

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД ВОРОНЕЖ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 29 ноября 2017 г. N 666

О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПОСТАНОВЛЕНИЕ АДМИНИСТРАЦИИ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД ВОРОНЕЖ ОТ 22.12.2015 N 952

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", постановлением Воронежской городской Думы от 27.10.2004 N 150-I "Об Уставе городского округа город Воронеж", в целях реализации Генерального плана городского округа город Воронеж, утвержденного решением Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж", постановления администрации городского округа город Воронеж от 22.12.2015 N 952 "Об утверждении проекта планировки территории квартала по Московскому проспекту в городском округе город Воронеж", на основании заявления индивидуального предпринимателя Рогатнева Владимира Петровича (ИНН 366300163204), записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 28.12.2012 N 36-36-01/237/2012-240, в связи с исполнением постановления администрации городского округа город Воронеж от 11.05.2017 N 248 "О подготовке внесения изменений в проект планировки территории квартала по Московскому проспекту в городском округе город Воронеж", с учетом заключения от 13.11.2017 о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории квартала по Московскому проспекту в городском округе город Воронеж администрация городского округа город Воронеж постановляет:

внести в постановление администрации городского округа город Воронеж от 22.12.2015 N 952 "Об утверждении проекта планировки территории квартала по Московскому проспекту в городском округе город Воронеж" следующие изменения:

утвердить прилагаемый проект планировки территории квартала по Московскому проспекту в городском округе город Воронеж в новой редакции.

Глава городского
округа город Воронеж
А.В.ГУСЕВ

Утвержден
постановлением
администрации городского
округа город Воронеж
от 29.11.2017 N 666

**ПРОЕКТ
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛА ПО МОСКОВСКОМУ ПРОСПЕКТУ
В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ ГОРОД ВОРОНЕЖ**

1. Положение о характеристиках и очередности планируемого развития территории квартала по Московскому проспекту в городском округе город Воронеж (приложение N 1).

2. Чертеж планировки территории квартала по Московскому проспекту в городском округе город Воронеж (приложение N 2).

Исполняющий обязанности
руководителя управления
главного архитектора городского округа
Л.А.ПОДШИВАЛОВА

Приложение N 1
к проекту
планировки территории
квартала по Московскому проспекту
в городском округе город Воронеж

ПОЛОЖЕНИЕ
о характеристиках и очередности планируемого развития
территории квартала по Московскому проспекту
в городском округе город Воронеж

I. Общие положения

Проект планировки территории квартала по Московскому проспекту в городском округе город Воронеж (далее - проект планировки территории) разработан на основании постановления администрации городского округа город Воронеж от 11.05.2017 N 248 "О подготовке внесения изменений в проект планировки территории квартала по Московскому проспекту в городском округе город Воронеж", Генерального плана городского округа город Воронеж, утвержденного решением Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж" (далее - Генеральный план), Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж, утвержденных решением Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж" (далее - Правила), постановления администрации городского округа город Воронеж от 22.12.2015 N 952 "Об утверждении проекта планировки территории квартала по Московскому проспекту в городском округе город Воронеж", постановления администрации городского округа город Воронеж от 16.08.2017 N 445 "О внесении изменений в постановление администрации городского округа город Воронеж от 22.12.2015 N 952", в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, Воронежской области, муниципальных правовых актов городского округа город Воронеж.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется в целях уточнения параметров разрешенного строительства и проектных решений, установленных для квартала по Московскому проспекту проектом планировки территории квартала по Московскому проспекту в городском округе город Воронеж, утвержденным постановлением администрации городского округа город Воронеж от 22.12.2015 N 952 и постановлением администрации городского округа город Воронеж от 16.08.2017 N 445.

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

Материалы утвержденного проекта планировки являются основой для выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, границ земельных участков, а также должны учитываться при разработке проектов межевания территорий, а также для последующих стадий архитектурно-строительного проектирования и строительства отдельных объектов.

Рассматриваемый проект планировки территории разработан в соответствии с требованиями технических регламентов, региональными нормативами градостроительного проектирования Воронежской области, утвержденными приказом управления архитектуры и градостроительства Воронежской области от 01.11.2016 N 45-01-04/433 (далее - региональные нормативы), местными нормативами градостроительного проектирования городского округа город Воронеж, утвержденными решением Воронежской городской Думы от 31.08.2016 N 340-IV (далее - местные нормативы).

При этом рассматриваемый проект планировки территории соответствует региональным нормативам градостроительного проектирования Воронежской области, утвержденным приказом управления архитектуры и градостроительства Воронежской области от 09.10.2017 N 45-01-04/115 и вступившим в законную силу 27.10.2017.

II. Современное использование проектируемой территории

Планируемая территория квартала площадью 5,8 га расположена в Коминтерновском районе городского округа город Воронеж в границах улиц: Хользунова, Беговая, пр-кт Московский.

В настоящее время на рассматриваемой территории расположены земельные участки, фактически занимаемые индивидуальными жилыми домами, объектами социальной инфраструктуры и территория общего пользования - сквер "Мемориальный".

Транспортная связь с городским центром осуществляется по магистральной улице общегородского значения - пр-кту Московскому, далее по магистральной улице - ул. Плехановской.

Ближайшие расстояния от территории проектирования до основных структурообразующих элементов города:

- до центра города - 5,1 км;
- до железнодорожного вокзала - 4,8 км;
- до центрального автовокзала - 1,4 км.

Планируемая территория в соответствии с Генеральным планом расположена в зонах многофункциональной общественно-деловой застройки, жилой застройки, подлежащей трансформации, зеленых насаждений общего пользования.

Планируемая территория рассматривается как территория реконструкции с постепенной заменой одноэтажного индивидуального жилого фонда на общественно-деловую застройку.

Согласно Правилам планируемая территория расположена в территориальных зонах:

- О 2 - зона обслуживания местного значения. Зона выделена для обеспечения условий формирования местных (локальных) центров городских районов и полосных (линейных) центров вдоль улиц с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения;

- Ж 11 - зона жилой застройки, подлежащей трансформации. Зона выделена для поэтапного перевода жилого фонда в нежилой из-за невозможности соблюдения санитарно-гигиенических требований по условиям проживания населения;

- Р 1 - зона озелененных территорий общего пользования. Зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земельных участков озеленения в целях проведения досуга населения;

- О 4 - зона специализированного обслуживания. Зона выделена для обеспечения условий осуществления различных видов деятельности, объединенных общим требованием: собственники земельных участков, расположенных в этих зонах, могут использовать недвижимость в соответствии с приведенными видами использования только после получения специальных согласований.

Согласно статье 20 Правил размещение торговых, офисных зданий, многоэтажных многоквартирных домов, консультативно-диагностического центра относится к основным видам разрешенного использования земельных участков в территориальной зоне О 2.

На планируемой территории объекты федерального, регионального и местного значения отсутствуют.

В границах проектируемой территории отсутствуют объекты культурного наследия, выявленные объекты культурного наследия и объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия.

Ранее на планируемую территорию квартала по Московскому проспекту был разработан проект планировки территории, утвержденный постановлением администрации городского округа город Воронеж от 22.12.2015 N 952. Согласно постановлению администрации городского округа город Воронеж от 16.08.2017 N 445 "О внесении изменений в постановление администрации городского округа город Воронеж от 22.12.2015 N 952" были внесены и утверждены изменения в ранее утвержденный проект планировки территории.

Вышеуказанным проектом планировки территории предлагалось проектирование и строительство многоквартирного многоэтажного жилого дома (21 этаж) с нежилыми встроенно-пристроенными помещениями, многоквартирного многоэтажного дома (16 этажей) с нежилыми встроенно-пристроенными помещениями (4 этажа) и постепенная замена индивидуальной жилой застройки на общественно-деловую застройку. В нежилых встроенно-пристроенных помещениях планировалось размещение детского дошкольного учреждения, предприятий и учреждений повседневного и периодического обслуживания. В настоящее время данный проект в стадии начального этапа реализации.

Согласно утвержденному постановлением администрации городского округа город от 16.08.2017 N 445 проекту планировки территории на принадлежащих Рогатневу В.П. земельных участках по пр-кту Московскому, 33, 37а (кадастровые номера 36:34:0205005:310, 36:34:0205005:306) планировалось размещение трехэтажного здания зуботехнической лаборатории (позиция 9). В настоящее время на указанных земельных участках планируется строительство 12-этажного многофункционального медицинского центра.

В целях уточнения планировочной структуры и параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для квартала по Московскому проспекту проектом планировки территории по Московскому проспекту в городском округе город Воронеж, утвержденным постановлением администрации городского округа город Воронеж от 22.12.2015 N 952 и внесенных изменений, в соответствии с постановлением администрации городского округа город Воронеж от 16.08.2017 N 445 "О внесении изменений в постановление администрации городского округа город Воронеж от 22.12.2015 N 952" подготовлен рассматриваемый проект планировки.

В соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования интенсивность использования территории характеризуется коэффициентом застройки и коэффициентом плотности застройки.

На момент подготовки проекта планировки интенсивность использования территории следующая:

- процент застроенности территории составляет 4,4% (площадь застройки 2591 кв. м);
- существующий жилой фонд - 1943,25 кв. м;
- плотность жилой застройки - 335 кв. м/га;
- население - 65 чел.;
- плотность населения - 11 чел./га.

Объекты социальной инфраструктуры повседневного обслуживания на планируемой территории не расположены. Детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, магазины и остальные объекты расположены на прилегающей территории в шаговой доступности от планируемого земельного

участка.

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

Правилами установлены ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства на планируемой территории в части санитарно-защитной зоны промпредприятий I - III классов вредности (в данном случае санитарно-защитная зона кладбища "Коминтерновское").

Кладбище "Коминтерновское" расположено по пр-кту Московский, 31л (площадь земельного участка - 314660 кв. м). Решением исполкома горсовета от 30.06.1970 N 445 захоронения на кладбище запрещены. Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 данное кладбище относится к V классу в гигиенической классификации с ориентировочным размером санитарно-защитной зоны 50 м.

ООО "Экопроект ЦЧР" был разработан проект расчетной санитарно-защитной зоны кладбища "Коминтерновское", расположенного по пр-кту Московский, 31л, и получено положительное экспертное заключение ФБУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в Воронежской области" от 22.04.2016 N ОГ-04-702. Данным экспертным заключением определена расчетная санитарно-защитная зона кладбища. Границы данной зоны совпадают с границами земельного участка, фактически занимаемого кладбищем, и составляют 0 м по всем румбам. Имеется санитарно-эпидемиологическое заключение управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Воронежской области от 07.06.2016 N 36.ВЦ.40.000.Т.008948.06.16.

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

Согласно заключениям старшего авиационного начальника аэродрома Воронеж "Балтимор" от 05.05.2014, ОАО "А/К "Воронежавиа" от 08.05.2014, ОАО "ВАСО" от 25.04.2014 N 138 на земельном участке по пр-кту Московскому, 67 (кадастровый номер 36:34:0205005:1212) разрешено строительство многоквартирного жилого дома высотой 75,5 м (21 этаж). Застройка будет являться искусственным препятствием и в связи с этим подлежит специальной маркировке и светоограждению.

На основании заключения врио старшего авиационного начальника аэродрома Воронеж "Балтимор" от 08.08.2017 строительство 12-этажного многофункционального медицинского центра на земельных участках по адресам: г. Воронеж, пр-кт Московский, 33 (кадастровый номер 36:34:0205005:310) и пр-кт Московский, 37а (кадастровый номер 36:34:0205005:306) разрешается.

Согласно предварительному заключению ООО Управляющая компания "АВИАСЕРВИС" от 23.06.2017 строительство 12-этажного многофункционального медицинского центра на земельных участках по адресам: г. Воронеж, пр-кт Московский, 33 с кадастровым номером 36:34:0205005:310 и г. Воронеж, пр-кт Московский, 37а с кадастровым номером 36:34:0205005:306 не будет являться искусственным препятствием для аэродрома Воронеж (Чертовицкое).

Согласно предварительному согласованию ПАО "ВАСО" от 18.08.2017 возможно проектирование и строительство 12-этажного многофункционального медицинского центра на земельных участках по адресам: г. Воронеж, пр-кт Московский, 33, кадастровый номер 36:34:0205005:310 и пр-кт Московский, 37а, кадастровый номер 36:34:0205005:306 с максимальной высотой объекта не более 48,5 м.

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 РФ от 14.01.1993 N 4292-1 "Об увековечении памяти погибших при защите Отечества" и Законом Воронежской области от 29.04.2016 N 45-ОЗ "Об отдельных мерах по поддержке проведения поисковой работы на территории Воронежской области".

При обследовании площадки изысканий, геологических и инженерно-геологических процессов, отрицательно влияющих на строительство и эксплуатацию проектируемых зданий и сооружений, не выявлено. Строительство возможно без специальной предварительной инженерной подготовки.

III. Архитектурно-планировочные решения

Проект планировки территории квартала по Московскому проспекту разработан с учетом ранее выполненного проекта планировки территории по Московскому проспекту в городском округе город Воронеж, утвержденного постановлением администрации городского округа город Воронеж от 22.12.2015 N 952 и внесенных изменений, согласно постановлению администрации городского округа город Воронеж от 16.08.2017 N 445 "О внесении изменений в постановление администрации городского округа город Воронеж от 22.12.2015 N 952".

Основной задачей настоящего проекта планировки территории является уточнение элементов планировочной структуры, функционального назначения и параметров разрешенного строительства в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, установленных ранее утвержденным проектом планировки территории.

Комплексная оценка территории позволяет определить ряд направлений по ее развитию:

- формирование современной застройки с полным инженерным обеспечением;
- уменьшение доли физически и морально устаревшего жилищного фонда послевоенных лет;
- повышение эффективности использования городской территории за счет повышения плотности застройки.

Для повышения интенсивности использования территории и создания более комфортных условий проживания населения настоящим проектом планировки территории предлагается внести изменения в планировочную структуру и функциональное зонирование квартала по Московскому проспекту в городском округе город Воронеж.

Проектом планировки территории планируется:

- строительство многоквартирного многоэтажного дома (21 этаж) с нежилыми встроенно-пристроенными помещениями, в которых будут размещаться предприятия и учреждения повседневного обслуживания населения, детское дошкольное учреждение, подземная автостоянка;

- строительство многоквартирного многоэтажного дома (16 этажей) с нежилыми встроенно-пристроенными помещениями (4 этажа), в которых будут размещаться предприятия и учреждения повседневного и периодического обслуживания с подземной автостоянкой (вместо 3-этажного офисного здания с двухуровневой подземной парковкой позиции N 5);

- уточнение удельных размеров площадок различного функционального назначения, необходимых для многоквартирных многоэтажных домов и увеличение вместимости детского дошкольного учреждения с учетом вновь планируемого многоэтажного жилого дома (16 этажей) (вместо 3-этажного офисного здания с двухуровневой подземной парковкой позиции N 6), предусматривается единое пространственное решение придомовых территорий данных домов: площадки для отдыха взрослого населения, площадки для детей, спортивные и хозяйственные площадки, открытые площадки для временного хранения автомобилей и озеленение);

- с целью развития системы медицинского обслуживания населения по оказанию услуг качественной и полной диагностики проектом планировки территории предлагается строительство 12-этажного многофункционального медицинского центра (вместо позиции 9 (3-этажное здание зуботехнической лаборатории));

- реконструктивные мероприятия с постепенной заменой участков, занятых индивидуальной жилой застройкой, не соответствующей современным требованиям, на общественно-деловую застройку с полным инженерным обеспечением.

Проектом предлагается выделить следующих функциональных зон в границах, предлагаемых для застройки территорий площадью 5,8 га:

- зона планируемого размещения многоэтажной жилой застройки;
- зона планируемого размещения общественно-деловой застройки;
- зона существующей индивидуальной жилой застройки;

- зона рекреации с культовым сооружением.

Убыль существующего жилищного фонда на планируемой территории предполагается 853,5 кв. м. Существующий сохраняемый жилой фонд - 1089,75 кв. м, население существующего сохраняемого жилого фонда составляет 36 чел., площадь застройки - 783 кв. м.

При разработке документов по планировке территории на отдельный участок территории, занимающий часть территории квартала, необходимо обеспечить совместимость размещаемых объектов с окружающей застройкой и требуемый уровень социального и культурно-бытового обслуживания населения для квартала в целом.

Настоящим проектом планировки территории предлагается строительство отдельно стоящего 12-этажного здания, соединенного по второму этажу надземным переходом с существующим зданием стоматологической клиники, принадлежащей ИП Рогатневу В.П. Организация благоустройства территории многофункционального медицинского центра частично предполагается за счет земельного участка по пр-ту Московскому, 37а.

Общая площадь рассматриваемой территории составит 3297 кв. м.

На рассматриваемой территории сохраняется планируемое строительство многоквартирного многоэтажного дома (21 этаж) с подземной автостоянкой, с нежилыми встроенно-пристроенными помещениями дошкольного учреждения, предприятиями повседневного обслуживания населения и строительство многоквартирного многоэтажного жилого дома (16 этажей) с нежилыми встроенно-пристроенными помещениями (4 этажа) и постепенная замена индивидуальной жилой застройки на общественно-деловую застройку.

Интенсивность использования территории рассматриваемого квартала площадью 5,8 га, в который входят планируемые земельные участки, следующая: площадь застройки - 11303 кв. м (коэффициент застройки - 0,19), суммарная площадь зданий - 61297,5 кв. м (коэффициент плотности застройки - 1,06), с учетом жилищной обеспеченности 30 кв. м/чел население - 829 чел., плотность населения - 143 чел/га.

Согласно п. 12.2.2 региональных нормативов градостроительного проектирования при подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются.

Таблица N 1

Ведомость новой жилой застройки						
Наименование	Этажность	S застр., кв. м	S суммарная, кв. м	S общая, кв. м	Кол. квартир	Население
Жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями	16	550	8800	6600	94	220
Нежилые встроенно-пристроенные помещения	4	811,5	3246	3246	-	
Жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и детским дошкольным учреждением	21	1878	21500	17193,5	272	573
Нежилые встроенно-пристроенные помещения	1	1690	1690	1690	-	
Итого по новой жилой застройке		4929,5	35236	28729,5	366	793

Ведомость новой общественно-деловой застройки						
Офисное здание с двухуровневой подземной автостоянкой	3	720	2160	2160	-	
Офисное здание с двухуровневой подземной автостоянкой	3	720	2160	2160	-	
Офисное здание с двухуровневой подземной автостоянкой	5	300	1500	1500	-	
Многофункциональный медицинский центр	12	633	6716	6716	-	
Мастерские по обработке камня с административными помещениями	3	437,5	1312,5	1312,5	-	
Итого по новой общественно-деловой застройке		2810,5	13848,5	13848,5	-	
Ведомость существующих объектов соцкультбыта						
Кафе по Московскому проспекту, 89а	2	346	692	692	-	
Торговый центр по Московскому проспекту, 89б	3	571	1713	1713	-	
Лечебно-диагностический центр стоматологии по пр-кту Московскому, 33	2	736	1472	1472	-	
Офисный центр по пр-кту Московскому, 53	11	552	6072	6072	-	
Хозяйственный блок со складскими помещениями по пр-кту Московскому, 31д	2	236	472	472	-	
Служебно-производственные здания по пр-кту Московскому, 31	1	205	205	205		
Мастерские по камнеобработке по пр-кту Московскому, 31	1	134	134	134		
Итого по существующим объектам соцкультбыта		2780	10760	10760	-	
Ведомость существующей индивидуальной жилой застройки						
Индивидуальный жилой дом по ул. Беговая, 22	2	169	338	253,5	-	-
Индивидуальный жилой дом по ул. Беговая, 24	1	113	113	84,75	-	-
Индивидуальный жилой дом по ул. Беговая, 22а	2	119	238	178,5	-	-

Индивидуальный жилой дом по пр-кту Московскому, 55	2	382	764	573	-	-
Итого по существующей индивидуальной жилой застройке		783	1453	1089,75	-	36

Согласно п. 4.2.3 региональных нормативов градостроительного проектирования в пределах многофункциональной общественно-деловой зоны рекомендуется принимать долю участков общественной застройки - не менее 40%, озелененных территорий общего пользования - не менее 20%, жилой застройки - не более 25%. Площадь земельного участка, занятого жилой застройкой, - 1,46 га (25%); площадь земельного участка, занятого общественно-деловой зоной, - 2,87 га (50%); площадь озелененных территорий общего пользования - 1,49 га (26%).

В многоэтажной многоквартирной застройке жилые здания с квартирами на первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красной линии магистральных улиц не менее 6 м, жилых улиц и проездов - не менее 3 м.

По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными или пристроенными помещениями общественного назначения (кроме детских дошкольных учреждений), а в условиях сложившейся застройки на жилых улицах - жилые здания с квартирами на первых этажах.

На первом этаже жилого дома планируется размещение помещений общественного назначения, которые должны иметь входы, изолированные от жилой части здания.

Земельный участок, предназначенный для жилой застройки, должен содержать необходимые элементы планировочной структуры: территории под жилыми зданиями, проезды и пешеходные дороги, ведущие к жилым зданиям; открытые площадки для временного хранения автомобилей; придомовые зеленые насаждения, площадки для отдыха взрослого населения и площадки для детей; хозяйственные площадки.

Согласно региональным нормативам градостроительного проектирования при подготовке проектной документации для строительства многоквартирного дома на отдельном земельном участке в кварталах существующей застройки населенного пункта, для расчета удельных размеров площадок различного функционального назначения следует принимать показатели не менее установленных в таблице N 2. Расчет размеров площадок произведен на количество населения нового жилого фонда - 793 человека.

Таблица N 2

Технико-экономические показатели дворовой территории

N п/п	Площадки	Население	Удельные размеры площадок, кв. м/чел.	Площадь, кв. м	
				нормативная	проектная
1	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	793	0,7	555	600
2	Для отдыха взрослого населения	793	0,1	79	150
3	Для занятий физкультурой	793	2,0	1586	1800
4	Для хозяйственных целей и выгула собак	793	0,3	238	119 <*>
5	Для озеленения территории	793	6	4758	4800
6	Гостевые стоянки для	793	0,8	634	1257

	временного пребывания (парковки) автотранспорта				
	Итого:			7850	8726

<*> Согласно п. 3.2.21 вышеуказанных нормативов допускается уменьшать, но не более чем на 50% удельные размеры площадок для хозяйственных целей при застройке жилыми зданиями 9 этажей и выше.

Допускается размещать автостоянки для долговременного (постоянного) хранения автомобилей на отдельном земельном участке, правообладателем которого является застройщик, осуществляющий строительство основного строения.

Допускается перераспределение показателя озеленения между земельным участком и территорией квартала (микрорайона). В этом случае площадь озеленения придомовой территории соответственно уменьшается (увеличивается) при сохранении удельного показателя для квартала (микрорайона) в целом.

Допускается устройство общих площадок для мусорных контейнеров, обслуживающих смежные участки, по согласованию с их владельцами.

Нормативное расстояние площадок от окон жилых и общественных зданий следует принимать в соответствии с п. 7.5 СП 42.13330.2016. Минимально допустимое расстояние от окон жилых зданий до площадок:

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;
- для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;
- для занятий физкультурой (в зависимости от шумовых характеристик наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса) - 10 - 40 м;
- для хозяйственных целей - не менее 20 м;
- для выгула собак - не менее 40 м.

Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются, расстояния от площадок для мусоросборников до физкультурных площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых следует принимать не менее 20 м, а от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м для домов с мусоропроводами и 50 м для домов без мусоропроводов.

Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и детских дошкольных учреждений) должна составлять не менее 6 кв. м на 1 человека, или не менее 25% от территории квартала. В площадь участков озелененной территории включаются площадки для отдыха и игр детей, имеющие травяное покрытие, и пешеходные дорожки, имеющие покрытие из плит.

В случае примыкания жилого района к зеленым массивам (городские леса, парки и лесопарки, земли лесного фонда) возможно сокращение нормы обеспеченности жителей территориями зеленых насаждений жилого района на 25%.

На основании вышеизложенного площадь озелененной территории микрорайона должна составлять 0,48 га (793 х 6 = 4758 кв. м). Проектом планировки предлагается на рассматриваемом земельном участке организация озелененных площадок для игр детей и дворовых территорий, озелененных территорий вдоль проездов. Также в планируемом квартале расположен сквер "Мемориальный", который выполняет экологическую, санитарно-гигиеническую и рекреационную функцию. Всего площадь озелененной территории составит 0,48 га.

Проектом планировки выполнена ориентировочная посадка зданий, показатели по застройке приняты из укрупненных расчетов. Посадка и значения технико-экономических показателей будут скорректированы при разработке индивидуальных проектов зданий и сооружений. Каждый индивидуальный проект должен

пройти согласование в установленном порядке. Очередность строительства определить при дальнейшем проектировании.

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства должны осуществляться в соответствии с решением о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта, выданным уполномоченным структурным подразделением администрации городского округа город Воронеж, осуществляющим функции в области градостроительной и архитектурной деятельности на территории городского округа город Воронеж.

IV. Транспортная инфраструктура

Проект планировки территории сохраняет в своей основе исторически сложившуюся структуру улиц, заложенную на предыдущих этапах проектирования, учитывает природно-климатические и ландшафтные условия.

Транспортная схема разработана в соответствии с основными направлениями развития транспортной системы, утвержденными в составе Генерального плана.

Утвержденным проектом планировки территории предлагалось строительство транспортной развязки в двух уровнях на пересечении пр-кта Московского и ул. Хользунова. Согласно Генеральному плану до 2020 года в городском округе город Воронеж не предусматривается строительство развязки в двух уровнях на пересечении пр-кта Московского и ул. Хользунова, в связи с этим предлагается сохранить существующую улично-дорожную сеть.

При разработке проекта планировки территории принята классификация улично-дорожной сети в соответствии с Генеральным планом.

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

- магистральная улица общегородского значения, обеспечивающая транспортную связь проектируемой территории с общегородским центром, - пр-кт Московский, ширина проезжей части - 25 м, шесть полос движения, ширина в красных линиях - от 50 до 60 м;

- городская магистраль - ул. Хользунова, ширина проезжей части - 15 м, четыре полосы движения, ширина в красных линиях - от 55 м;

- магистральная улица районного значения - ул. Беговая, ширина проезжей части - 7 м, две полосы движения, ширина в красных линиях - 35 м.

Основные пешеходные связи на планируемой территории обеспечивают удобную пешеходную доступность к объектам обслуживания, остановкам общественного транспорта и зонам отдыха. Пассажирские перевозки осуществляются автобусным транспортом, остановки общественного транспорта расположены в пешеходной доступности.

Подъезды, проезды, площадки для парковки автотранспорта предусмотрены капитального типа с асфальтобетонным покрытием, тротуары и пешеходные дорожки - с покрытием из тротуарной плитки сухого прессования.

На внутривортовой территории предусмотрены открытые гостевые автостоянки для временного хранения легкового автотранспорта.

Проектом планировки учтены красные линии по пр-кту Московскому, откорректированные в 2004 году.

V. Инженерная инфраструктура

Проектом планировки территории предложены решения по развитию инженерной инфраструктуры в границах рассматриваемой территории, которые приняты с учетом общей схемы развития объектов инженерной инфраструктуры, утвержденной в составе Генерального плана и полученных технических условий на подключение проектируемых объектов к сетям инженерно-технического обеспечения у ресурсоснабжающих организаций.

Границами технических зон инженерных коммуникаций являются красные линии улично-дорожной сети.

Таблица N 3

Инженерное обеспечение территории

Водоснабжение территории	382 куб. м/сут.
Водоотведение	295 куб. м/сут.
Электропотребление	835,55 кВт
Теплоснабжение	6,5 МВт

VI. Социальное и культурно-бытовое обслуживание

Сложившаяся структура культурно-бытового обслуживания характеризуется сосредоточением большей части учреждений городского значения в Центральном и Ленинском районах городского округа город Воронеж. В этих районах расположены основные административные, общественные и хозяйственные организации города, а также учреждения культурно-бытового обслуживания.

В настоящее время планируемая территория обеспечена объектами повседневного обслуживания, расположенными на прилегающих территориях в радиусе доступности. Объекты периодического и эпизодического обслуживания расположены на рассматриваемой и прилегающих территориях.

На земельном участке по пр-кту Московскому, 33 расположена существующая стоматологическая клиника, рассчитанная на 50 посещений в смену. Планируется строительство многофункционального медицинского центра на 170 посещений в смену (по заданию на проектирование), общее количество посещений в смену - 220 (170 + 50). В рассматриваемом учреждении планируется 197 работников (по заданию на проектирование). В соответствии с п. 12.4.1, таблица 34 региональных нормативов градостроительного проектирования рекомендуемый размер земельного участка поликлиники рассчитывается на число посещений в смену: 0,1 га на 100 посещений в смену. Исходя из этого нормативная площадь рассматриваемой территории под проектирование и строительство многофункционального медицинского центра составит 0,22 га ((0,1 x 220): 100 = 0,22 га). Планируемая территория под размещение многофункционального медицинского центра составит 0,3297 га. Площадь застройки многофункционального медицинского центра составит 633 кв. м (в том числе площадь перехода 80 кв. м), общая площадь составит 6716 кв. м.

Проектом планировки территории предлагается на планируемой территории разместить офисные здания (3 трехэтажных и 1 пятиэтажное) на 460 рабочих мест, с учетом сноса ветхих индивидуальных жилых домов общая площадь земельных участков, планируемых под застройку, составляет 17057 кв. м. Площадь застройки составляет 2177,5 кв. м, процент застроенности территории - 12,8%. Общая площадь зданий - 7132,5 кв. м. Согласно п. 9.1.12 региональных нормативов градостроительного проектирования общая площадь общественного здания определяется как сумма площадей всех этажей, включая технические, мансардный, цокольный и подвальные.

Расчет рабочих мест производится с учетом планируемого размещения отдельно стоящих офисных зданий, в соответствии с СП 42.13330.2016 приложение "Д", таблица Д.1 на 1 сотрудника приходится 44 - 18,5 кв. м площади от земельного участка при этажности здания 3 - 5 этажей. Площадь земельных участков под трехэтажными офисными зданиями - 14767 кв. м (14767 / 44 = 336 сотрудников). Площадь земельного участка под пятиэтажное офисное здание - 2290 кв. м (2290 / 18,5 = 124 сотрудника). Общее количество сотрудников - 460.

Согласно региональным нормативам градостроительного проектирования общественные здания в общественно-деловой зоне размещаются с отступом от красных линий. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании. В зоне размещения объекта формируется единая пешеходная зона, обеспечивающая удобство подхода к зданию, остановкам транспорта и озелененным рекреационным территориям.

Согласно требованиям п. 2.5 региональных нормативов градостроительного проектирования при

проектировании необходимо обеспечить доступность к общественным объектам для инвалидов и маломобильных групп населения.

Расчет по обеспечению населения нового жилого фонда планируемой территории объектами социальной значимости повседневного обслуживания, выполненный в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования, приводится в таблице N 4:

Таблица N 4

N п/п	Предприятия и учреждения повседневного обслуживания	Минимальная обеспеченность	Расчетные показатели	Планируемые показатели
1	Детские дошкольные учреждения	42 места на 1000 жителей $42 \times 793 / 1000 = 33$	33 места	35 мест На первом этаже жилого дома (21 эт.)
2	Общеобразовательные школы	100 мест на 1000 жителей $100 \times 793 / 1000 = 79$	79 мест	В радиусе доступности на прилегающей территории
3	Предприятия торговли	300 кв. м торговой площади на 1000 жит.	234 кв. м торговой площади	В радиусе доступности и на первых этажах жилых домов
4	Предприятия бытового обслуживания	9 рабочих мест на 1000 жит.	7 рабочих мест	На первых этажах жилых домов
5	Отделение банка, операционная касса	1 объект на 10 тыс. человек $793 \times 1 / 10000 = 0,0793$	0	На один дом не требуется. В радиусе доступности на прилегающей территории
6	Отделение связи	1 объект на 14 тыс. человек $793 \times 1 / 14000 = 0,057$	0	На один дом не требуется. В радиусе доступности на прилегающей территории
7	Аптечный пункт	1 объект на 15 тыс. человек $793 \times 1 / 15000 = 0,053$	0	На первых этажах жилых домов

Объекты социального обслуживания

Население планируемых жилых домов по пр-кту Московскому, 67 и пр-кту Московскому, 85 составляет 793 человека. По расчетам потребность жителей данных домов в общеобразовательных учреждениях - 79 мест ($100 \times 793 / 1000 = 79$). Исходя из того, что часть территории квартала, планируемая под новое строительство многоквартирных многоэтажных домов, площадью 1,26 га, в соответствии с планируемой численностью населения до 1000 чел. (793 чел.), с расчетом объектов повседневного обслуживания и нормами минимальной площади земельного участка под размещение общеобразовательной школы (при вместимости общеобразовательного учреждения свыше 40 мест до 400 мест - 55 кв. м на одного учащегося) в границах планируемой части квартала строительство новых объектов образования нецелесообразно.

На данной территории не планируется строительство общеобразовательной школы, в связи с этим обеспечение потребности населения в данных учреждениях будет решаться за счет существующих объектов образования, расположенных в радиусе доступности. Согласно данным управления образования и молодежной политики администрации городского округа город Воронеж от 22.11.2016 N 6672751, в настоящее время имеется 128 свободных мест в общеобразовательных учреждениях, расположенных в радиусе доступности.

Согласно местным нормативам градостроительного проектирования радиус обслуживания населения общеобразовательными учреждениями составляет 750 м.

Для обслуживания населения новой жилой застройки местами в детских дошкольных учреждениях на рассматриваемой территории планируется размещение встроенно-пристроенного детского дошкольного учреждения вместимостью 35 мест в многоквартирном многоэтажном доме (21 этаж) с территорией участка площадью 1400 кв. м.

Согласно п. 12.4.4, таблицы 45 региональных нормативов градостроительного проектирования размер земельного участка для встроенно-пристроенных детских дошкольных учреждений - 35 кв. м / место (35 кв. м / место x 35 = 1225 кв. м).

Согласно местным нормативам градостроительного проектирования радиус обслуживания населения для детских дошкольных учреждений, размещенных в многоэтажной застройке, - 300 м.

VII. Расчет обеспечения планируемой территории машино-местами

Расчет минимального количества машино-мест для новой застройки произведен в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования и СП 158.13330.2014 "Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования".

Согласно представленному расчету по п. 12.6.2.3 таблицы 54 региональных нормативов градостроительного проектирования для 460 сотрудников планируемых офисных зданий (позиции 6, 7, 8, 10) необходимо предусмотреть приобъектные гостевые парковки на 115 машино/мест (25 машин на 100 работающих $460 \times 25 : 100 = 115$).

Для планируемых офисных зданий (позиции 6, 7, 8, 10) настоящим проектом предусмотрены:

- три двухуровневые подземные автостоянки на 190 машино/мест (нормативное количество 115 машино/мест) на земельных участках общей площадью 2500 кв. м;

- открытые гостевые парковки на 80 машино/мест на территории общей площадью 1200 кв. м.

Общее количество машино/мест составляет 270.

Согласно СП 158.13330.2014 "Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования" (с изменением N 1) пункт 5.5 на участке медицинских организаций предусматриваются стоянки автомашин, количество которых определяется по таблице 5.2 на поликлинику на 100 сотрудников необходимо 5 - 7 машино/мест, на 100 посещений в смену 2 - 3 машино/места.

В пределах плотной городской застройки по заданию на проектирование число машино/мест может быть уменьшено. Следовательно, для 197 сотрудников медицинского центра необходимо 10 машино/мест ($(197 \times 5) : 100 = 10$ машино/мест для сотрудников), на 170 посещений в смену необходимо 3 машино/места ($(170 \times 2) : 100 = 3$ машино/места для посещений в смену).

Общее количество машино/мест - 13.

Для проектируемого 12-этажного многофункционального медицинского центра (позиция 9) предусмотрены:

- открытые парковки для сотрудников - 10 машино/мест на земельном участке общей площадью 150 кв. м;

- открытые парковки для пациентов - 4 машино-места на земельном участке площадью 60 кв. м.

Общее количество машино/мест составляет 14.

Проектом планировки территории квартала по Московскому проспекту в городском округе город Воронеж, утвержденным постановлением администрации городского округа город Воронеж от 22.12.2015 N 952 и согласно внесенных изменений постановлением администрации городского округа город Воронеж от 16.08.2017 N 445 для планируемого многоквартирного многоэтажного дома (21 этаж) предусмотрены:

- для постоянного хранения - подземная автостоянка на 123 машино/места на земельном участке площадью 2480 кв. м;

- гостевые парковки - 65 машино/мест на земельных участках общей площадью 975 кв. м.

Общее количество машино/мест составляет 188.

Для планируемого многоквартирного многоэтажного дома (16 этажей) предусмотрено:

- для постоянного хранения - подземная автостоянка на 98 машино/мест (нормативное количество 69 машино/мест) на земельном участке площадью 2600 кв. м;

- гостевые парковки - 15 машино/мест (нормативное количество 9 машино/мест) на земельном участке площадью 282 кв. м;

- гостевые парковки для офисных помещений, размещаемых в нежилых встроенно-пристроенных помещениях, - 77 машино/мест (нормативное количество 65 машино/мест) на земельных участках общей площадью 2079 кв. м.

Общее количество машино/мест составляет 190.

На открытых автостоянках около учреждений обслуживания следует выделять не менее 10% мест (но не менее одного места) для транспорта инвалидов. Эти места должны обозначаться знаками, принятыми в международной практике.

VIII. Характеристики планируемого развития территории

Интенсивность использования территории рассматриваемого квартала площадью 5,8 га, в который входят планируемые земельные участки, следующая:

- убыль жилого фонда - 853,5 кв. м;

- площадь застройки - 11303 кв. м;

- коэффициент застройки - 0,19;

- суммарная площадь зданий - 61297,5 кв. м;

- коэффициент плотности застройки - 1,06;

- население - 829 чел.;

- плотность населения - 143 чел/га;

- общая площадь планируемых общественных зданий - 13848,5 кв. м;

- количество новых рабочих мест - 917 чел. (460 + 260 + 197).

IX. Техничко-экономические показатели проекта планировки

Таблица N 5

N п/п	Наименование показателей	Ед. измер.	Современное состояние	Проектное решение
-------	--------------------------	------------	-----------------------	-------------------

1	Территория			
1.1	квартала - всего	га	5,8	5,8
	в том числе:			
1.2	территория жилой застройки	га	2,59	1,46
1.3	территория общего пользования, всего:	га	3,21	4,34
	в том числе:			
	участки школ	га	-	-
	участки детского сада	га	-	0,14
	участки зеленых насаждений общего пользования (парки, скверы, бульвары) и культовых сооружений	га	0,93	0,93
	участки объектов культурно-бытового и коммунального обслуживания	га	1,11	1,11
	участки гаражей, стоянок	га	-	-
	улицы, проезды	га	0,34	0,36
	открытые автостоянки (временного хранения автотранспорта)	га	-	0,47
	прочие территории	га	0,83	1,33
1.4	Коэффициент застройки	%	-	0,19
1.5	Коэффициент плотности застройки	тыс. кв. м/га	-	1,06
2	Население			
2.1	Численность населения квартала	чел.		829
2.2	Плотность населения квартала	чел./га		143
2.3.	Число новых рабочих мест	чел.		917
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. кв. м общей площади	-	23,79
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	1 - 11	1 - 21
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1	Детские дошкольные учреждения	мест	-	35
4.2	Общеобразовательная школа	учащихся	-	-
4.3	Аптеки, аптечные пункты	объектов	-	1
4.4	Многофункциональный медицинский	посещений в	-	170

	центр	смену		
4.5	Офисные здания, в том числе: существующие планируемые	тыс. кв. м общей площади	10,76	24,61 13,855
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей	машино-мест		662
	в том числе:			
	постоянного хранения	машино-мест	-	221
	временного хранения,	-"	-	441
	в том числе:			
	- временного хранения для планируемой жилой застройки;			80
	- временного хранения (подземные и наземные автостоянки) для офисных зданий и нежилых встроенно-пристроенных помещений			361
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1	Водопотребление	куб. м/сут.	-	382
6.2	Водоотведение	-"	-	295
6.3	Электропотребление (удельная расчетная нагрузка)	кВт	-	835,55
6.4	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	МВт	-	6,5
6.5	Газоснабжение	куб. м/час	-	-

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 городского округа.

Исполняющий обязанности
руководителя управления
главного архитектора городского округа
Л.А.ПОДШИВАЛОВА

