



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА
ГОРОД ВОРОНЕЖ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 17 сентября 2025 г. №1488
г.Воронеж

**Об утверждении изменений в проект
планировки территории квартала,
ограниченного ул.Гжельская,
ул.Композитора Ставонина,
ул.Историка Костомарова,
ул.Дружеская в городском округе
город Воронеж, утвержденный
постановлением администрации
городского округа город Воронеж
от 17.05.2024 №610**

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», Генеральным планом городского округа город Воронеж, утвержденным решением Воронежской городской Думы от 25.12.2024 №1166-V «Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж», Правилами землепользования и застройки городского округа город Воронеж, утвержденными решением Воронежской городской Думы от 20.04.2022 №466-V «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж», на основании постановления администрации городского округа город Воронеж от 20.09.2024 №1226 «О подготовке изменений в проект планировки территории квартала, ограниченного ул.Гжельская, ул.Композитора Ставонина, ул.Историка Костомарова, ул.Дружеская в городском округе город Воронеж, утвержденный постановлением администрации городского округа

город Воронеж от 17.05.2024 №610» администрация городского округа город Воронеж **постановляет**:

1. Утвердить изменения в проект планировки территории квартала, ограниченного ул.Гжельская, ул.Композитора Ставонина, ул.Историка Костомарова, ул.Дружеская в городском округе город Воронеж, утвержденный постановлением администрации городского округа город Воронеж от 17.05.2024 №610, согласно приложению к настоящему постановлению.

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

Глава городского округа
город Воронеж
С.А. Петрин

Приложение
УТВЕРЖДЕНО
постановлением администрации
городского округа город Воронеж
от 17.09.2025 №1488

Муниципальное бюджетное учреждение городского округа город Воронеж
«Архитектурно-градостроительный центр»

394006 г.Воронеж, ул.Кольцовская, 45
ИНН/КПП 3665822655/366501001, ОГРН 1233600012711
Регистрационный номер 124 от 11.05.2012 в реестре саморегулируемой
организации Ассоциация «Объединение проектировщиков Черноземья»
СРО-П-015-11082009

2214/2024-ППТ

Изменения
в проект планировки территории квартала, ограниченного ул.Гжельская,
ул. Композитора Ставонина, ул.Историка Костомарова, ул.Дружеская
в городском округе город Воронеж, утвержденный постановлением
администрации городского округа город Воронеж от 17.05.2024 №610

Адрес объекта: городской округ город Воронеж

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ТОМ I

Муниципальное бюджетное учреждение городского округа город Воронеж
«Архитектурно-градостроительный центр»

394006 г.Воронеж, ул.Кольцовская, 45
ИНН/КПП 3665822655/366501001, ОГРН 1233600012711
Регистрационный номер 124 от 11.05.2012 в реестре саморегулируемой
организации Ассоциация «Объединение проектировщиков Черноземья»
СРО-П-015-11082009

2214/2024-ППТ

Изменения
в проект планировки территории квартала, ограниченного ул.Гжельская,
ул. Композитора Ставонина, ул.Историка Костомарова, ул.Дружеская
в городском округе город Воронеж, утвержденный постановлением
администрации городского округа город Воронеж от 17.05.2024 №610

Адрес объекта: городской округ город Воронеж

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ТОМ I

Директор

О.В. Арефанова

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Обозначение	Наименование	Примечание
2214/2024-ППТ	Основная часть проекта планировки территории	
2214/2024-ППТ	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	

СОДЕРЖАНИЕ

Текстовая часть	
№ п/п	Наименование
1	Общие положения
2	Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур
3	Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки
Графическая часть	
Лист	Наименование
1	Чертеж планировки территории М 1:2000

1. Общие положения

Проект внесения изменений в проект планировки территории квартала, ограниченного ул.Гжельская, ул.Композитора Ставонина, ул.Историка Костомарова, ул.Дружеская в городском округе город Воронеж (далее – проект планировки территории, рассматриваемая территория), разработан на основании решения Воронежской городской Думы от 25.12.2024 №1166-V «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 20.04.2022 №466-V «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж» (далее – Правила землепользования и застройки), постановления Администрации городского округа город Воронеж от 20.09.2024 №1226 «О подготовке изменений в проект планировки территории квартала, ограниченного ул.Гжельская, ул.Композитора Ставонина, ул.Историка Костомарова, ул.Дружеская в городском округе город Воронеж, утвержденный постановлением администрации городского округа город Воронеж от 17.05.2024 №610», в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), иных нормативно-правовых актов Российской Федерации, Воронежской области, муниципальных правовых актов городского округа город Воронеж, с учетом проекта планировки территории квартала, ограниченного ул.Гжельская, ул.Композитора Ставонина, ул.Историка Костомарова, ул.Дружеская в городском округе город Воронеж, утвержденного постановлением администрации городского округа город Воронеж от 17.05.2024 №610 (далее – ранее утвержденная документация).

Настоящий проект внесения изменений в проект планировки территории в соответствии с п. 6 Задания подготовлен в целях корректировки красной линии.

Материалы утвержденного проекта планировки территории являются основой для выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, а также должны учитываться при разработке проектов межевания

территорий и для последующих стадий архитектурно-строительного проектирования и строительства отдельных объектов.

Архитектурно-строительное проектирование осуществляется с учетом положений настоящей документации по планировке территории в соответствии с ГрК РФ и ЗК РФ, требованиями технических регламентов, СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», утвержденного приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 №1034/пр (далее – СП 42.13330.2016), региональными нормативами градостроительного проектирования Воронежской области, утвержденными приказом управления архитектуры и градостроительства Воронежской области от 09.10.2017 №45-01-04/115 (далее – РНГП), местными нормативами градостроительного проектирования городского округа город Воронеж, утвержденными решением Воронежской городской Думы от 31.08.2016 №340-IV (далее – МНГП).

2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Рассматриваемая территория площадью 6,0888 га расположена в Коминтерновском районе городского округа город Воронеж на территории кадастрового квартала 36:34:0201083.

На рассматриваемую территорию был разработан генеральный план, совмещенный с проектом детальной планировки с. Подгорное и Опорный план с. Подгорное, утвержденный постановлением главы администрации Коминтерновского района города Воронеж от 25.11.1997 №523/6.

Настоящим проектом вносятся изменения в ранее утвержденную документацию в части корректировки красной линии в районе земельного участка по ул.Гжельская, земельный участок 47а (кадастровый номер 36:34:0201083:277) в связи с тем, что фактически часть проезда ул.Гжельская, подпорная конструкция расположены в границах существующей красной линии. Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий приводится в таблице №1.

В соответствии с СП 42.13330.2016 территория, занимаемая улично-дорожной сетью, относится к землям общего пользования транспортного назначения. С учетом изложенного, целесообразно изменить красную линию по границе земельного участка с кадастровым номером 36:34:0201083:277.

Параметры планируемого развития рассматриваемой территории, основные направления развития транспортного обслуживания территории, системы обслуживания и объектов социальной инфраструктуры, озеленения и благоустройства территории принимаются в соответствии с ранее утвержденной документацией.

В соответствии с таблицей Б.1 Приложения Б СП 42.13330.2016 для застройки индивидуальными жилыми домами коэффициенты застройки и плотности застройки не должны превышать показатели 0,2 и 0,4, соответственно.

С учетом вносимых настоящим проектом изменений интенсивность использования территории квартала, ограниченного ул.Гжельская, ул.Композитора Ставонина, ул.Историка Костомарова, ул.Дружеская в городском округе город Воронеж в красных линиях следующая:

- площадь квартала в границах красных линий – 6,0826 га;
- площадь застройки всего – 5731,1 (из них: проектная – 1955, сущ. – 3776,1 кв.м);
- коэффициент застройки – 0,09;
- суммарная поэтажная площадь всего – 8144,5 (из них: проектная – 1955, сущ. – 6189,5 кв. м);
- коэффициент плотности застройки – 0,13;
- население – 108 человек (существующее);
- плотность населения – 17 чел./га.

Таблица №1

№ п/п	Перечень координат	
	X	Y
1	519676.48	1296083.66
2	519650.20	1296117.81
3	519613.43	1296165.56
4	519609.78	1296170.32
5	519652.38	1296208.31
6	519670.16	1296224.17
7	519673.33	1296220.74
8	519684.83	1296230.39
9	519692.33	1296236.71
10	519700.85	1296243.53
11	519714.85	1296255.31
12	519729.61	1296269.34
13	519743.42	1296282.59
14	520094.90	1296604.76
15	520107.13	1296617.07
16	520123.52	1296632.57
17	520154.03	1296597.52
18	520170.22	1296578.91
19	520170.24	1296575.71

20	520129.30	1296535.88
21	520108.11	1296515.38
22	520045.53	1296450.94
23	519904.20	1296310.16
24	519868.90	1296275.57
25	519852.32	1296257.98
26	519804.63	1296212.18
27	519730.36	1296137.70
28	519726.41	1296133.74
1	519676.48	1296083.66

Для территориальной зоны с индексом ЖИ минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются в соответствии с п.7 ст.22 Правил землепользования и застройки.

Сведения о границах зон планируемого размещения объектов

Настоящим проектом не вносятся изменения в сведения о границах зон планируемого размещения объектов.

Основные технико-экономические показатели

Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории приведены в таблице №2.

Таблица №2

№ п.п.	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние	Проектное решение
1	Территория в границах разработки проекта планировки, в том числе	га	6,0888	6,0888
	– территория индивидуальной жилой застройки	-"-	0,3684	0,3684
	– территория застройки под многоквартирными жилыми домами	-"-	-	-
	– территория застройки под зданиями социально-культурного и бытового назначения	-"-	-	0,1955
	– территория транспортной инфраструктуры	-"-	-	-
	– нежилые здания и сооружения хозяйственно-бытового назначения и инженерной инфраструктуры	-"-	0,0918	0,0918
1.1	Площадь проектируемой территории (строительство и реконструкция) - всего	га	6,0888	6,0826
1.2	Из общей территории квартала:			

	Земли федеральной собственности	га	—	—
	Земли субъектов Российской Федерации	-"	—	—
	Земли муниципальной собственности (собственность публично правовых образований)	-"	—	—
2	Интенсивность использования			
2.1	Коэффициент застройки квартала	—	0,06	0,09
2.2	Коэффициент плотности застройки квартала	—	0,1	0,13
2.3	Численность населения	чел.	108	108
	Новое население	-	-	-
2.4	Плотность населения	чел./га	17	17
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь застройки нового строительства	кв. м	—	—
3.2	Общая площадь квартир	кв.м	-	-
3.3	Средняя этажность застройки	этажей	1-2	1
3.4	Общая площадь зданий	кв. м	4389,82	5855,82
3.5	Убыль жилищного фонда	-"	-	—
3.6	Новое строительство, суммарная поэтажная площадь здания	-"	—	1955
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1	Детские дошкольные учреждения - всего/1000 чел.	мест	-	-
4.2	Общеобразовательные школы, мощность	мест	-	-
4.3	Организации дополнительного образования	мест	-	-
4.4	Амбулаторно-поликлинические учреждения - всего/1000 чел.	посеще- ний в смену	—	—
4.5	Общая площадь объекта капитального строительства торгового назначения	кв.м. торго-вой площа-ди	-	1466
4.6	Учреждения культуры и искусства – всего/1000 чел.	зрит. места	—	—
4.7	Физкультурно-спортивные сооружения (фитнес клуб) - всего/1000 чел.	кв. м площади пола	—	-
4.8	Учреждения жилищно-коммунального хозяйства	-"	—	—
4.9	Прочие объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения, общей площади	кв. м	-	-
4.10	Снос нежилых объектов культурно-бытового обслуживания	кв. м	-	—
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Для проектируемого торгового объекта	-"	—	35
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1	Расчетная нагрузка водопотребления			

	Средний суточный расход	куб. м/сут.	—	-
6.2	Расчетная нагрузка водоотведения			
	Средний суточный расход	куб. м/сут.	—	-
6.3	Расчетная нагрузка электропотребления	кВт	—	-
6.4	Расчетная нагрузка теплоснабжение	Гкал/час	—	2,43
6.5	Расчетная нагрузка газоснабжения			
	Часовой расход газа	куб. м/час	—	—

3. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки

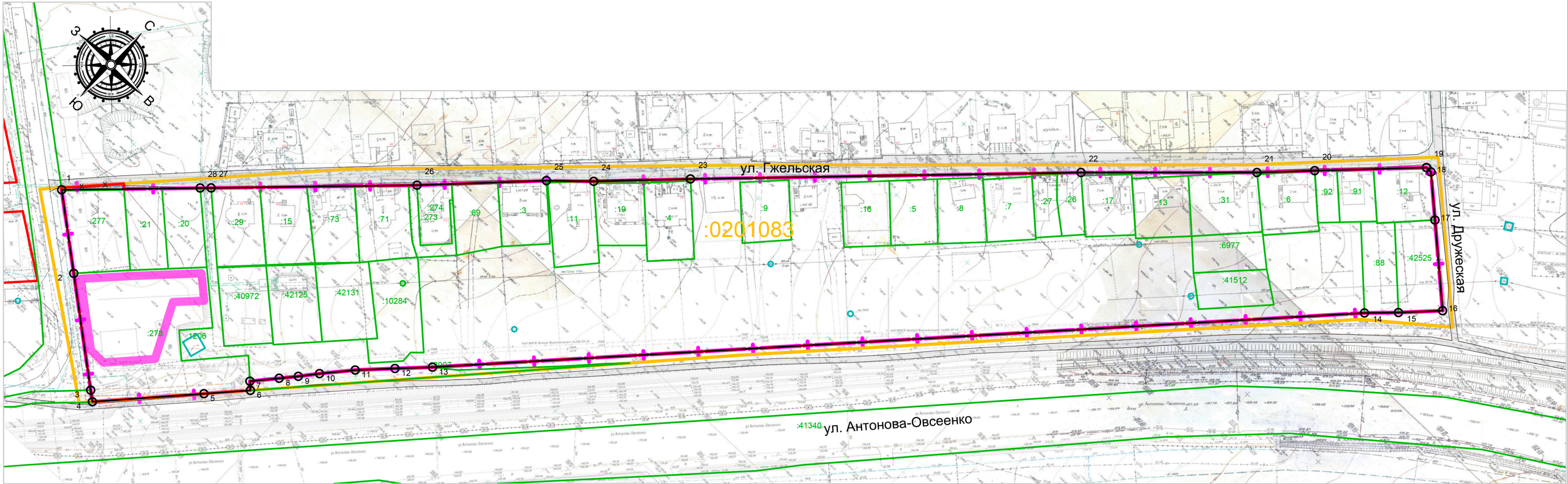
Настоящим проектом не вносятся изменения в очередность планируемого развития территории.

Максимальный срок осуществления архитектурно-строительного проектирования, строительства объекта торгового назначения, а также необходимых для его функционирования объектов коммунальной, транспортной инфраструктур – 2027 год.

Строительство осуществляется в один этап.

Снос объектов капитального строительства не предусмотрен.

Чертеж проекта планировки территории квартала, ограниченного ул. Гжельская, ул. Композитора Ставонина, ул. Историка Костомарова, ул. Дружеская в городском округе город Воронеж



Условные обозначения

- граница территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории
- граница и номер кадастрового квартала
- граница и номер земельных участков, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости
- граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
- устанавливаемая красная линия
- существующая красная линия
- изменяемая, отменяемая красная линия

Примечания:
1. Координаты характерных точек границ зоны планируемого размещения объектов капитального строительства принимаются в соответствии с постановлением администрации городского округа город Воронеж от 17.05.2024 № 610.
2. Местоположение границ элемента планировочной структуры совпадает с местоположением устанавливаемых красных линий.

						2214/2024-ППТ			
						Территория квартала, ограниченного ул. Гжельская, ул. Композитора Ставонина, ул. Историка Костомарова, ул. Дружеская в городском округе город Воронеж			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подп.	Дата	Проект планировки территории Основная часть	Стадия	Лист	Листов
								1	1
Директор		О.В.Арефанова				Чертеж планировки территории М 1:2000	МБУ "Архитектурно-градостроительный центр"		
Нач. отдела		Е.Н. Гладких							
Разработал		Е.Н. Гладких							