаемые изменения в документацию по планировке территории по пр-кту Московский, ул.Ломоносова в городском округе город Воронеж, утвержденную постановлением администрации городского округа город Воронеж от 24.12.2019 №1253.

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

Глава городского округа  
город Воронеж  
С.А. Петрин

УТВЕРЖДЕНЫ  
постановлением администрации  
городского округа город Воронеж  
от 19.12.2024 №1663

**ИЗМЕНЕНИЯ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
ПО ПР-КТУ МОСКОВСКИЙ, УЛ.ЛОМОНОСОВА В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ  
ГОРОД ВОРОНЕЖ, УТВЕРЖДЕННУЮ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ  
АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА  
ГОРОД ВОРОНЕЖ ОТ 24.12.2019 №1253**

1. Положение о характеристиках и очередности планируемого развития территории по пр-кту Московский, ул.Ломоносова в городском округе город Воронеж (приложение №1).
2. Чертеж планировки территории по пр-кту Московский, ул.Ломоносова в городском округе город Воронеж (приложение №2).
3. Чертеж межевания территории по пр-кту Московский, ул.Ломоносова в городском округе город Воронеж (приложение №3).

Руководитель управления  
главного архитектора  
Г.Ю. Чурсанов

Приложение №1  
к изменениям в документацию  
по планировке территории  
по пр-кту Московский, ул.Ломоносова  
в городском округе город Воронеж,  
утвержденную постановлением  
администрации городского округа  
город Воронеж от 24.12.2019 №1253

**ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ И ОЧЕРЕДНОСТИ  
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ  
ПО ПР-КТУ МОСКОВСКИЙ, ул.ЛОМОНОСОВА  
В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ ГОРОД ВОРОНЕЖ**

**I. Общие положения**

Документация по планировке территории по пр-кту Московский, ул.Ломоносова в городском округе город Воронеж разработана на основании постановления администрации городского округа город Воронеж от 14.11.2023 №1532 «О подготовке изменений в документацию по планировке территории по пр-кту Московский, ул.Ломоносова в городском округе город Воронеж», 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, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, Воронежской области, муниципальных правовых актов городского округа город Воронеж.

Подготовка настоящего проекта планировки территории осуществлена в целях:

- реконструкции и строительства автомобильной дороги по ул.Ломоносова;
- выделения сервитутов под размещение автомобильных дорог;
- размещения многофункционального теннисного центра;
- раздела земельного участка под жилой дом и ТП без изменения внешних границ для ЖК «Спутник»;
- изменения расположения подземной парковки и уточнение параметров благоустройства и парковочных мест открытого хранения ЖК «Спутник».

Проект планировки территории является основой для разработки проекта межевания территории. Документация по планировке территории является основанием для последующей подготовки проектной документации и осуществления строительства.

Материалы утвержденного проекта планировки территории являются основой для выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, границ земельных участков, а также учитываются при разработке проектов межевания территории и на

последующих стадиях архитектурно-строительного проектирования и строительства отдельных объектов.

Архитектурно-строительное проектирование осуществляется с учетом положений настоящего проекта планировки территории, в соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, требованиями технических регламентов, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональных нормативов градостроительного проектирования Воронежской области, утвержденных приказом управления архитектуры и градостроительства Воронежской области от 09.10.2017 №45-01-04/115 (далее – РНГП), местных нормативов градостроительного проектирования городского округа город Воронеж, утвержденных решением Воронежской городской Думы от 31.08.2016 №340-IV.

## **II. Современное использование проектируемой территории**

Рассматриваемая территория площадью 69,5035 га расположена в правобережной части городского округа город Воронеж в Центральном и частично в Коминтерновском районах, вдоль пр-кта Московский и по ул.Ломоносова.

Транспортная связь с городским центром осуществляется по ул.Ломоносова и по пр-кту Московский.

В настоящее время на рассматриваемой территории расположены земельные участки, занимаемые существующими и строящимися жилыми домами, социальными объектами, а также существующими зданиями и сооружениями коммунально-бытового типа.

Согласно Правилам землепользования и застройки рассматриваемая территория расположена в следующих территориальных зонах:

- ЖМ(о) «Зона особого регламента многоэтажной жилой застройки».

Регламент ЖМ(о) устанавливается для территорий высокоплотной новой и сложившейся многоэтажной многоквартирной застройки. Развитие территорий данного регламента с размещением новой застройки должно быть обосновано характеристиками планируемого развития функциональных зон, установленными Генеральным планом городского округа город Воронеж, его технико-экономическими показателями;

- ЖМ(н) «Зона нового строительства многоэтажной жилой застройки».

Регламент ЖМ(н) устанавливается для новых осваиваемых территорий с целью выполнения нормативных показателей при проектировании жилых кварталов и микрорайонов многоэтажной многоквартирной застройки;

- ОДС(о) «Зона особого регламента специализированной общественно-деловой застройки (территориальная зона размещения внутриквартальной социальной инфраструктуры)».

Градостроительный регламент внутриквартальной социальной инфраструктуры. Данный вспомогательный регламент ОДС(о) предназначен для резервирования новых и протекции существующих территорий размещения локальных объектов социальной инфраструктуры: школ, детского дошкольного образования, спортивных площадок и физкультурно-оздоровительных учреждений. Регламент устанавливается в составе жилых кварталов и микрорайонов. В зоне действия данного регламента пешеходное движение является приоритетным. Не допускается размещение объектов транспортной инфраструктуры, а также объектов, формирующих транзитные посетительские потоки;

- ОДС «Зона специализированной общественно-деловой застройки».

Градостроительный регламент зон размещения специализированных общественных объектов. Регламент ОДС устанавливается с целью обеспечения единых требований для разных общественных объектов, расположенных в одной зоне, а также для объектов единой функции, расположенных на значительных земельных участках (архитектурные ансамбли, комплексы, кампусы). Для регламента ОДС могут устанавливаться следующие виды специализации: учебно-образовательное назначение, медицинское назначение, санаторно-курортное назначение, спортивное назначение, научно-исследовательское назначение, культурно-просветительское назначение, историческое, религиозное, а также административное назначение;

- ОДБ «Зона социально-бытовой общественно-деловой застройки».

Градостроительный регламент ОДБ предназначен для территорий общественных центров районного и местного значения, формирующих локальные посетительские пешеходные и транспортные потоки. Территориальные зоны ОДБ формируются как линейные зоны обслуживания вдоль основных улиц в соответствии с планировочным каркасом города, а также как узлы планировочного каркаса второго порядка;

- ПК «Зона производственно-коммунальной застройки».

Градостроительный регламент ПК предназначен для размещения коммунальных объектов и производственных предприятий V–IV санитарного класса, не формирующих значительных санитарно-защитных зон. В границах данной территориальной зоны также допускается размещение общественных объектов районного и местного значения, формирующих небольшие посетительские потоки;

- Р «Зона рекреационного регламента озелененных территорий».

Градостроительный регламент Р устанавливается с целью резервирования новых и протекции существующих рекреационных озелененных территорий. Территории действия данного регламента предназначены для организации пешеходных связей, публичных пространств и других объектов рекреации: бульваров, скверов, парков, благоустроенных пешеходных зон и площадей, садов. Совокупность территорий с регламентом Р является основной составляющей экологического каркаса города.

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

В соответствии со ст.105 Земельного кодекса Российской Федерации охранная зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы) относится к зонам с особыми условиями использования территории и в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» подлежит внесению в Единый государственный реестр недвижимости. Согласно сведениям публичной кадастровой карты, в границах рассматриваемой территории, особо охраняемые природные территории отсутствуют.

Согласно данным публичной кадастровой карты в границах рассматриваемой территории расположены зоны с особыми условиями использования территории. Охранные зоны инженерных сетей и сооружений:

- охранный объект ЛЭП-ВЛ-110 кВ, 27,28,31,32, ПС30-ПС20-ПС39-ПС37 (учетный номер 36.34.2.8);

- охранный объект газоснабжения «Газопровод высокого давления от существующего газопровода до ПЖСК «Учитель» с установкой ГРПШ г.Воронеж, ул.Московский проспект, 142у» (учетный номер 36.34.2.274);

- охранный объект газопровода высокого давления (d=219 мм) к котельной многоквартирного жилого комплекса по адресу: г.Воронеж, Московский проспект, 142ш (учетный номер 36.34.2.81).

Планируемая территория расположена в пределах приаэродромных территорий аэродромов Воронеж (Балтимор), Воронеж (Придача), Воронеж (Чертовицкое) и, согласно карте зон с особыми условиями использования территории, утвержденной в Правилах землепользования и застройки, в районе аэродромов Воронеж (Чертовицкое) (подзоны №3, 4, 5, 6) и Воронеж (Придача) (подзона №6), в связи с чем необходимо соблюдение требований, установленных законодательством Российской Федерации.

При проектировании объектов капитального строительства, в соответствии с требованиями Федерального закона от 01.07.2017 №135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны», необходимо согласовывать размещение данных объектов:

- с организацией, осуществляющей эксплуатацию аэродрома экспериментальной авиации, – для аэродрома экспериментальной авиации;

- с организацией, уполномоченной федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находится аэродром государственной авиации, – для аэродрома государственной авиации;

- с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере воздушного транспорта (гражданской авиации), – для аэродрома гражданской авиации.

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.

Рассматриваемая территория попадает в границы приаэродромной территории аэродрома Воронеж (Чертовицкое) (подзоны №3, 4, 5, 6), в связи с чем при архитектурно-строительном проектировании, строительстве, реконструкции объектов капитального строительства необходимо учитывать соответствующие ограничения. Максимальная абсолютная отметка верха объектов/сооружений/строений – 307,5 м от уровня земли.

Планируемая территория расположена в границах зон боевых действий на территории города Воронежа в 1942–1943 годах, в связи с чем необходимо соблюдение требований, установленных Законом Российской Федерации от 14.01.1993 №4292-1 «Об увековечении памяти погибших при защите Отечества» и Законом Воронежской области от 29.04.2016 №45-ОЗ «Об отдельных мерах по поддержке проведения поисковой работы на территории Воронежской области».

Согласно ст.9 Закона Российской Федерации от 14.01.1993 №4292-1 обнаруженные неизвестные ранее воинские захоронения после их обследования, учета и регистрации

благоустраиваются силами органов местного самоуправления с участием воинских частей, дислоцированных на соответствующих территориях.

Об обнаружении взрывоопасных предметов немедленно сообщается в органы военного управления, которые в установленном порядке принимают меры по их обезвреживанию или уничтожению. Изъятие в порядке самостоятельной инициативы взрывоопасных предметов с мест их обнаружения и их транспортировка запрещаются.

Согласно письму управления по охране объектов культурного наследия Воронежской области от 09.08.2018 №71-11/1953 с учетом результата рассмотрения акта, содержащего результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на испрашиваемых земельных участках объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия и объекты, обладающие признаками объекта культурного (в том числе археологического) наследия, отсутствуют. Указанные земельные участки расположены вне зон охраны / защитных зон объектов культурного наследия.

### **III. Архитектурно-планировочные решения**

Настоящим проектом вносятся изменения в утвержденную документацию в части:

- реконструкции и строительства автомобильной дороги по ул.Ломоносова;
- выделения сервитутов под размещение автомобильных дорог;
- размещения многофункционального теннисного центра;
- раздела земельного участка, занятого жилым домом и ТП, без изменения внешних границ территории ЖК «Спутник»;
- изменения расположения подземной парковки и уточнения параметров благоустройства и парковочных мест открытого хранения ЖК «Спутник».

Застройку проектируемой территории составляют:

- существующая жилая застройка: площадь застройки – 25191,40 кв.м, общая площадь – 326393,33 кв.м;
- существующая нежилая застройка: площадь застройки – 33914,60 кв.м, общая площадь – 79216,80 кв.м

Интенсивность использования территории характеризуется коэффициентом застройки и коэффициентом плотности застройки, границами расчета которой являются границы функциональных зон заданной территории (таблица Б1 приложения Б СП

42.13330.2016). Данным проектом не вносятся корректировки в вышеуказанные параметры интенсивности территории.

Ведомость существующей застройки представлена в таблице №1.

Таблица №1

№ позиции	Наименование	Этажность	Площадь застройки, кв.м	Площадь общ. зданий, кв.м	Площадь общ. квартир, кв.м	Кол-во человек
1*	Многоквартирный многоэтажный жилой дом	16	1673	25415,80	16739,30	558
1.1*	Многоквартирный многоэтажный жилой дом с нежилыми встроенными первыми этажами	16	2205	33834,20, в том числе нежилые помещения площадью 1695,80	21060,20	702
1.3*	Многоквартирный многоэтажный жилой дом с нежилыми встроенными первыми этажами	16	1064	15880,10, в том числе нежилые помещения площадью 788,50	10058,90	335
1.4*	Многоквартирный многоэтажный жилой дом с нежилыми встроенными первыми этажами	16	1596	24769,50, в том числе нежилые помещения площадью 1160,80	15065,20	502
1.5*	Многоквартирный многоэтажный жилой дом	16	1064	16143,90	10728,00	358
1.6*	Многоквартирный многоэтажный жилой дом	16	1596	21489,00	16038,10	535
1.7*	Многоквартирный многоэтажный жилой дом	16	1596	20438,80	16045,80	535
1.8*	Многоквартирный многоэтажный жилой дом	16	1596	20477,60	16069,50	536
1.9*	Многоквартирный многоэтажный жилой дом	16	3269	42319,70	33210,60	1107
1.10*	Многоквартирный многоэтажный жилой дом с нежилыми встроенными первыми этажами	16	1064	16716,90, в том числе нежилые помещения площадью 778,30	10037,40	335

1.11*	Многоквартирный многоэтажный жилой дом	16	1596	25995,00	16121,50	537
9	Многоквартирный многоэтажный жилой дом с подземным паркингом на 192 места	13-18	1957,4	19077,61	16351,72	545
9.1	Многоквартирный многоэтажный жилой дом с нежилыми встроенными первыми этажами	13-18	2808,6	24623,69, в том числе нежилые помещения площадью 887,46	20637,15	688
9.2	Многоквартирный многоэтажный жилой дом с нежилыми встроенными первыми этажами	13-18	2106,4	19211,53, в том числе нежилые помещения площадью 707,8	15974,75	532
Итого		-	25191,40	326393,33	234138,12	7805
в том числе:						
- ПЖСК «Учитель»			6872,40	62912,83	52963,62	1765
- ЖК «Спутник»			18319,00	263480,50	181174,50	6040
Нежилые этажи, в том числе:				6018,66		
- ПЖСК «Учитель»				1595,26		
- ЖК «Спутник»				4423,40		

Ведомость существующей нежилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры представлена в таблице №2.

Таблица №2

№ позиции	Наименование	Этажность	Площадь застройки, кв.м	Площадь общ. зданий, кв.м	Площадь общ. квартир, кв.м	Кол-во человек
2	Детский сад на 280 мест	3	1412,8	7330,1	-	-
3	Котельная	2	1442,5	1442,5	-	-
4	ТП	1	96 50 14 54	96 50 14 54	-	-
5	ШРП	1	10 10 20	10 10 20	-	-

6	РП	1	132	132	-	-
7	Подземный паркинг на 192 места	2	-	-	-	-
8	ПНС	1	57	57	-	-
11	МАЗК №67 с участком реализации компримированного природного газа	1	525,8	525,8	-	-
12	Автомобильный центр	2	1838	3676	-	-
10	КНС	1	10	10	-	-
13	Автомойка	1	330,2	330,2	-	-
16*	Общеобразовательная школа на 2860 мест	4	20951,80 278,40 48,20 48,20 199,20	44968,10 210,00 30,10 30,10 163,50	-	-
20*	Поликлиника на 1100 посещений и 120 коек с отделением скорой помощи	9	4942,80 1325,70 118,00	18137,10 1807,10 113,20	-	-
Итого		-	33914,60	79216,80	-	-

#### Примечания\*

В рамках настоящих изменений в отношении жилых зданий и социальных объектов учтены следующие данные по актам вводов в эксплуатацию и разрешениям на строительство: площадь зданий (для расчета коэффициента плотности); площадь встроенных нежилых помещений и площадь квартир (для расчета количества жителей и соответствующих элементов благоустройства). Согласно Жилищному кодексу Российской Федерации общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (является площадью квартир по СП 54.13330.2022).

Вместе с тем площади зданий указаны в данных документах с учетом подземных частей. Согласно СП 42.13330.2016 при подсчете коэффициентов плотности застройки учитываются только надземные этажи, а подземные этажи зданий и сооружений не учитываются; соответственно, показатели площади зданий были откорректированы – в проекте использованы площади зданий без подземных частей. Конкретно по жилым домам ЖК «Спутник» были исключены площади подвалов исходя из двух типов секций в количестве 532 и 609 кв.м; по социальным объектам – исходя из строительных объемов и высот подвалов.

На рассматриваемой территории было запланировано строительство общеобразовательной школы и детского сада, что полностью покрывает количество требуемых мест как для существующего населения, так и для планируемого.

Документацией по планировке территории выполнена ориентировочная посадка зданий, показатели по застройке приняты из укрупненных расчетов. Посадка, конфигурация, благоустройство территории и значения технико-экономических показателей будут скорректированы при разработке индивидуальных проектов зданий на дальнейшей стадии проработки. Индивидуальный проект должен пройти согласование в установленном порядке.

Ведомость проектируемой жилой многоэтажной застройки представлена в таблице №3.

Таблица №3

№ позиции	Наименование	Этажность	Площадь застройки, кв.м	Площадь общ. зданий, кв.м	Площадь общ. квартир, кв.м	Кол-во человек
1.2*	Многоквартирный многоэтажный жилой дом с нежилыми встроенными первыми этажами	16	2205	33785,30, в том числе нежилые помещения площадью 1616,50	21064,50	702
1.12*	Многоквартирный многоэтажный жилой дом с нежилыми встроенно-пристроенными первым и вторым этажами	16	1214,7	10751,40, в том числе нежилые первый и второй этажи площадью 1534,60	5605,60	187
1.13*	Многоквартирный многоэтажный жилой дом с нежилыми встроенными первыми этажами	16	1596	24144,10, в том числе нежилые помещения площадью 1170,00	15048,00	502
1.14*	Многоквартирный многоэтажный жилой дом с нежилыми встроенными первыми этажами	16	1240	15212,60, в том числе встроенные нежилые первые этажи площадью 778,60	10032,00	334
1.15*	Многоквартирный многоэтажный жилой дом с нежилыми встроенными первыми этажами	16	1596	24144,13, в том числе нежилые встроенные первые этажи площадью 1161,80	14982,00	499

21-1* 5 этап	Многоквартирный многоэтажный жилой дом с нежилыми встроенными первыми этажами и подземным паркингом на 45 мест	25 24 9 1	1610 в т. ч. 400	21851	14795	369
	Рампа, входы		455 (в рамках данной площади уточняется проектом)	уточняется проектом		
21-2* 4 этап	Многоквартирный многоэтажный жилой дом с нежилыми встроенными первыми этажами и подземным паркингом на 124 места	14 7	860	9053	6533	163
21-3* 4 этап	Многоквартирный многоэтажный жилой дом с нежилыми встроенными первыми этажами и подземным паркингом на 124 места	20 18 1	1000 в т. ч. 311	11956	8555	214
21-4* 4 этап	Многоквартирный многоэтажный жилой дом с нежилыми встроенными первыми этажами и подземным паркингом на 124 места	9 2 (арка) 1	492 в т. ч. 80	4056	3353	84
21-5* 4 этап	Многоквартирный многоэтажный жилой дом с нежилыми встроенными первыми этажами и подземным паркингом на 124 места	15 16 1	1270 в т. ч. 540	10415	6728	168
	Рампа, входы		450 (в рамках данной площади уточняется проектом)	уточняется проектом		
21-6*	Многоквартирный	23	1755	18602	11935	298

3 этап	многоэтажный жилой дом с нежилыми встроенными первыми этажами и подземным паркингом на 244 места	22 1	в т. ч. 1000			
21-7* 3 этап	Многоквартирный многоэтажный жилой дом с нежилыми встроенными первыми этажами и подземным паркингом на 244 места	19 17	825	13705	9571	239
21-8* 2 этап	Многоквартирный многоэтажный жилой дом с нежилыми встроенными первыми этажами и подземным паркингом на 190 мест	16	700	9750	6668	167
21-9* 2 этап	Многоквартирный многоэтажный жилой дом с нежилыми встроенными первыми этажами и подземным паркингом на 190 мест	9 7 2 (арка)	525	4190	2911	73
21-10* 2 этап	Многоквартирный многоэтажный жилой дом с нежилыми встроенными первыми этажами и подземным паркингом на 190 мест	21 19 1	815 в т. ч. 90	12525	8978	224
	Входы		150 (в рамках данной площади уточняется проектом)	уточняется проектом	-	-
21-11* 1 этап	Многоквартирный многоэтажный жилой дом с нежилыми встроенными первыми этажами и подземным	14 1	890 в т. ч. 325	7370	5080	127

	паркингом на 219 мест					
21-12* 1 этап	Многоквартирный многоэтажный жилой дом с нежилыми встроенными первыми этажами и подземным паркингом на 219 мест	22 21	695	12980	9278	232
21-13* 1 этап	Многоквартирный многоэтажный жилой дом с нежилыми встроенными первыми этажами и подземным паркингом на 219 мест	9 1	680 в т. ч. 110	4560	3210	80
21-14* 1 этап	Многоквартирный многоэтажный жилой дом с нежилыми встроенными первыми этажами и подземным паркингом на 219 мест	17 16 9	1070	10570	7528	188
	Рампа, входы		250 (в рамках данной площади уточняется проектом)	уточняется проектом	-	-
Итого единый ЖК «МП квартал», всего: в том числе пристроенная часть рампы, входы площадь коммерции 1-х этажей  ЖК «Спутник», всего, в том числе нежилых помещений: встроенно-пристроенных (1-й 2- й нежилые этажи)		-	21038,70 13187  2856 1305 8889  7851,70 6261,50	259620,53 151583,00  2856 - 8889  108037,53 6261,50	171855,10 105123	4849 2625

Примечание\*

Укрупненные показатели параметров жилых домов взяты из типовых секций; на дальнейшей стадии проектирования при разработке проектной документации показатели будут скорректированы.

Количество квартир определяется на дальнейшей стадии проектирования в рамках утвержденных параметров общей площади и площади квартир.

Согласно письму от 29.08.2024 для поз. 1.13 были предусмотрены нежилые помещения, соответственно, откорректированы показатели площади квартир и количества жителей.

Ведомость проектируемой нежилой застройки – объектов соцкультбыта, инженерной инфраструктуры – приведена в таблице №4.

Таблица №4

№ позиции	Наименование	Этажность	Площадь застройки, кв.м	Площадь общ. зданий, кв.м	Площадь общ. квартир, кв.м	Кол-во человек	
14	ТП РП	1	317	317	-	-	
17*	Многофункциональный теннисный центр	1	1072	1072	-	-	
15*	Детский сад на 600 мест	3	4825 78 25	9907 78 25	-	-	
18	Спортивный комплекс из 3 объектов на 3126 посещений	4	22586	53610 (+32550 – подземная часть)	-	-	
19	Котельная	1	300	300	-	-	
23	КНС	1	23	23	-	-	
24	ГРПП	1	5	5	-	-	
25	Паркинг подз. 2 ур.	1	625 (+6341,44 – подземная часть)	625 (+10786,02 – подземная часть)	-	-	
26	Пожарное депо 1 типа на 8 машин	1 2 2	570 100 190	570 200 380	-	-	
27	Паркинг надз. 1 ур.	1	380	380	-	-	
28	Паркинг надз. 1 ур.	1	460	460	-	-	
Итого			-	<b>31556,00</b>	<b>67952,00</b>	-	-

Примечания\*

В рамках настоящих изменений в отношении жилых зданий и социальных объектов учтены следующие данные по актам вводов в эксплуатацию, разрешениям на строительство и архитектурным решениям: площадь зданий (для расчета коэффициента плотности); площадь встроенных нежилых помещений и площадь квартир (для расчета количества жителей и соответствующих элементов благоустройства). Согласно Жилищному кодексу Российской Федерации общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (является площадью квартир по СП 54.13330.2022).

Вместе с тем площади зданий указаны в данных документах с учетом подземных частей. Согласно СП 42.13330.2016 при подсчете коэффициентов плотности застройки

учитываются только надземные этажи, а подземные этажи зданий и сооружений не учитываются; соответственно, показатели площади зданий были откорректированы – в проекте использованы площади зданий без подземных частей. Конкретно по жилым домам ЖК «Спутник» были исключены площади подвалов исходя из двух типов секций в количестве 532 и 609 кв.м; по социальным объектам – исходя из строительных объемов и высот подвалов.

#### **IV. Основные направления развития архитектурно-планировочной и функционально-пространственной структуры территории**

Интенсивность использования планируемой территории с учетом сохраняемой застройки и нового строительства (согласно изменениям в документацию по планировке территории по пр-кту Московский, ул.Ломоносова в городском округе город Воронеж, утвержденным постановлением администрации городского округа город Воронеж от 28.12.2020 №1272) следующая:

- коэффициент застройки – 0,20;
- коэффициент плотности застройки – 1,32.

Согласно п.6.2 ст.55 Градостроительного кодекса Российской Федерации различие данных об указанной в техническом плане площади объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, не более чем на 5% по отношению к данным о площади такого объекта капитального строительства, указанной в проектной документации и (или) разрешении на строительство, не является основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию при условии соответствия указанных в техническом плане количества этажей, помещений (при наличии) и машино-мест (при наличии) проектной документации и (или) разрешению на строительство. Различие данных об указанной в техническом плане протяженности линейного объекта не более чем на 5% по отношению к данным о его протяженности, указанным в проектной документации и (или) разрешении на строительство, не является основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Координаты характерных точек установленных красных линий представлены в таблице №5.

Таблица №5

Номер характерной точки	Координаты	
	X	Y
Контур 1		
1	520706,61	1298228,96
2	520766,02	1298233,71
3	521146,09	1298289,73

4	521128,96	1298359,93
5	521114,75	1298477,40
6	521010,28	1298478,20
7	521010,60	1298485,20
8	520713,34	1298484,39
9	520704,48	1298352,97
1	520706,61	1298228,96
Контур 2		
10	521011,11	1298494,26
11	521023,10	1298704,41
12	521024,54	1298730,40
13	521038,93	1298981,54
14	520755,88	1299007,74
15	520749,35	1299008,08
16	520731,61	1298750,57
17	520729,87	1298724,61
18	520713,96	1298493,45
10	521011,11	1298494,26
Контур 3		
19	520335,75	1298246,62
20	520646,26	1298226,66
21	520676,64	1298224,30
22	520674,64	1298355,72
23	520691,39	1298603,36
24	520699,99	1298727,27
25	520701,79	1298753,70
26	520706,49	1298821,68
27	520719,51	1299010,70
28	520394,70	1299025,79
29	520378,65	1298807,60
19	520335,75	1298246,62
Контур 4		
30	519770,60	1298365,17

31	519765,00	1298290,57
32	520290,10	1298250,42
33	520295,97	1298330,02
Контур 5		
34	521042,38	1298570,19
35	521038,72	1298506,57
36	521037,96	1298493,70
37	521114,51	1298492,86
38	521109,11	1298553,96
39	521107,70	1298561,19
40	521105,86	1298570,61

В ранее утвержденной документации были изменены красные линии, а также исправлена техническая ошибка в площади рассматриваемой территории в границах красных линий. В связи с уточнением параметров красных линий площадь в границах красных линий составляет 54,8176 га.

Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений предусмотрены следующим образом:

- 6,0 м со всех сторон для квартала, на территории которого располагаются здания ЖК «Учитель» и поликлиники (с южной стороны – ул.Академика Конопатова, с западной стороны – пр-кт Московский, с северной стороны – земельный участок с кадастровым номером 36:34:0000000:1022, с восточной стороны – квартал территории ЖК «Спутник»);

- 6,0 м со всех сторон для квартала, на территории которого располагаются здания ЖК «Спутник» (с северной стороны – ул.Козо-Полянского, с восточной стороны – ГСК «Опытник», с южной стороны – ул.Академика Конопатова), кроме западной – 3,0 м со стороны квартала территории ЖК «Учитель» и поликлиники;

- 3,0 м со всех сторон для квартала, на территории которого располагаются проектируемые паркинги ЖК «Спутник» на земельных участках с кадастровыми номерами 36:34:0602001:35873 и 36:34:0602001:35881;

- 6,0 м со всех сторон для квартала, на территории которого располагаются здания социального узла (с западной стороны – пр-кт Московский, с северной стороны – ул.Академика Конопатова, с восточной стороны – земельный участок с кадастровым номером 36:34:0602001:75), кроме южной стороны – по ул.Ломоносова линия отступа сдвинута от красной линии на 25,0 м за счет предыдущей корректуры красной линии в увязке с транспортным узлом;

- 1,0 м с западной и северной стороны для квартала, на территории которого располагаются здания ЖК «МП Квартал» (со стороны пр-кта Московский – в связи с размещением на проектируемой территории сооружений КНС, со стороны ул.Ломоносова – по существующей застройке, соответственно), а также 5,0 м со стороны поперечного профиля проезда в южной части территории.

Согласно п.7.5 СП 42.13330.2016 в микрорайонах (кварталах) жилых зон необходимо предусматривать размещение площадок общего пользования различного назначения с учетом типа застройки, природно-климатических и других местных условий. Состав площадок и размеры их территории должны определяться РГНП и правилами благоустройства территории муниципального образования с учетом СП 476.1325800.2020. Кроме того, площадки общего пользования различного назначения (для отдыха взрослого населения, детские игровые, для занятий физкультурой взрослого населения, в том числе доступные для маломобильных групп населения, и др.) допускается размещать на территориях общего пользования в границах микрорайонов и кварталов.

Для всей территории требуется определить обеспеченность населения площадками различного назначения.

Параметры обеспечения территории существующего ПЖСК «Учитель» с населением 1765 человек приведены в таблице №6.

Таблица №6

№ п/п	Название площадок	Кол-во чел.	кв.м/чел.	Площадь, кв.м	
				нормативная	проектная
1	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	1765	0,4	706	1483
2	Для отдыха взрослого населения	1765	0,1	177	182
3	Для занятий физкультурой	1765	0,5	883	1829
4	Для хозяйственных целей и выгула собак	1765	0,3	530	530
5	Для озеленения территории	1765	6,0	10590	21500
6	Гостевые стоянки для временного пребывания (парковки) автотранспорта	1765	0,8	1412	2050
7	Итого			14298	27574

Обеспеченность площадками различного назначения проектируемого ЖК «Спутник» с населением 8264 человека приведена в таблице №7.

Таблица №7

№ п/п	Название площадок	Кол-во чел.	кв.м/чел.	Площадь, кв.м	
				нормативная	проектная
1	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	8264	0,4	3306	3310
2	Для отдыха взрослого населения	8264	0,1	826	830
3	Для занятий физкультурой	8264	0,5	4132	7809
4	Для хозяйственных целей и выгула собак	8264	0,3	2479	2514
5	Для озеленения территории	8264	6,0	49584***	50203
6	Гостевые стоянки для временного пребывания (парковки) автотранспорта	8264	0,8	6611	6640
7	Итого:			66938	71306

Обеспеченность площадками различного назначения проектируемого единого жилого дома ЖК «МП Квартал» с населением 2625 человек приведена в таблице №8.

Таблица №8

№ п/п	Название площадок	Кол-во чел.	кв.м/чел.	Площадь, кв.м	
				нормативная	проектная
1	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	2625	0,4	1050	1050
2	Для отдыха взрослого населения	2625	0,1	263	464
3	Для занятий физкультурой	2625	0,5	1313	1344
4	Для хозяйственных целей	2625	0,03	79**	139
5	Для озеленения территории	2625	6,0	11813***	12220
6	Гостевые стоянки для временного пребывания (парковки) автотранспорта	2625	0,8	2100	2703
7	Итого			16618	17920

Примечания:

\*Допускается уменьшать, но не более чем на 50% удельные размеры площадок: для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой при застройке многоэтажными жилыми домами.

\*\*В радиусе доступности 500 метров проектируется спортивный кластер общественного назначения общей площадью 53610 кв.м, а также спортивные площадки на части земельного участка 36:34:0602001:34180.

\*\*\*В микрорайонах (кварталах) жилых зон необходимо предусматривать размещение площадок общего пользования различного назначения с учетом типа застройки, природно-климатических и других местных условий. Состав площадок и размеры их территории должны определяться РГНП и правилами благоустройства территории муниципального образования с учетом пунктов 8.2, 8.3 СП 476.1325800.2020.

Согласно п.8.2 СП 476.1325800.2020 элементами благоустройства жилого микрорайона являются: площадки для отдыха взрослого населения, детские игровые

площадки (площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста), площадки для хозяйственных целей (контейнерные площадки), площадки для выгула собак, площадки для занятий физкультурой взрослого населения (в том числе спортивные), элементы озеленения, малые архитектурные формы (МАФ), пешеходные дорожки, стоянки автомобилей, некапитальные объекты строительства, информационные стенды.

Согласно п.8.3 СП 476.1325800.2020, который требуется учитывать при расчете площадок различного назначения, уточним параметры спортивных площадок на придомовой территории и площадок хозяйственного назначения.

Согласно таблице 8.1 СП 476.1325800.2020:

- размер площадки для занятий физкультурой взрослого населения на одного жителя составляет 0,5-0,7 кв.м;
- размер площадки для хозяйственных целей (контейнерные площадки для сбора ТКО и крупногабаритного мусора) на одного жителя составляет 0,03 кв.м.

Согласно п.9.3.5.2 решения Воронежской городской Думы от 19.06.2008 №190-П «Об утверждении Правил благоустройства территорий городского округа город Воронеж» размеры площадок для выгула собак, размещаемых на территориях жилого назначения, необходимо принимать в пределах 400–600 кв.м, на прочих территориях – до 800 кв.м, в условиях сложившейся застройки возможно уменьшать размер площадок исходя из имеющихся территориальных возможностей. Расстояние от границы площадки до жилых и общественных зданий необходимо принимать не менее 25 м, а до участков детских учреждений, школ, детских, спортивных площадок, площадок отдыха – не менее 40 м.

Исходя из указанных требований, учитывая плотную застройку квартала, не представляется возможным расположить в жилом массиве площадку для выгула собак, соблюдая все требуемые параметры.

Проектом предлагается предусмотреть площадку для выгула собак для проектируемой жилой группы домов на территории бульвара, планируемого под благоустройство, расположенного рядом с жилой группой, – согласно п.6 таблицы 6.1 СП 475.1325800.2020 в парках предусматривается административно-хозяйственная зона, которая включает в себя площадки для выгула собак.

Настоящим проектом выполнена корректировка параметров благоустройства территории в рамках действующих нормативов.

Для размещения спортивной площадки предоставлена часть земельного участка с кадастровым номером 36:34:0602001:34180 на основании договора субаренды от 30.12.2021 на земельный участок с ранее зарегистрированным номером земельного участка 36:34:0602001:129 (с 22.12.2018 года оформлен как 36:34:0602001:34180).

Установление в п.1.1 договора субаренды части земельного участка, находящегося в федеральной собственности, от 12.07.2018 вида разрешенного использования земельного участка и цели использования земельного участка площадью 8000 кв.м с кадастровым номером 36:34:0602001:34180, расположенного по адресу: г.Воронеж, ул.Шишкова, 140б, уч.3, – пешеходные улицы и дороги, парковые дороги, проезды, велосипедные дорожки – имеет цель не ограничить использование земельного участка, а сохранить данную территорию, как территорию здорового образа жизни, использование которой позволяет и закрепляет возможность осуществлять пешие и велосипедные прогулки на свежем воздухе, размещать инфраструктуру для пеших и велосипедных прогулок с возможностью отдыха и занятий физкультурой и спортом.

Обществом с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Группа компаний Хамина» (ООО СЗ «ГКХ») получено положительное заключение экспертизы от 17.06.2019 №36-2-1-3-014818-2019, в котором земельный участок с кадастровым номером 36:34:0602001:34180, расположенный по адресу г.Воронеж, ул.Шишкова, 140б, уч.3, площадью 8000 кв.м учтен.

Обращением в департамент имущественных и земельных отношений Воронежской области (далее – ДИЗО ВО) от 12.08.2021 направлена просьба о продлении срока аренды земельного участка с кадастровым номером 36:34:0602001:25275 (в настоящее время 36:34:0602001:69453 и 36:34:0602001:69454) площадью 18157 кв.м до 30.07.2026.

Приказом ДИЗО ВО от 11.11.2021 №2123з выдано разрешение ООО СЗ «ГКХ» на использование земельного участка с кадастровым номером 36:34:0602001:25275 (в настоящее время 36:34:0602001:69453 и 36:34:0602001:69454) по ул.Шишкова, 140б, участок №3, площадью 18157 кв.м с целью размещения элементов благоустройства территории, в том числе малых архитектурных форм. Также получено разрешение управления имущественных и земельных отношений администрации городского округа город Воронеж от 12.11.2021 №847 на использование земель или земельного участка без предоставления земельного участка и установления сервитута с целью размещения объектов.

Заявлением в ДИЗО ВО от 27.07.2021 направлена просьба о предоставлении земельных участков площадью 4395 кв.м и 987 кв.м.

Приказом ДИЗО ВО от 23.09.2021 №1772з ООО СЗ «ГКХ» разрешено использовать земельный участок площадью 4395 кв.м и земельный участок площадью 987 кв.м для размещения элементов благоустройства. Также получено разрешение управления имущественных и земельных отношений администрации городского округа город Воронеж от 24.09.2021 №714, 715 на использование земель или земельного участка без

предоставления земельного участка и установления сервитута с целью размещения объектов.

Требуемая площадь озелененной территории для населения микрорайона составляет 7,59 га ( $12654 \times 6 = 75924$  кв.м).

Проектом планировки на рассматриваемой территории предлагается организация озелененные дворовых территорий и площадок для игр детей, озелененных территорий вдоль проездов, а также предполагается озеленение территории уже сложившимися посадками деревьев и кустарников. Кроме того, в территорию входит рекреационная зона Р ориентировочной площадью 45000 кв.м, являющаяся частью земельного участка с кадастровым номером 36:34:0602001:7249, которая запроектирована под садово-парковый комплекс.

На территории планирования социального узла будет располагаться зеленая территория в виде сада микрорайона ориентировочной площадью 7100 кв.м. Озеленение при жилой существующей, строящейся и проектируемой застройке в общей сумме при фактическом подсчете на топографической съемке составит 87550 кв.м.

Всего площадь озеленения рассматриваемой территории составит  $45000 + 7100 + 87550 = 136023$  кв.м (озеленение вдоль дорог, вдоль зданий, во дворах, в садово-парковом комплексе зоны Р), что соответствует нормативным показателям.

Посадку зеленых насаждений и уход за ними необходимо осуществлять в соответствии со СНиП 111-10-75.

Управление экологии администрации городского округа город Воронеж письмом от 29.11.2018 №19/1-2906 сообщает, что необходимо предусмотреть компенсирующее озеленение объектов в масштабе не менее вырубаемого.

Согласно письму управления экологии администрации городского округа город Воронеж от 07.05.2019 №11856580 на земельном участке 36:34:0602001:25275 (36:34:0602001:69453, 36:34:0602001:69454 в настоящее время), в соответствии с постановлением администрации города Воронежа от 01.04.2003 №669 «О сохранении, развитии и благоустройстве зеленых зон общего пользования», располагается «Бульвар Бунинский». Данный бульвар также входит в озеленение территории.

Письмами от 29.05.2019 №12039241 и от 03.07.2019 №12305452 управление экологии администрации городского округа город Воронеж сообщает, что не возражает против разработки проекта, а также согласовывает проект с организацией проезда в южной части земельного участка 36:34:0602001:25275 (36:34:0602001:69454 в настоящее время).

В заключении Департамента по недропользованию по Центральному федеральному округу (Центрнедра) от 23.04.2018 №13ВРЖ-11/319 сообщается об отсутствии полезных ископаемых в недрах под земельными участками предстоящей застройки.

Департамент природных ресурсов и экологии Воронежской области письмом от 23.03.2018 №43-01-24/1314 сообщает, что на земельном участке с кадастровым номером 36:34:0602001:148 (г. Воронеж, ул.Шишкова, 140б, участок №3) и на земельном участке площадью 10000 кв.м с кадастровым номером 36:34:0602001:24513 (г. Воронеж, ул.Шишкова, 140б, участок №3) (в настоящее время участки 36:34:0602001:69473, 36:34:0602001:69471, 36:34:0602001:69481, 36:34:0602001:69479, 36:34:0602001:38367, 36:34:0602001:69474, 36:34:0602001:69472, 36:34:0602001:69480, 36:34:0602001:69482, 36:34:0602001:69486, 36:34:0602001:69487) особо охраняемые природные территории областного значения отсутствуют.

Имеется выписка из протокола заседания координационного совета по проблемам сохранения и развития зеленого фонда городского округа город Воронеж от 22.04.2022 №27, содержащая информацию об изменениях границ бульвара «Сосновая аллея». Требуется выполнить работы по формированию новых границ бульвара и поставить их на кадастровый учет, органам местного самоуправления необходимо внести соответствующие изменения в перечень зеленых зон общего пользования городского округа город Воронеж.

Документацией по планировке территории предусмотрено размещение детских дошкольных учреждений, общеобразовательной школы на 2860 мест, поликлиники на 1100 посещений и 120 коек с отделением скорой помощи, теннисного центра, спортивного кластера из 3 спортивных объектов с максимально возможным расчетным параметром на 3126 посещений, пожарного депо I типа на 8 машин.

Согласно письму министерства строительной политики Воронежской области от 25.07.2024 №61-11/2275 комиссией по размещению объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения принято решение о соответствии многофункционального теннисного центра, планируемого к размещению на земельном участке с кадастровым номером 36:34:0602001:39065, критериям, установленным Законом Воронежской области от 02.03.2016 №05-ОЗ «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, представляются в аренду без проведения торгов». Согласно п.4 протокола №2 заседания комиссии по размещению объектов социально-культурного и коммунально-бытового

назначения от 12.07.2024 ООО «Воронежская теннисная академия» рекомендовано обратиться в администрацию городского округа город Воронеж по вопросу внесения соответствующих изменений в документацию по планировке территории по пр-кту Московский, ул.Ломоносова в части размещения объектов на земельном участке с кадастровым номером 36:34:0602001:39065, в связи с чем настоящими изменениями в документацию по планировке территории предлагается вместо школы искусств на 1400 мест и филиала библиотеки централизованной библиотечной системы разместить многофункциональный теннисный центр на земельном участке с кадастровым номером 36:34:0602001:39065.

Вместе с тем для детской школы искусств на 1400 мест и филиала библиотеки централизованной библиотечной системы требуется определить местоположение с учетом размещения указанного теннисного центра. Проектом предлагается расположение учреждения дополнительного образования за границей планируемой территории в комфортной пешеходной доступности на земельном участке с кадастровым номером 36:34:0203004:887 (адрес: Воронежская обл., г.Воронеж, Московский пр-кт, 131; площадь 14962 кв.м). Строительство предлагается осуществить в формате реконструкции существующего объекта – культурно-досугового центра «Северный» в виде пристроенного объема и (или) объемов, что должно быть определено на стадии архитектурно-строительного проектирования.

В настоящее время в клубе «Северный» располагаются следующие организации: цирковая школа «Браво», танцевально-спортивный клуб «Перспектива», детский вокально-танцевальный коллектив «Fox Voronezh», клуб чирлидинга «Флаер», центр образования «Терра».

Согласно техническому заданию на проектирование учреждения дополнительного образования требуется разместить двухэтажное здание с подвалом. Ориентировочная площадь застройки существующего двухэтажного здания клуба составляет 2550 кв.м В соответствии с Правилами землепользования и застройки земельный участок клуба располагается в территориальной зоне ОДМ (зона смешанной общественно-деловой застройки), где максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов с кодом 3.6.1 (объекты культурно-досуговой деятельности) составляет 40%. Таким образом, перспективная площадь застройки данного участка может составить 5985 кв.м, соответственно, резерв для нового строительства составит 3435 кв.м.

Проектом определяется планировочная возможность реконструкции указанного объекта.

Главой городского округа город Воронеж был рассмотрен и согласован вопрос замены в документации по планировке территории мероприятий по строительству детской школы искусств на 1400 мест с филиалом библиотеки ЦБС на строительство теннисного центра на земельном участке с кадастровым номером 36:34:0602001:39065, а также строительства пристройки, включающей детскую школу искусств на 1400 мест с филиалом библиотеки, к культурно-досуговому центру «Северный» (письмо заместителя главы администрации по социальной политике от 27.09.2024 №25097931).

Расчет по обеспечению населения всего жилого фонда рассматриваемой территории в 12654 человека объектами социальной значимости повседневного обслуживания, выполненный в соответствии с действующими градостроительными нормами, приводится в таблице №9.

Таблица №9

№ п/п	Предприятия и учреждения повседневного обслуживания	Минимальная обеспеченность	Расчетные показатели	Планируемые показатели
1	Детские дошкольные учреждения (РНГП, п.1.3.3)	42 места на 1000 жителей $42 \times 12654 / 1000 = 533$	532 места	Существующий отдельно стоящий детский сад на 280 мест с игровыми площадками ограниченного использования, проектируемый отдельно стоящий детский сад на 600 мест с игровыми площадками ограниченного пользования
2	Общеобразовательные школы (РНГП, п.1.3.3)	91 место на 1000 жителей $91 \times 12654 / 1000 = 1155$	1152 места	Строящаяся общеобразовательная школа на 2860 мест
3	Предприятия торговли	280 кв.м торговой площади на 1000 жителей $280 \times 12654 / 1000 = 3552$	3543 кв.м торговой площади	В радиусе доступности рассматриваемой территории и на первых этажах существующих и проектируемых жилых домов
4	Отделение банка, операционная касса	1 объект на 10 тыс. чел. $12654 \times 1 / 10000 = 1,27$	2 объекта	В нежилых помещениях проектируемых объектов

5	Отделение связи	1 объект на 14 тыс. чел. $12654 \times 1 / 14000 = 0,90$	1 объект	В нежилых помещениях проектируемых объектов
6	Аптечный пункт	1 объект на 15 тыс. чел. $12654 \times 1 / 15000 = 0,84$	1 объект	В нежилых помещениях проектируемых объектов
7	Организации дополнительного образования (РНГП, п.1.3.3)	20 мест на 1000 жителей $20 \times 12654 / 1000 = 253$	253 места	Пристроенный объект дополнительного образования на 1400 мест, располагаемый за границей планируемой территории в рамках реконструкции существующего объекта (культурно-досуговый центр «Северный»)

#### **V. Транспортная инфраструктура**

Проект планировки сохраняет в своей основе исторически сложившуюся структуру улиц, заложенную на предыдущих этапах проектирования, учитывает природно-климатические и ландшафтные условия. Основой транспортной схемы планируемой территории является схема магистралей и транспорта, утвержденная в составе Генерального плана городского округа город Воронеж.

Транспортная связь между элементами планировочной структуры предусмотрена по существующим улицам и дорогам следующих категорий:

- магистральная улица общегородского значения регулируемого движения – Московский проспект, обеспечивающая транспортную связь проектируемой территории с общегородским центром;

- магистральная улица районного значения – улица Ломоносова, обеспечивающая также выходы на другие магистральные улицы.

Основные пешеходные связи на планируемой территории обеспечивают удобную пешеходную доступность объектов обслуживания, остановок общественного транспорта и зон отдыха.

Проектом планировки предусмотрен выезд на Московский проспект по земельному участку с кадастровым номером 36:34:0602001:22442, который в дальнейшем будет согласовываться в установленном порядке. Вид разрешенного использования земельного участка позволяет размещать элементы улично-дорожной сети.

Письмом управления дорожного хозяйства администрации городского округа город Воронеж от 07.06.2019 №01-11-187 согласована документация по планировке территории в части отражения в данном документе элементов улично-дорожной сети.

При выполнении реконструкции дороги по ул.Ломоносова на основании муниципального контракта от 26.04.2022 №ПСД-РЕМ-ДОР-22, а также в рамках государственной программы Воронежской области «Развитие транспортной системы», утвержденной постановлением Правительства Воронежской области от 31.12.2013 №1188, муниципальной программы городского округа город Воронеж «Развитие транспортной системы», утвержденной постановлением администрации городского округа город Воронеж от 24.12.2013 №1281, в границах проектирования с примыканием к автомобильной дороге А-134 подъездная дорога от автомобильной дороги М-4 «Дон» к г.Воронежу предполагает уширение проезжей части до 6 полос движения в обоих направлениях с шириной проезжей части 20 м (2 х (3,25 + 3,25 + 3,75)), устройством разделительной полосы между тротуаром и проезжей частью шириной 3 м и тротуара шириной 3 м. По южной стороне улицы предусматривается устройство велосипедной дорожки.

В силу ч.4 ст.41.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации состав и содержание документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.05.2017 №564 утверждено Положение о составе и содержании документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов.

Перечень координат характерных точек границы зоны планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения, представлен в таблице №10.

Таблица №10

Номер характерной точки	Координаты	
	X	Y
1	520334,65	1298201,10
2	520335,75	1298246,62
3	520347,88	1298405,29
4	520342,69	1298405,59
5	520344,22	1298425,53
6	520349,41	1298425,28
7	520359,12	1298552,17
8	520367,55	1298662,48
9	520371,69	1298716,62
10	520374,37	1298751,58
11	520401,72	1298750,41

12	520404,12	1298766,31
13	520403,17	1298776,45
14	520397,39	1298791,15
15	520389,21	1298803,51
16	520389,98	1298815,73
17	520402,29	1299025,44
18	520402,85	1299045,91
19	520399,67	1299046,10
20	520399,87	1299048,61
21	520398,51	1299084,71
22	520382,66	1299087,85
23	520385,97	1299129,67
24	520361,43	1299131,48
25	520360,49	1299121,66
26	520360,40	1299121,19
27	520360,09	1299117,57
28	520359,15	1299100,37
29	520359,18	1299096,90
30	520359,03	1299093,48
31	520358,65	1299085,77
32	520358,39	1299080,43
33	520351,57	1299010,80
34	520340,71	1298864,21
35	520338,49	1298828,82
36	520337,92	1298821,42
37	520337,37	1298783,79
38	520300,07	1298330,68
39	520300,43	1298302,09
40	520296,23	1298236,38
41	520290,71	1298216,91
42	520286,35	1298209,08
43	520266,39	1298206,92
1	520334,65	1298201,10

Планируемая к реконструкции автомобильная дорога по ул.Ломоносова запроектирована в границах земельного участка с кадастровым номером 36:34:0000000:43327, а также частично на территории земельного участка с кадастровым номером 36:34:0602001:7249 (выделен публичный сервитут на данные участки).

Проектом предусматривается устройство остановок общественного транспорта в соответствии с требованиями управления транспорта администрации городского округа город Воронеж.

Примыкание к пр-кту Московский устраивается по существующей схеме через существующие переходно-скоростные полосы.

Также предусматривается устройство наружного электроосвещения и строительство ливневой канализации для отвода поверхностных и талых вод с проезжей части и тротуаров.

С целью обеспечения безопасности дорожного движения и своевременного информирования водителей о приемлемых условиях движения предполагается обустройство автомобильной дороги в соответствии с требованиями ГОСТ Р 52289-2019 «Технические средства организации дорожного движения. Правила применения дорожных знаков, разметки, светофоров, дорожных ограждений и направляющих устройств». В рамках обустройства выполняются следующие мероприятия:

- установка дорожных знаков по ГОСТ Р 52290-2004 «Технические средства организации дорожного движения. Знаки дорожные. Общие технические требования»;
- нанесение дорожной разметки из термопластика в соответствии с требованиями ГОСТ Р 51256-2018 «Технические средства организации дорожного движения. Разметка дорожная. Классификация. Технические требования»;
- установка барьерного ограждения.

Пересечение пешеходами автодороги предполагается в одном уровне. Переходы обустраиваются соответствующими дорожными знаками и дорожной разметкой и регулируются светофорными объектами. На примыкании автомобильных дорог и в месте пересечения пешеходами проезжей части проектом предусматривается установка перильного ограждения для предотвращения выхода пешеходов на проезжую часть в неустановленном месте.

На пересечении тротуаров с проезжей частью предусматривается устройство понижения бортового камня и тактильных указателей для обеспечения беспрепятственного доступа маломобильных групп населения.

Мероприятия по пересечению инженерных коммуникаций, попадающих в зону реконструкции автомобильной дороги, выполняются в соответствии с требованиями технических условий собственников данных сетей:

- согласование ООО УК «ЛАД» от 22.07.2022 №191 на реконструкцию газопроводов диаметром 57 мм и 426 мм, попадающих в зону строительства проектируемой автомобильной дороги;
- письмо управления транспорта администрации городского округа город Воронеж от 09.06.2022 №19042022 с просьбой запланировать обустройство остановочных пунктов;
- техническое задание ООО «РВК-Воронеж» от 24.10.2022 №И-005/072-19102022 на переустройство существующих сетей холодного водоснабжения и подготовительные мероприятия для обеспечения выноса водопроводной линии диаметром 300 мм при проведении 2-го этапа реконструкции автомобильной дороги;

- технические условия МКП «Воронежгорсвет» от 31.05.2022 на реконструкцию сети наружного освещения автомобильной дороги по ул.Ломоносова на участке от пр-кта Московский до дома по ул.Ломоносова, 116/8;

- технические условия ПАО «Ростелеком» №0304/05/1823/22 на вынос, переустройство, сохранность и защиту линий и сооружений связи ПАО «Ростелеком», попадающих в зону реконструируемого объекта.

В настоящее время произведен анализ существующей интенсивности движения автомобилей на территории перспективной застройки, прилегающей к ул.Шишкова, ул.Ломоносова и пр-кту Московский, спрогнозирован уровень автомобилизации и уровень параметров дорожного движения. На основании этого разработаны основные проектные решения примыканий к основным дорогам ЖК «МП Квартал» и социального узла, запроектированные в соответствии с действующими нормативами и правилами. В разрабатываемых проектах планировки и межевания территории показана планируемая схема организации дорожного движения, а также проектные решения примыканий, которые подлежат отдельному согласованию, установленному в рабочем порядке.

## **VI. Расчет обеспечения планируемой территории парковочными местами**

Использование городской земли для строительства малоэтажных гаражей и открытых стоянок большой вместимости в городе, где резервы свободных территорий практически исчерпаны, связано с огромными трудностями, поэтому более целесообразно строить многоэтажные гаражи-стоянки с использованием подземного пространства.

Согласно п.1.2 СП 506.1311500.2021 требования к устройству противопожарных расстояний от зданий до открытых площадок для хранения, парковки автомобилей не предъявляются, но необходимо учитывать требования к проездам и подъездам пожарной техники согласно разделу 8 СП 4.13130.2013.

Расчет минимального количества парковочных мест произведен для территории под строительство площадью 69,5035 га в соответствии с РНГП.

Согласно п.11.31 СП 42.13330.2016 при организации кооперированных стоянок, обслуживающих группы объектов (жилого, торгового, культурно-зрелищного назначения), допускается снижать суммарное требуемое количество машино-мест без снижения обеспеченности ими за счет сдвига часов пик при функционировании обслуживаемых стоянками объектов на территории центральных районов населенных пунктов на 15-20%. Проектом предусмотрена кооперированная организация части парковочных мест для постоянного пользования жителей ЖК «Спутник» и ЖК «МП

Квартал» и всех приобъектных парковочных мест спортивного кластера на территории спортивного кластера и на его прилегающих территориях с учетом снижения на 15%.

В соответствии с п.1.3.10.4 РНГП общее расчетное количество парковочных мест в зоне застройки многоквартирными жилыми домами определяется как сумма мест гостевых стоянок (из расчета 40 мест на 1000 жителей) и мест паркования легкового транспорта, принадлежащего жителям (из расчета 1 парковочное место на 80 кв.м общей площади квартир).

С учетом изложенного количество мест для постоянного хранения автомобилей следующее:

- ПЖСК «Учитель»:  $52963,62 / 80 = 662$  парковочных места;
- ЖК «Спутник»:  $(247910,90 / 80) * 0,85 = 2634$  парковочных места.

В том числе предусмотрено 263 места для инвалидов. Согласно подп.2 п.1.3.10.4 РНГП на территории земельного участка многоквартирного жилого дома следует предусматривать не менее 10% мест (но не менее одного места) для парковки специальных автотранспортных средств инвалидов. Настоящие требования распространяются на земельные участки объектов нового жилищного строительства;

- ЖК «МП Квартал»:  $(105123 / 80) * 0,85 = 1117$  парковочных мест.

В том числе предусмотрено 112 мест для инвалидов. Согласно подп.2 п.1.3.10.4 РНГП на территории земельного участка многоквартирного жилого дома следует предусматривать не менее 10% мест (но не менее одного места) для парковки специальных автотранспортных средств инвалидов. Настоящие требования распространяются на земельные участки объектов нового жилищного строительства.

В соответствии с п.1.3.10.4 РНГП на участке строительства следует предусматривать гостевые автостоянки из расчета 40 парковочных мест на 1000 жителей.

С учетом расчетного количества жителей территории количество гостевых автостоянок составит:

- ПЖСК «Учитель»:  $1765 \times 40 / 1000 = 71$  машино-место;
- ЖК «Спутник»:  $8264 \times 40 / 1000 = 331$  машино-место.

В том числе предусмотрено 33 места для инвалидов согласно подп.5.2.1 п.5.2 СП 59.13330.2020;

- ЖК «МП Квартал»:  $2625 \times 40 / 1000 = 105$  машино-мест.

В том числе предусмотрено 11 мест для инвалидов согласно подп.5.2.1 п.5.2 СП 59.13330.2020.

Согласно приложению Ж СП 42.13330.2016 расчет количества приобъектных стоянок предусматривается в зависимости от расчетных единиц для каждого вида учреждения:

- для административно-управленческих учреждений, общественных организаций – 1 парковочное место на 120 кв.м общей площади;
- для банковских учреждений без операционных залов – 1 машино-место на 60 кв.м общей площади;
- для объектов торгового назначения – 1 машино-место на 40-50 кв.м общей площади;
- для ателье, фотосалонов, салонов-парикмахерских, салонов красоты, салонов моды, свадебных салонов – 1 машино-место на 10-15 кв.м общей площади;
- для оздоровительных комплексов, ФОК, фитнес-клубов, тренажерных залов общей площадью менее 1000 кв.м – 1 машино-место на 25-40 кв.м общей площади; общей площадью 1000-2000 кв.м – 1 машино-место на 10 посетителей;
- для офисных зданий и помещений, страховых компаний – 1 машино-место на 50-60 кв.м общей площади.

Дворовое пространство многоквартирного дома – место постоянного присутствия и пересечения множества жизненных интересов и сценариев различных групп пользователей. В основу регламентирования и благоустройства этого пространства должен быть заложен принцип безопасности, который позволит минимизировать риски получения травм и угрозы жизни.

Несмотря на существующие нормы регулирования, дворы остаются пространством с потенциально высоким риском получения травм в результате происшествий с участием автомобиля. Главным системным фактором небезопасности дворов является автомобильная ориентированность пространства. Одним из подходов к обеспечению безопасности участников дорожного движения (как пешеходов, так и автомобилистов) является принцип разделения потоков: транспортная инфраструктура проектируется по возможности на расстоянии от пешеходной и велосипедной и имеет с ними минимум пересечений. В таком случае для обеспечения необходимого количества парковочных мест в жилом комплексе предусматривается размещение парковочных мест в подземном паркинге и вдоль улиц. Регулирование количества наземных автостоянок вдоль улиц позволяет использовать территорию, предназначенную для размещения жилой и многофункциональной застройки, наиболее эффективно, поскольку въезд/выезд с парковочного места совмещается с проезжей частью.

### **Гостевые стоянки**

В соответствии с абзацем пятым подп.1 п.1.3.10.4 РНГП на участке строительства следует предусматривать гостевые автостоянки из расчета 40 парковочных мест на 1000 жителей.

В соответствии с подп.2 п.1.3.10.4 РНГП на территории земельного участка многоквартирного жилого дома следует предусматривать не менее 10% мест (но не менее одного места) для парковки специальных автотранспортных средств инвалидов. Настоящие требования распространяются на земельные участки объектов нового жилищного строительства.

С учетом расчетного количества жителей ЖК «МП Квартал» 2625 человек количество гостевых стоянок составит:

$$2625 \times 40 / 1000 = 105 \text{ машино-мест.}$$

Место размещения – земельные участки, на которых осуществляется строительство единого жилого дома ЖК «МП Квартал».

### **Приобъектные стоянки**

В соответствии с п.1.3.11 РНГП для паркования легковых автомобилей работников и посетителей объектов различного функционального назначения следует предусматривать приобъектные стоянки. Расчетное количество машино-мест для парковки у объектов различного назначения (приобъектных стоянок) следует принимать в соответствии с СП 42.13330.2016.

В соответствии с приложением Ж СП 42.13330.2016 расчет количества приобъектных стоянок осуществляется в зависимости от расчетных единиц для каждого вида учреждения:

- для административно-управленческих учреждений, общественных организаций – 1 парковочное место на 120 кв.м общей площади;

- для специализированных магазинов по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы (спортивные, автосалоны, мебельные, бытовой техники, музыкальных инструментов, ювелирные, книжные и т.п.) – 1 парковочное место на 70 кв.м общей площади.

Общее количество парковочных мест для объектов общественного назначения составит 99 парковочных мест для ЖК «МП Квартал»:

- 39 парковочных мест для административно-управленческих учреждений, общественных учреждений, располагаемых в 3, 4 этапах строительства ((1830+2890) / 120);

- 60 парковочных мест для специализированных магазинов по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы (спортивные, автосалоны, мебельные, бытовой техники, музыкальных инструментов, ювелирные, книжные магазины и т.д.), располагаемых в 1, 2 и 5 этапах строительства ((1901+1360+908) / 70).

В том числе предусмотрено 10 мест для инвалидов (в соответствии с подп.7 п.1.3.11 РНПП на открытых автостоянках около учреждений обслуживания следует выделять не менее 10% мест (но не менее одного места) для автотранспортных средств, принадлежащих инвалидам и другим маломобильным группам населения).

Место размещения – земельный участок с кадастровым номером 36:34:0602001:69454.

В соответствии с абзацем седьмым подп.2 п.1.3.10.4 РНПП для зон застройки многоквартирными жилыми домами, помимо участка многоквартирного жилого дома, автостоянки с местами паркования, хранения легкового автотранспорта, принадлежащего жителям, могут располагаться внутри территорий жилых кварталов, микрорайонов в виде специально организованных площадок, карманов, уширения проезжих частей внутриквартальных проездов.

#### **Парковочные места для постоянного хранения автомобилей жителей**

В соответствии с абзацем вторым подп.2 п.1.3.10.4 РНПП общее расчетное количество мест паркования, хранения легкового автотранспорта, принадлежащего жителям, определяется из расчета 1 парковочное место на 80 кв.м общей площади квартир.

Общая площадь квартир в ЖК «МП Квартал» составляет 105123 кв.м

Таким образом, количество мест для постоянного хранения автомобилей для ЖК «МП Квартал» составит:

$$(105123/80)*0,85 = 1117 \text{ машино-мест.}$$

Запроектировано 822 парковочных места в подземном паркинге многоквартирного жилого дома МП «Квартал».

В соответствии с абзацем третьим подп.2 п.1.3.10.4 РНПП места паркования, хранения легкового автотранспорта, принадлежащего жителям, с учетом принятых технических решений по организации автостоянок (подземные, пристроенные или отдельно стоящие многоуровневые, в том числе механизированные, открытые стоянки) рекомендуется размещать в границах земельного участка многоквартирного жилого дома.

Таким образом, с целью обеспечения удобства и безопасности жителей парковочные места преимущественно размещаются в подземном паркинге.

Запроектировано 43 парковочных места на земельных участках, на которых осуществляется строительство ЖК «МП Квартал».

Запроектировано 62 парковочных места на земельном участке с кадастровым номером 36:34:0602001:69454.

Земельный участок предоставлен на возмездной основе на максимально разрешенный срок на основании разрешения на использование земельного участка от 12.11.2021 №847 с целью размещения элементов благоустройства территории, в том числе малых архитектурных форм, по 2026 год.

В соответствии с решением Воронежской городской Думы от 19.06.2008 №190-II «Об утверждении Правил благоустройства территорий городского округа город Воронеж» площадки автостоянок и парковки являются элементами благоустройства.

Запроектировано 190 парковочных мест в виде открытых плоскостных парковочных мест на земельном участке с кадастровым номером 36:34:0602001:69496 с западной и северной стороны от объектов спортивного кластера.

В соответствии с абзацем седьмым подп.2 п.1.3.10.4 РНГП для зон застройки многоквартирными жилыми домами, помимо участка многоквартирного жилого дома, автостоянки с местами паркования, хранения легкового автотранспорта, принадлежащего жителям, могут располагаться внутри территорий жилых кварталов, микрорайонов в виде специально организованных площадок, карманов, уширения проезжих частей внутриквартальных проездов.

Согласно п.1.3.10.4 РНГП для размещения автостоянок с местами паркования, хранения легкового автотранспорта, принадлежащего жителям, устанавливается максимальный радиус пешеходной доступности – 800 м от каждого обслуживаемого жилого дома, а в районах реконструкции – не более 1200 м.

Расчет парковочных мест для ЖК «Спутник»\*:

- 34 машино-места для административно-управленческих учреждений, общественных учреждений  $((1534,60 + 1616,50 + 1616,50) * 0,85 / 120)$ ;

- 11 машино-мест для банковских учреждений без операционных залов  $(778,30 * 0,85 / 60)$ ;

- 45 машино-мест для ателье, фотосалонов, салонов-парикмахерских, салонов красоты, салонов моды, свадебных салонов  $(788,50 * 0,85 / 15)$ ;

- 59 машино-мест для объектов торгового назначения с широким ассортиментом товаров различного спроса продовольственной и непродовольственной группы  $((1161,80 + 1160,80 + 1170) * 0,85 / 50)$ ;

- 11 машино-мест для офисных зданий и помещений, страховых компаний  $(778,60 * 0,85 / 60)$ .

Примечание \* Согласно СП 42.13330.2016 при расчете стоянок автомобилей количество расчетных единиц для помещений общественного назначения, встроенных в жилые здания согласно приложению В СП 54.13330.2016, допускается уменьшать на 15%.

Согласно приведенному расчету общее количество парковочных мест для объектов общественного назначения составит 160 машино-мест.

В том числе предусмотрено 16 мест для инвалидов (в соответствии с подп.7 п.1.3.11 РНГП на открытых автостоянках около учреждений обслуживания следует выделять не менее 10% мест (но не менее одного места) для автотранспортных средств, принадлежащих инвалидам и другим маломобильным группам населения).

Общее расчетное число машино-мест для размещения автотранспорта составит 3125 машино-мест (2634 + 331 + 160), в том числе для постоянного хранения – 2634 машино-места, для временного хранения – 331 машино-место, для объектов общественного назначения – 160 машино-мест.

Проектным решением предлагается размещение:

- для постоянного хранения – подземный паркинг на 340 машино-мест, надземные паркинги на 32 машино-места, 2262 места открытого типа на придомовых территориях ЖК «Спутник» (1647 мест) и на земельных участках с кадастровыми номерами 36:34:0602001:5188 (195 мест), 36:34:0602001:131 (58 мест), 36:34:0602001:69496 (149 мест), 36:34:0602001:69500 (120 мест), 36:34:0602001:7249 (78 мест), 36:34:0602001:35873 (12 мест), 36:34:0602001:35881 (3 места) при расчетном требуемом количестве 2645 машино-мест;

- для временного хранения – гостевые и приобъектные парковки на 491 машино-место, открытого типа, расположенные на придомовых территориях, при расчетном количестве машино-мест 491 (331 + 160).

Перед вводом в эксплуатацию многоквартирных жилых домов поз. 1.14, 1.15 необходимо разработать и утвердить проект организации дорожного движения по ул.Академика Конопатова, местному проезду к ул.Ломоносова, предусматривающий размещение необходимого количества парковочных мест.

Расчет парковочных мест для ПЖСК «Учитель»:

- для ателье, фотосалонов, салонов-парикмахерских, салонов красоты, салонов моды, свадебных салонов –  $300 \cdot 1/15 = 20$  парковочных мест;

- для объектов торгового назначения с широким ассортиментом товаров различного спроса продовольственной и непродовольственной группы –  $587,46 + 707,8 \cdot 1/50 = 26$  парковочных мест.

Проектными решениями предусмотрено следующее расчетное количество парковочных мест:

- для постоянного хранения – 1 подземный паркинг на 192 парковочных места, 351 место на открытых парковках и 120 мест на выделенной полосе для парковки автотранспорта на земельном участке с кадастровым номером 36:34:0602001:7249 при расчетном требуемом количестве мест 662 шт.;

- для временного хранения – гостевые и приобъектные парковки на 117 парковочных мест для хранения открытого типа при расчетном количестве  $71 + 20 + 26 = 117$  шт.

Расчет парковочных мест для поликлиники на 1100 посещений в смену и 120 коек произведен согласно таблице 5.2 СП 158.13330.2014 на основании данных о количестве сотрудников из медико-технического задания на строительство поликлиники.

На 100 сотрудников – 10-12 парковочных мест, на 100 посещений – 4-6 парковочных места.

$980,25 * 10 / 100 = 98$  мест для сотрудников;

$1100 * 4 / 100 = 44$  места для посетителей в смену.

Итого требуется 142 парковочных места, на территории поликлиники предусмотрено 144 парковочных места. В том числе предусмотрено 15 мест для инвалидов (в соответствии с подп.7 п.1.3.11 РНГП на открытых автостоянках около учреждений обслуживания следует выделять не менее 10% мест (но не менее одного места) для автотранспортных средств, принадлежащих инвалидам и другим маломобильным группам населения).

Расчет парковочных мест для спортивного кластера на 3126 посещений в смену произведен без изменений параметров, ранее установленных документацией, утвержденной постановлением администрации городского округа город Воронеж от 28.12.2020 №1272, согласно приложению Ж СП 42.13330.2016 для ФОК с площадью залов 1000-2000 кв.м – 1 машино-место на 10 посетителей:

$3126/10 = 313$  парковочных мест для посетителей ФОК на расчетный срок с максимальным количеством посещений в смену (проектом предусматривается разделение единого спортивного кластера на 3 отдельно стоящих спортивных объекта со своим количеством посещений каждый, что будет уточняться на дальнейшей стадии проектирования объектов; расчет ведется на максимальную цифру посещений).

Согласно п.11.31 СП 42.13330.2016 расчет нормативного числа парковочных мест для временного хранения составляет  $313 \times 0,85 = 266$  машино-мест.

Заданием на проектирование не указано количество сотрудников спортивного кластера, поэтому проектом предлагается разместить парковочные места на территории с профицитом. На земельных участках, выделенных под расположение спортивных объектов, предлагается разместить 282 открытых парковочных места. В том числе предусмотрено 28 мест для инвалидов (в соответствии с подп.7 п.1.3.11 РНГП на открытых автостоянках около учреждений обслуживания следует выделять не менее 10% мест (но не менее одного места) для автотранспортных средств, принадлежащих инвалидам и другим маломобильным группам населения) на открытых автостоянках около учреждений обслуживания.

Настоящим проектом задана ориентировочная общая площадь размещаемых спортивных объектов на территории, реальная же общая площадь каждого объекта будет определена на стадии проектирования, как и назначение спортивных объектов, количество посещений и залов в комплексе.

В утвержденной документации предполагалось расположение подземных паркингов на территории каждого спортивного объекта.

Также следует произвести расчет для временного хранения автомобилей для школы на 2860 мест.

Согласно п.6.4.2 СП 251.1325800.2016 стоянка автомобилей для персонала проектируется за границами участка в соответствии с требованиями СП 113.13330.2016, СП 3.13130.2009, СП 2.4.3648-20, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200.

В соответствии с требованиями рекомендуется предусматривать не менее 1 машино-места на 10 сотрудников. Рядом с границами участка рекомендуется предусматривать места для кратковременной остановки автотранспорта родителей, привозящих детей в детский сад, школу. Количество указанных мест определяется по заданию на проектирование, рекомендуется принимать одно место на 100 детей, в том числе не менее одного увеличенного места для маломобильных групп населения (далее – МГН):

-  $2860 / 100 = 29$  парковочных мест для кратковременной остановки;

-  $320 / 10 = 32$  парковочных места для кратковременной остановки.

Для данной школы требуется 32 машино-места для ориентировочного количества в 320 сотрудников.

В сумме на стоянке рекомендуется предусмотреть 61 место, в том числе 6 мест для инвалидов (в соответствии с подп.7 п.1.3.11 РНГП на открытых автостоянках около учреждений обслуживания следует выделять не менее 10% мест (но не менее одного места) для автотранспортных средств, принадлежащих инвалидам и другим маломобильным группам населения).

Проектом предусматривается парковка на 71 место для обслуживания школы на земельном участке с кадастровым номером 36:34:0602001:131 за границами участка школы в удобном положении вдоль проезжей части. Раздел технологических решений должен быть представлен на стадии архитектурно-строительного проектирования.

Место кратковременной остановки для посадки-высадки детей должно быть отделено от площадок на территории зелеными насаждениями (кустарником с высокой плотной кроной). Вдоль места кратковременной остановки проектируется тротуар в

соответствии с СП 140.13330.2012, сопряженный с пешеходными путями, ведущими на территорию и к главному входу в здание.

Также следует произвести расчет для временного хранения автомобилей для детского сада на 600 мест:

-  $600 / 100 = 6$  парковочных мест для кратковременной остановки;

-  $161 / 10 = 16$  парковочных мест для кратковременной остановки.

Для данного заведения требуется 16 машино-мест для ориентировочного количества сотрудников 161 человек.

В сумме на стоянке рекомендуется предусмотреть 22 места, в том числе 2 места для инвалидов (в соответствии с подп.7 п.1.3.11 РНГП на открытых автостоянках около учреждений обслуживания следует выделять не менее 10% мест (но не менее одного места) для автотранспортных средств, принадлежащих инвалидам и другим маломобильным группам населения).

Проектом предусматривается парковка на 36 мест для обслуживания детского сада на земельном участке с кадастровым номером 36:34:0602001:70167 за границами участка детского сада в удобном положении вдоль проезжей части. Раздел технологических решений должен быть представлен на стадии архитектурно-строительного проектирования.

Также следует произвести расчет для временного хранения автомобилей для теннисного центра.

В соответствии с СП 42.1333.2016 для специализированных спортивных клубов и комплексов количество парковочных мест должно составлять 1 место на 3-4 одновременных посетителя.

Ориентировочно предусматривается около 30 человек посетителей и персонала:

$30 / 3 = 10$  парковочных мест для кратковременной остановки, в том числе предусмотрено 1 место для инвалидов (в соответствии с подп.7 п.1.3.11 РНГП на открытых автостоянках около учреждений обслуживания следует выделять не менее 10% мест (но не менее одного места) для автотранспортных средств, принадлежащих инвалидам и другим маломобильным группам населения).

Проектом предусматривается парковка на 24 места для обслуживания теннисного центра на земельном участке с кадастровым номером 36:34:0602001:39065, что должно уточниться на стадии архитектурно-строительного проектирования в разделе технологических решений. Соответственно, необходимое по расчету количество мест будет размещаться в границах данного земельного участка.

Таким образом, обеспеченность местами для постоянного и временного хранения автомобилей, а также приобъектными парковочными местами для объектов общественного назначения выполнена.

На открытых автостоянках около учреждений обслуживания предусмотрено не менее 10% мест (но не менее одного места) для транспорта инвалидов.

## **VII. Основные направления развития инженерно-технического обеспечения территории**

Согласно заданию на подготовку документации по планировке территории по пр-кту Московский, ул.Ломоносова в городском округе город Воронеж территория проектирования может быть увеличена в целях обеспечения сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения.

Согласно подп.5 п.7 ст.15 Правил землепользования и застройки подготовка изменений в Правила землепользования и застройки в целях установления новых границ подзоны устойчивого развития территорий не осуществляется.

Решения по развитию инженерной инфраструктуры представлены в таблице №11.

Таблица №11

Название	Нормы потребления
Водопотребление	2554 куб. м / сут.
Водоотведение	2434 куб. м / сут.
Электропотребление (удельная расчетная нагрузка)	3523 кВт
Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	32,55 МВт

Интенсивность использования планируемой территории указана для территории квартала в границах проектирования:

- общая площадь застройки – 111700,70 кв.м;
- общая площадь зданий и сооружений – 734291,66 кв.м;
- общее количество населения – 12654 чел, в том числе существующее население – 7805 чел., планируемое население – 4849 чел.

Основные технико-экономические показатели проекта планировки для территории площадью 69,5035 га приведены в таблице №12.

Таблица №12

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории, всего	га	69,5035	69,5035

	В том числе территории жилых зон	га	8,99	24,99
	Из них (по площади застройки): многоэтажная застройка	га	1,44	4,48
	4-5-этажная застройка	га	-	-
	малоэтажная застройка	га	-	-
1.2	Из общей площади проектируемого квартала территории общего пользования, всего	га	19,65	19,36
	Из них: зеленые насаждения	га	15,9	13,96
	улицы, дороги, проезды	га	3,75	5,4
	прочие территории	га	-	-
2	Население			
2.1	Численность	чел.	7805	12654
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов	кв.м общей площади	326393,33	586013,86
3.2	Этажность	этажей	16	1-26
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	кв.м общей площади квартир	326393,33	326393,33
3.4	Убыль жилищного фонда	кв.м общей площади квартир	-	-
3.5	Новое жилищное строительство, всего	кв.м общей площади квартир	-	259620,53
	В том числе: малоэтажное	кв.м общей площади квартир	-	-
	4-5 этажей	кв.м общей площади квартир	-	-
	многоэтажное	кв.м общей площади квартир	-	259620,53
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1	Детские дошкольные учреждения, всего	мест	280	280 600
4.2	Многофункциональный теннисный центр	посещений в смену	-	уточнится проектом
4.3	Общеобразовательные школы, всего	мест	-	2860
4.4	Поликлиники, всего	посещений в смену	-	1100
4.5	Спортивный комплекс, всего/1000 чел.	посещений в смену	-	3126
4.6	Аптеки	объектов	-	на первых нежилых этажах

4.7	Предприятия розничной торговли, питания, бытового обслуживания населения, всего	кв.м общей площади помещений	6018,66 на первых нежилых этажах многоэтажных домов	21169,16 на первых нежилых этажах многоэтажных домов
4.8	Прочие объекты социального и культурно-бытового обслуживания, всего	кв.м общей площади	79325,80	148277,80
	Из них: существующие объекты	кв.м общей площади	79325,80	79325,80
	проектируемые объекты	кв.м общей площади	-	68952,00
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети, всего	км	3,4	4,9
5.2	Гаражи и автостоянки для хранения легковых автомобилей	машино-мест	1069	5225
	Из них:			
	постоянного хранения	машино-мест	902	4413
	временного хранения	машино-мест	121	507
	приобъектные	машино-мест	46	305
5.3	Парковочные места проектируемого спортивного кластера	машино-мест	-	282
5.4	Парковочные места проектируемой поликлиники	машино-мест	-	144
5.5	Парковочные места для кратковременной остановки посетителей общеобразовательного учреждения	машино-мест	-	71
5.6	Парковочные места для кратковременной остановки посетителей детской образовательной организации	машино-мест	-	22
5.7	Парковочные места для кратковременной остановки посетителей теннисного центра	машино-мест	-	24
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории для строящегося и проектируемого жилья			
6.1	Водопотребление, всего	куб. м/сут.	-	2554
6.2	Водоотведение, всего	куб. м/сут.	-	2434
6.3	Электроснабжение	кВт	-	3523
6.4	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение	МВт	-	32,55

## **VIII. Об очередности планируемого развития территории**

Проектом планировки территории предлагается:

- строительство многоквартирных жилых домов с рабочим названием ЖК «Спутник» (позиции 1.2, 1.12, 1.13, 1.14, 1.15) с нежилыми встроенно-пристроенными помещениями на первых и вторых этажах секций с размещением учреждений повседневного и периодического обслуживания, строительство подземного паркинга на 340 машино-мест (позиция 25), строительство зданий надземных паркингов на 32 места в сумме (позиции 27 и 28);

- строительство единого 14-секционного многоэтажного жилого дома ЖК «МП Квартал» (позиция 21) этажностью 1-26 этажей с встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, с полным спектром коммунально-бытовых услуг, подземным паркингом на 822 машино-мест (позиция 25), котельной (позиция 19), комплексом площадок различного назначения;

- строительство социального узла, включающего в себя спортивный кластер из 3 объектов на обособленных земельных участках на максимальное количество посетителей 3126 (позиция 18), многофункциональный теннисный центр (позиция 17), детский сад на 600 мест (позиция 15);

- строительство пожарного депо 1 типа на 8 машин (позиция 26);

- капитальное строительство автомобильной дороги по ул.Ломоносова общегородского значения;

- благоустройство всей рассматриваемой территории.

Согласно подп.12 п.4 ст.42 Градостроительного кодекса Российской Федерации требуется представить обоснование очередности планируемого развития территории, рассматриваемой в настоящем проекте. Предлагается вести строительство объектов в одну очередь, разделенную на этапы, в связи с тем, что располагаемые объекты имеют разных собственников, а также различные назначения (жилые дома, социальные объекты, объекты специального назначения):

I этап – строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома с нежилыми встроенно-пристроенными помещениями с общим подземным паркингом под всей жилой группой на 219 мест под следующими секциями: поз. 21, секции 11, 12, 13, 14; строительство котельной (поз. 19) и многоэтажных многоквартирных домов, некоторых из них – с нежилыми встроенными помещениями (поз. 1.2, 1.13, 1.14, 1.15), строительство подземного паркинга на 340 машино-мест на территории ЖК «Спутник» (поз. 25); строительство надземных паркингов на 32 места в сумме на территории ЖК «Спутник»

(поз. 27, 28); проработка, строительство ул.Ломоносова и реконструкция существующей улично-дорожной сети;

II этап – строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома с подземным паркингом под всей жилой группой на 190 мест под следующими секциями: поз. 21, секции 8, 9, 10 – с нежилыми встроенно-пристроенными помещениями; строительство многоэтажного многоквартирного дома с нежилыми встроенно-пристроенными помещениями на первом и втором этажах секции (поз. 1.12);

III этап – строительство многофункционального теннисного центра (поз. 17);

IV этап – строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома с подземным паркингом на 244 места под следующими секциями: поз. 21, секции 6, 7 – с нежилыми встроенно-пристроенными помещениями;

V этап – строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома с подземным паркингом на 124 места под следующими секциями: поз. 21, секции 2, 3, 4, 5 – с нежилыми встроенно-пристроенными помещениями;

VI этап – строительство детского сада на 600 мест (поз. 15);

VII этап – строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома с подземным паркингом на 45 мест под следующими секциями: поз. 21, секция 1 – с нежилыми встроенно-пристроенными помещениями;

VIII этап – строительство спортивного кластера из 3 спортивных объектов с максимальным параметром на 3126 посещений на 3 обособленных земельных участках (поз. 18);

IX этап – строительство пожарного депо 1 типа на 8 машин на земельном участке площадью 1,78 га (поз. 26).

График очередности планируемого развития рассматриваемой территории подлежит уточнению после согласований и получения необходимых технических условий балансодержателей сетей и разрешений на строительство.

Строительство проектируемого единого жилого дома ЖК «МП Квартал» (позиция 21) внутри границ своей территории подразделяется на следующие этапы по очередности развития рассматриваемой территории:

- 1 – секции 11, 12, 13, 14 (I этап);
- 2 – секции 8, 9, 10 (II этап);
- 3 – секции 6, 7 (IV этап);
- 4 – секции 2, 3, 4, 5 (V этап);
- 5 – секция 1 (VII этап).

## **IX. Проект межевания территории**

Проект межевания территории разработан в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации и других действующих нормативно-правовых актов и технических регламентов в области градостроительной деятельности.

Подготовка проекта межевания осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности.

В соответствии с ч.2 ст.43 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – 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.

Согласно п.1 ст.11.1 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Перераспределение возможно в двух вариантах согласно ст.11.7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ):

- перераспределение нескольких земельных участков, стоящих на кадастровом учете, между собой;

- перераспределение земельных участков, стоящих на кадастровом учете, и земель, собственность на которые не разграничена.

Допускается в соответствии с утвержденным проектом межевания территории одновременное перераспределение нескольких смежных земельных участков и земель с прекращением существования исходных земельных участков и образованием нескольких смежных земельных участков или одного земельного участка.

При перераспределении земельных участков, находящихся в частной собственности, у их собственников возникает право собственности на соответствующие образуемые земельные участки в соответствии с соглашениями между такими собственниками об образовании земельных участков.

Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой и таких земель и (или) земельных участков и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется в случаях и порядке, которые предусмотрены главой V.4 ЗК РФ.

Согласно п.12 ст.39.29 ЗК РФ отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и в отношении которого осуществляется перераспределение, не является основанием для отказа в заключении соглашения о перераспределении земельных участков. В этом случае заявитель обеспечивает выполнение кадастровых работ в целях государственного кадастрового учета земельного участка, право собственности на который приобретает заявитель, и обращается с заявлением о государственном кадастровом учете такого земельного участка. При этом земельный участок, находящийся в государственной или

муниципальной собственности, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок).

Согласно п.3 ст.39.28 ЗК РФ перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории либо при отсутствии такого проекта в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка.

Таким образом, проект межевания территории конкретизирует предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предусмотренные Правилами землепользования и застройки в отношении территориальных зон, применительно к конкретной территории.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, виды разрешенного использования образуемых земельных участков, представлены в таблице №13.

Таблица №13

№ п/п	Кадастровый номер существующего земельного участка	Условный номер образуемого земельного участка (части земельного участка)	Площадь образуемого земельного участка (части земельного участка), кв.м	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка		Способ образования земельного участка	Категория земель
				в соответствии с Правилами землепользования и застройки	в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков		
1	36:34:0602001:7249	ЗУ16	17732	Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)	Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)	Раздел земельного участка с кадастровым номером 36:34:0602001:7249	Земли населенных пунктов
2	36:34:0602001:131 36:34:0602001:25288 36:34:0602001:7249 36:34:0602001:102	ЗУ17	27851	Улично-дорожная сеть (12.0.1), благоустройство территории (12.0.2)	Улично-дорожная сеть (12.0.1), благоустройство территории (12.0.2)	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 36:34:0602001:131 36:34:0602001:25288 36:34:0602001:7249 36:34:0602001:102	Земли населенных пунктов
3	36:34:0602001:39062	ЗУ30	7436	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Раздел земельного участка с кадастровым номером 36:34:0602001:39062	Земли населенных пунктов
4	36:34:0602001:39062	ЗУ31	100	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	Раздел земельного участка с кадастровым номером 36:34:0602001:39062	Земли населенных пунктов
5	36:34:0602001:39062	ЗУ32	76	Улично-дорожная сеть (12.0.1), благоустройство территории (12.0.2)	Улично-дорожная сеть (12.0.1), благоустройство территории (12.0.2)	Раздел земельного участка с кадастровым номером 36:34:0602001:39062	Земли населенных пунктов

Проектом межевания предусматривается изменение вида разрешенного использования существующего земельного участка с кадастровым номером 36:34:0602001:39065 с 3.5.1 на 5.1.2 и 5.1.4 в связи с размещением многофункционального теннисного центра.

Проектом межевания территории предлагается образовать 2 земельных участка, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования. Сведения о таких земельных участках приведены в таблице №14.

Таблица №14

№ п/п	Условный номер образуемого земельного участка (части земельного участка)	Кадастровый номер существующего земельного участка	Способ образования земельного участка (части земельного участка) и вид разрешенного использования	Площадь земельного участка (части земельного участка), предполагаемого к изъятию, кв.м	Изъятие для государственных или муниципальных нужд
1	ЗУ17	36:34:0602001:131 36:34:0602001:25288 36:34:0602001:7249 36:34:0602001:102	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 36:34:0602001:131 36:34:0602001:25288 36:34:0602001:7249 36:34:0602001:102, образование земельного участка с ВРИ «Улично-дорожная сеть» (12.0.1), «Благоустройство территории» (12.0.2)	27851	-
2	ЗУ32	36:34:0602001:39062	Раздел земельного участка с кадастровым номером 36:34:0602001:39062, образование земельного участка с ВРИ «Улично-дорожная сеть»(12.0.1), «Благоустройство территории» (12.0.2)	76	-

Образование земельных участков, в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, в проекте межевания не предусматривается.

Проектом межевания территории предлагается образовать 5 земельных участков:

### **ЗУ16**

Проектом межевания территории предлагается образовать земельный участок ЗУ16 площадью 17732 кв.м.

Земельный участок ЗУ16 образуется в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 36:34:0602001:7249.

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка 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 «Обеспечение внутреннего правопорядка» (8.3).

Ведомость координат характерных точек границ образуемого земельного участка представлена в таблице №15.

Таблица №15

Номер характерной точки	Координаты	
	X	Y
Н31	520565,78	1298390,10
Н32	520562,14	1298232,09
Н33	520646,26	1298226,68
Н34	520676,64	1298224,31
Н35	520674,64	1298355,72
Н36	520676,54	1298383,98
Н31	520565,78	1298390,10

### **ЗУ17**

Проектом межевания территории предлагается образовать земельный участок ЗУ17 площадью 27851 кв.м.

Земельный участок ЗУ17 образуется в результате перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 36:34:0602001:131, 36:34:0602001:25288, 36:34:0602001:7249, 36:34:0602001:102.

Установлен публичный сервитут чзз площадью 5210 кв.м на пользование частью земельного участка с кадастровым номером 36:34:0602001:7249.

Для образования ЗУ 17 путем перераспределения будет подготовлен межевой план с учетом частей земельных участков с кадастровыми номерами 36:34:0602001:25288, 36:34:0602001:102, которые входят в границу рассматриваемой территории.

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка устанавливается в соответствии с Классификатором как «Улично-дорожная сеть» (12.0.1), «Благоустройство территории» (12.0.2).

Ведомость координат характерных точек границ образуемого земельного участка представлена в таблице №16.

Таблица №16

Номер характерной точки	Координаты	
	X	Y
H42	520682,10	1298467,28
49	520676,71	1298386,29
H36	520676,55	1298383,98
H35	520674,64	1298355,72
H34	520676,64	1298224,31
H72	520674,17	1298224,50
H73	520674,05	1298211,57
H74	520673,90	1298208,86
H75	520673,24	1298204,75
H76	520671,94	1298201,26
H77	520670,73	1298199,43
H78	520667,30	1298196,58
H79	520665,52	1298195,60
H80	520662,92	1298194,20
H81	520657,86	1298192,71
H82	520653,66	1298192,32
H83	520653,69	1298185,21
H84	520687,70	1298187,42
H85	520737,72	1298193,11
H85/1	520737,69	1298193,46
H86	520736,97	1298200,92
H87	520729,27	1298200,08
H88	520721,07	1298200,64
H89	520713,78	1298202,44
H90	520712,61	1298202,98
H91	520707,90	1298206,15
H92	520709,19	1298214,38
H93	520708,61	1298219,56
H94	520701,67	1298224,82
73	520703,58	1298384,73
74	520710,89	1298384,31
75	520753,91	1299025,03
76	520720,89	1299026,99
77	520719,49	1299010,71
67	520695,38	1298660,89
H42	520682,10	1298467,28

**ЗУ30**

Проектом межевания территории предлагается образовать земельный участок ЗУ30 площадью 7436 кв.м.

Земельный участок ЗУ30 образуется в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 36:34:0602001:39062.

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка устанавливается в соответствии с Классификатором как «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6).

Ведомость координат характерных точек границ образуемого земельного участка представлена в таблице №17.

Таблица №17

Номер характерной точки	Координаты	
	X	Y
41	520779,17	1298494,24
42	520781,55	1298529,43
43	520802,11	1298528,04
44	520806,49	1298592,990
45	520725,77	1298598,42
46	520718,73	1298493,48
41	520779,17	1298494,24
37	520760,00	1298500,13
38	520760,85	1298512,60
39	520752,87	1298513,14
40	520752,02	1298500,66
37	520760,00	1298500,13

**ЗУ31**

Проектом межевания территории предлагается образовать земельный участок ЗУ31 площадью 100 кв.м.

Земельный участок ЗУ31 образуется в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 36:34:0602001:39062.

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка устанавливается в соответствии с Классификатором как «Предоставление коммунальных услуг» (3.1.1).

Ведомость координат характерных точек границ образуемого земельного участка представлена в таблице №18.

Таблица №18

Номер характерной точки	Координаты	
	X	Y
37	520760,00	1298500,13
38	520760,85	1298512,60
39	520752,87	1298513,14
40	520752,02	1298500,66
37	520760,00	1298500,13

**ЗУ32**

Проектом межевания территории предлагается образовать земельный участок ЗУ32 площадью 76 кв.м.

Земельный участок ЗУ32 образуется в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 36:34:0602001:39062.

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка устанавливается в соответствии с Классификатором как «Улично-дорожная сеть» (12.0.1), «Благоустройство территории» (12.0.2).

Ведомость координат характерных точек границ образуемого земельного участка представлена в таблице №19.

Таблица №19

Номер характерной точки	Координаты	
	X	Y
41	520779,17	1298494,24
46	520718,73	1298493,48
47	520718,67	1298492,68
48	520741,08	1298491,54
41	520779,17	1298494,24

Настоящим проектом межевания территории предусмотрено установление публичных сервитутов.

Перечень кадастровых номеров существующих земельных участков, на которые предполагается установление публичного сервитута, а также координатное описание публичных сервитутов приведены в таблице №20.

Таблица №20

№ п/п	Кадастровый номер существующего земельного участка	Площадь участка сервитута, публичного сервитута, кв.м	Номер характерной точки	Координаты	
				X	Y
1	ЧЗУ 36:34:0602001:22442 (проезд)	447	1	519776,65	1298235,02
			2	519777,77	1298245,97
			3	519778,73	1298257,30
			4	519758,49	1298258,84
			5	519756,59	1298237,25
			1	519776,65	1298235,02
2	ЧЗУ 36:34:0602001:69454 (проезд)	361	1	519758,49	1298258,84
			2	519769,19	1298258,03
			3	519766,65	1298265,09
			4	519768,14	1298285,58
			5	519775,38	1298293,90
			6	519758,84	1298295,30
			1	519758,49	1298258,84
3	ЧЗУ 1 36:34:0602001:149 (проезд)	204	1	520298,889	1298316,011
			2	520299,545	1298323,973
			3	520281,675	1298325,496
			4	520278,075	1298327,473
			5	520276,127	1298331,088
			6	520274,776	1298318,050
			1	520298,889	1298316,011
4	ЧЗУ2	24	1	519915,74	1298234,81
			2	519916,15	1298239,22
			3	519910,88	1298239,72
			4	519910,45	1298235,24
			1	519915,74	1298234,81
5	ЧЗУ 3	3596	1	521022,99	1298704,90
			2	521024,45	1298730,87
			3	520939,73	1298736,60
			4	520886,74	1298740,20
			5	520884,79	1298714,25
			6	520937,92	1298710,66
			1	521022,99	1298704,90
6	ЧЗУ 4	1820	1	520884,79	1298714,25

			2	520886,74	1298740,20
			3	520867,99	1298741,47
			4	520816,86	1298744,93
			5	520815,00	1298718,88
			1	520884,79	1298714,25
7	ЧЗУ 5	2111	1	520815,00	1298718,88
			2	520816,86	1298744,93
			3	520790,76	1298746,69
			4	520735,98	1298750,40
			5	520734,23	1298724,46
			1	520815,00	1298718,88
8	ЧЗУ 1 36:34:0602001:7249 (автомобильная дорога)	2820	1	520334,65	1298201,10
			2	520335,75	1298246,62
			3	520347,88	1298405,29
			4	520342,69	1298405,59
			5	520332,66	1298406,17
			6	520320,16	1298209,06
			7	520329,19	1298208,09
			1	520334,65	1298201,10
9	ЧЗУ 2 36:34:0602001:7249 (автомобильная дорога)	721	1	520399,87	1299048,66
			2	520398,51	1299084,71
			3	520382,66	1299087,85
			4	520379,45	1299047,30
			5	520399,67	1299046,10
			1	520399,87	1299048,66
10	ЧЗУ 3 36:34:0602001:7249 (автомобильная дорога)	5210	1	520685,82	1298199,01
			2	520712,61	1298202,98
			3	520707,90	1298206,15
			4	520709,19	1298214,38
			5	520708,61	1298219,56
			6	520701,67	1298224,82
			7	520703,58	1298384,73
			8	520676,71	1298386,29
			9	520676,55	1298383,98
			10	520674,64	1298355,71
			11	520676,64	1298224,31

			12	520674,17	1298224,50
			13	520674,05	1298211,57
			14	520673,90	1298208,86
			15	520673,24	1298204,75
			16	520671,94	1298201,26
			17	520670,73	1298199,43
			18	520667,30	1298196,58
			1	520685,82	1298199,01

Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории, приведен в таблице №21.

Таблица №21

Номер характерной точки	Координаты	
	X	Y
y1	520399,87	1299048,61
y2	520396,85	1299128,87
y3	520361,43	1299131,48
y4	520335,90	1298814,87
y5	520337,37	1298783,79
y6	520337,37	1298783,79
y7	520300,07	1298330,68
y8	519964,11	1298358,13
y9	519759,51	1298365,58
y10	519758,49	1298258,84
y11	519756,90	1298237,21
y12	519776,65	1298235,02
y13	520297,68	1298191,57
y14	520741,27	1298178,69
y15	521135,46	1298256,35
y16	521128,39	1298330,77
y17	521128,96	1298359,86
y18	521124,10	1298384,39
y19	521109,11	1298553,96
y20	521105,86	1298570,61
y21	521079,14	1298571,64
y22	521022,48	1298569,41
y23	521045,93	1298987,12
y24	520753,36	1299009,34
y25	520753,73	1299025,14
y1	520399,87	1299048,61

**Х. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведение мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности**

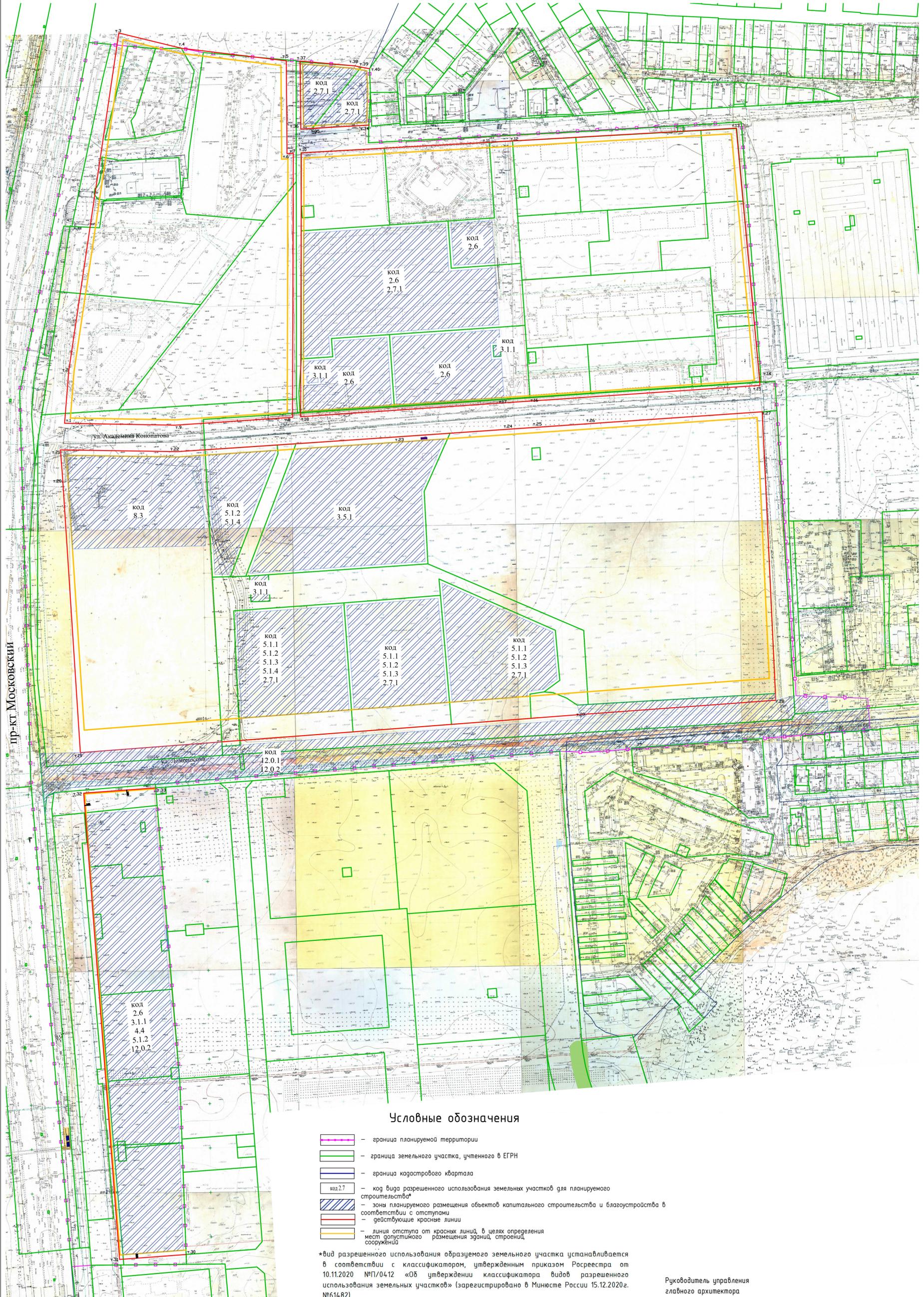
Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности должны производиться в соответствии с положениями генерального плана.

Руководитель управления главного архитектора  
Г.Ю. Чурсанов

**Чертеж планировки территории по пр-кту Московский, ул. Ломоносова  
в городском округе город Воронеж**

**М 1:2000**

Приложение № 2  
к изменениям в документацию по планировке территории  
по пр-кту Московский, ул. Ломоносова в городском округе город Воронеж,  
утвержденную постановлением администрации  
городского округа город Воронеж от 24.12.2019 № 1253



**Условные обозначения**

- граница планируемой территории
- граница земельного участка, учтенного в ЕГРН
- граница кадастрового квартала
- код вида разрешенного использования земельных участков для планируемого строительства\*
- зоны планируемого размещения объектов капитального строительства и благоустройства в соответствии с отступами
- действующие красные линии
- линия отступа от красных линий, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений

\*вид разрешенного использования образуемого земельного участка устанавливается в соответствии с классификатором, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/04.12 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (зарегистрировано в Минюсте России 15.12.2020г. № 61482)

Руководитель управления  
главного архитектора

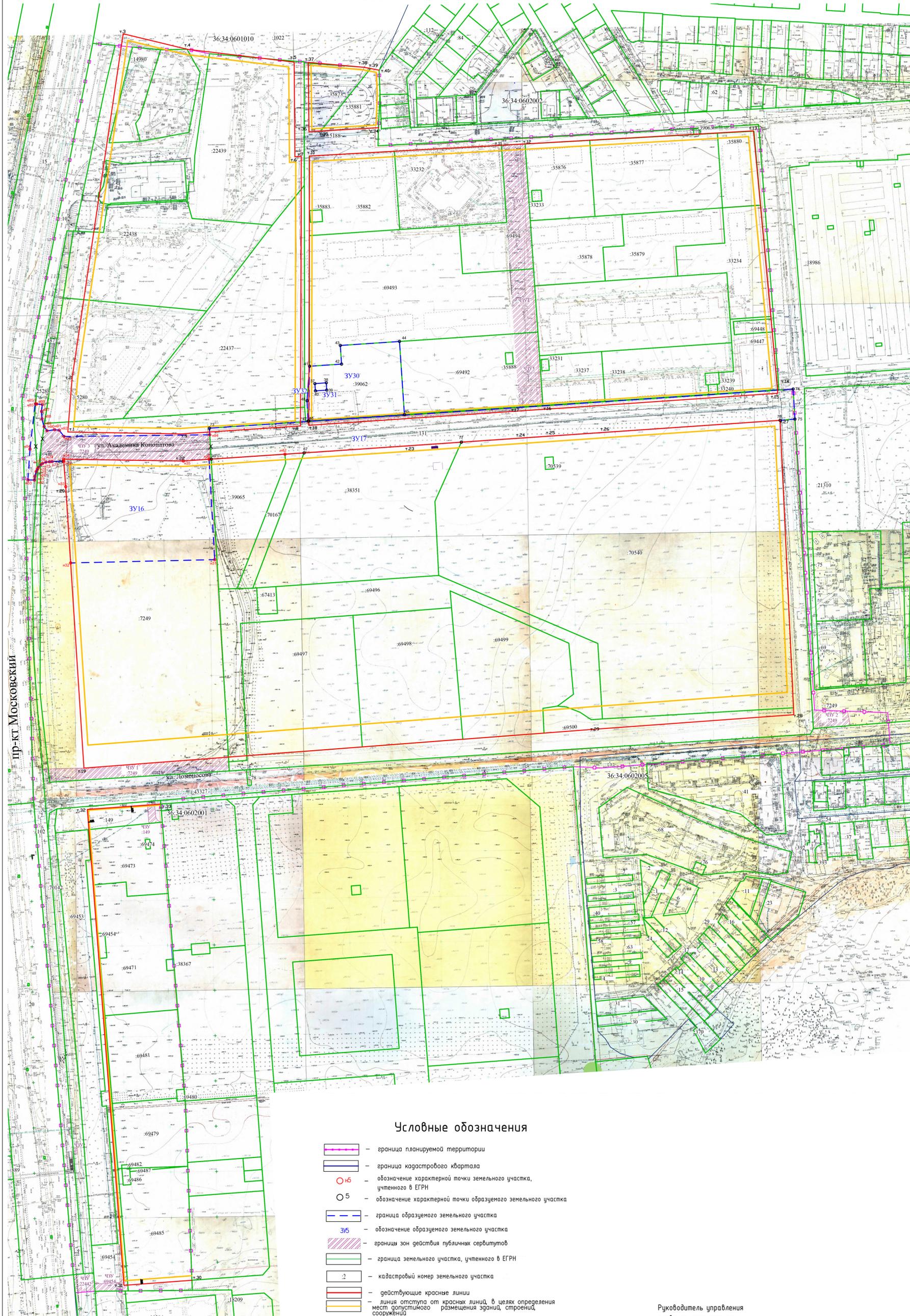
Г.Ю. Чурсанов

						ООО предприятие "ИП К.И.Т."		
						Документация по планировке территории по пр-кту Московский, ул. Ломоносова в городском округе город Воронеж		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Редок	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Поников Н.М.				ПТ	1	1
ГМП		Боритиков А.Д.						
						Чертеж планировки территории М 1:2000		
						ООО "ПСК-Проект"		

**Чертеж межевания территории по пр-кту Московский, ул. Ломоносова  
в городском округе город Воронеж**

**М 1:2000**

Приложение № 3  
к изменениям в документацию по планировке территории  
по пр-кту Московский, ул. Ломоносова в городском округе город Воронеж,  
утвержденную постановлением администрации  
городского округа город Воронеж от 24.12.2019 № 1253



**Условные обозначения**

- граница планируемой территории
- граница кадастрового квартала
- обозначение характерной точки земельного участка, учтенного в ЕГРН
- обозначение характерной точки образуемого земельного участка
- граница образуемого земельного участка
- обозначение образуемого земельного участка
- границы зон действия публичных сервитутов
- граница земельного участка, учтенного в ЕГРН
- кадастровый номер земельного участка
- действующие красные линии
- линия отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений

Руководитель управления  
главного архитектора

Г.Ю. Чурсанов

ООО предприятие "ИП К.И.Т."					
Документация по планировке территории по пр-кту Московский, ул. Ломоносова в городском округе город Воронеж					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Масш.	Подп.	Дата
			Понцова Н.М.		
			Борщиков А.Л.		
Статус			Лист	Листов	
ПТ			1	1	
Чертеж межевания территории М 1:2000					
ООО "ПСК-Проект"					