



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА
ГОРОД ВОРОНЕЖ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 10 марта 2025 г. №320
г.Воронеж

**Об утверждении документации
по планировке территории,
ограниченной пр-ктом Труда,
пр-ктом Московский, ул. Еремеева,
пер. Комбикормовый
в городском округе город Воронеж**

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 постановления администрации городского округа город Воронеж от 13.02.2020 №89 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной пр-ктом Труда, пр-ктом Московский, ул. Еремеева, пер. Комбикормовый в городском округе город Воронеж», в целях реализации Генерального плана городского округа город Воронеж, утвержденного решением Воронежской городской Думы от 25.12.2024 №1166-V «Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж», на основании заявления Общества с ограниченной ответственностью предприятие «ИП К.И.Т.» (ИНН 3662053761), 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», с учетом заключения от 29.09.2022 о результатах общественных обсуждений по проекту планировки территории и проекту межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории, ограниченной пр-ктом Труда, пр-ктом Московский, ул. Еремеева, пер. Комбикормовый в городском округе город Воронеж, администрация городского округа город Воронеж **постановляет**:

1. Утвердить прилагаемую документацию по планировке территории, ограниченной пр-ктом Труда, пр-ктом Московский, ул. Еремеева, пер. Комбикормовый в городском округе город Воронеж.

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

УТВЕРЖДЕНА
постановлением администрации
городского округа город Воронеж
от 10.03.2025 №320

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,
ОГРАНИЧЕННОЙ ПР-КТОМ ТРУДА, ПР-КТОМ МОСКОВСКИЙ,
УЛ. ЕРЕМЕЕВА, ПЕР. КОМБИКОРМОВЫЙ В ГОРОДСКОМ
ОКРУГЕ ГОРОД ВОРОНЕЖ**

1. Положение о характеристиках и очередности планируемого развития территории, ограниченной пр-ктом Труда, пр-ктом Московский, ул. Еремеева, пер. Комбикормовый в городском округе город Воронеж (приложение №1).

2. Чертеж планировки территории, ограниченной пр-ктом Труда, пр-ктом Московский, ул. Еремеева, пер. Комбикормовый в городском округе город Воронеж (приложение №2).

3. Чертеж межевания территории, ограниченной пр-ктом Труда, пр-ктом Московский, ул. Еремеева, пер. Комбикормовый в городском округе город Воронеж (приложение №3).

Исполняющий обязанности
руководителя управления
главного архитектора М.Ш. Солтанов

ПОЛОЖЕНИЕ
о характеристиках и очередности планируемого развития
территории, ограниченной пр-ктом Труда, пр-ктом Московский,
ул. Еремеева, пер. Комбикормовый в городском округе город Воронеж

I. Общие положения

Документация по планировке территории, ограниченной пр-ктом Труда, пр-ктом Московский, ул. Еремеева, пер. Комбикормовый в городском округе город Воронеж, разработана на основании постановления администрации городского округа город Воронеж от 13.02.2020 №89 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной пр-ктом Труда, пр-ктом Московский, ул. Еремеева, пер. Комбикормовый 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), Генерального плана городского округа город Воронеж, утвержденного решением Воронежской городской Думы от 25.12.2024 №1166-V (далее – Генеральный план), в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), иных нормативных правовых актов Российской Федерации, Воронежской области, муниципальных правовых актов городского округа город Воронеж.

В соответствии с п. 1 ст. 41 ГрК РФ подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Согласно п. 1 ст. 42 ГрК РФ подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории.

Материалы утвержденного проекта являются основой для выноса на местность красных линий, линий отступа от красных линий, границ земельных участков, а также последующих стадий архитектурно-строительного проектирования и строительства.

Архитектурно-строительное проектирование осуществляется с учетом положений настоящей документации по планировке территории в соответствии с ГрК РФ, ЗК РФ, требованиями технических регламентов, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», утвержденным 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).

II. Характеристика планируемого развития территории, в том числе плотность и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), характеристики 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, сведения о плотности и параметрах

застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, информация о размещении указанных объектов, фактических показателях обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателях территориальной доступности таких объектов для населения

Территория, рассматриваемая в настоящем проекте и предлагаемая для планировки, является элементом планировочной структуры территории городского округа город Воронеж – кварталом в красных линиях, ограниченным пр-ктом Труда, пр-ктом Московский, ул. Еремеева, пер. Комбикормовый.

Квартал примыкает к пр-кту Московский (с восточной стороны) и пр-кту Труда (с северной стороны), которые являются магистральными улицами общегородского значения регулируемого движения 2-го класса.

Согласно Правилам землепользования и застройки квартал включает следующие территориальные зоны:

- ОДМ «Зона смешанной общественно-деловой застройки». Регламент устанавливается для сложившихся территорий смешанного функционального назначения, характеризующихся высокой гетерогенностью (разнообразием) среды в границах каждого квартала. Регламент предназначен для территорий исторического центра города, регулируемых в первую очередь по условиям охраны объектов культурного наследия. Регламент также может устанавливаться для новых городских центров смешанного размещения жилой и общественной застройки;

- П «Зона производственно-индустриальной застройки». Регламент предназначен для размещения индустриальных объектов V–II санитарного класса, формирующих значительные санитарно-защитные зоны. Территории данного регламента не должны располагаться в планировочном каркасе города, так как не предполагают транзитного пешеходного и транспортного движения. На территории действия производственно-индустриального регламента запрещено размещение жилой застройки, а также ограничено развитие общественных функций, формирующих посетительские потоки.

Данные о плотности и параметрах застройки территории

Согласно п. 7.6 СП 42.13330.2016 параметры застройки жилых и общественно-деловых зон следует принимать с учетом установленного зонирования территории, типа и этажности застройки, дифференциации территории по градостроительной ценности, состояния окружающей среды, природно-климатических и других местных условий.

Территория квартала представлена исторически сложившейся застройкой: жилой многоквартирной среднеэтажной и малоэтажной застройкой 1950–60-х гг., здания которой располагаются по красной линии вдоль пр-ктов Московский и Труда, действующими и недействующими объектами производственно-складского назначения, организованными и неорганизованными гаражными комплексами, производственными железнодорожными путями, а также современными крупными объектами общественно-делового назначения.

По всей территории квартала помимо ключевых производственно-складских сооружений располагаются объекты с техногенной функцией: хаотично застроенные участки с одиночными гаражами, мелкими складами и устаревшими сооружениями инженерно-технического обеспечения, ранее обслуживавшими объекты производственной функции.

Согласно Правилам землепользования и застройки квартал представлен преимущественно территориальной зоной смешанной общественно-деловой застройки, установленной для сложившихся территорий смешанного функционального назначения, характеризующихся высоким разнообразием среды; регламент данной зоны также может устанавливаться для новых городских центров смешанного размещения жилой и общественной застройки.

На основании постановления администрации городского округа город Воронеж от 12.05.2020 №409 разрабатывается документация по планировке смежной территории, ограниченной пр-ктом Труда, ул. Загородная, ул. Еремеева, пер. Комбикормовый в городском округе город Воронеж (заявитель – Лукинов Валерий Викторович, ООО Специализированный застройщик «Стэл-инвест»). На территории данного квартала также планирует осуществить комплексное развитие территории ООО «Специализированный застройщик ЖБИ2-ИНВЕСТ» (снос и расселение

ветхого и аварийного жилья: решение Воронежской городской Думы от 14.07.2010 №150-III (ред. от 28.05.2019)).

В рамках заданий на подготовку документации по планировке указанных территорий для застройщиков поставлены основные цели, к которым относятся выделение внутриквартальной планировочной структуры, проработка вопроса об обеспечении объектами социальной инфраструктуры.

Для достижения указанных целей проектом решены следующие задачи:

- проанализирована возможность изменения функционального назначения и трансформации отдельных участков территорий квартала и определены перспективы их развития;
- определена неактуальность существующих производственных железнодорожных путей с целью развития сложившейся транспортно-планировочной структуры и формирования геометрически правильной конфигурации перспективных территорий.

В связи с угасанием основных производственных процессов (как на территории квартала, так и на сопряженных железнодорожными путями территориях окружающих предприятий) и требующимся обновлением существующего жилого фонда, который в Правилах землепользования и застройки изначально и оправданно был определен к постепенному выводу из-за невозможности соблюдения санитарно-защитных зон действовавших предприятий, наибольшую часть территории квартала можно рассматривать именно в отношении реформирования в сторону развития жилой и общественно-деловой функций (реновация).

Градостроительная реконструкция – целенаправленная деятельность по изменению ранее сформировавшейся градостроительной системы или составляющих ее элементов, обусловленная потребностями совершенствования и развития этой системы (как в количественном, так и в качественном отношении). Реконструкция охватывает широкий диапазон возможной трансформации – от почти полного сохранения сложившейся структуры до почти полной ее замены.

В зависимости от целей и характера реконструктивного вмешательства различают такие виды реконструкции, как реновация, реабилитация, ревалоризация. Реновация – частичный или полный снос жилищного фонда с

последующей подготовкой территории для нового строительства на высвобождаемой территории.

В дополнение, согласно СП 35-105-2002, реконструкция – преобразование существующей застройки с частичным изменением (или без) планировочной структуры, строительством одного или нескольких новых зданий взамен ветхих или морально устаревших зданий, с заменой элементов инженерной и транспортной инфраструктуры, осуществлением благоустройства территории. Согласно СП 473.1325800.2019 реновация городская – совокупность мероприятий, направленных на обновление среды жизнедеятельности и создание благоприятных условий проживания граждан и благоустройства территорий.

Таким образом, проектом предусматривается комплексная реконструкция (реновация) сложившейся застройки на планируемой территории с целью ее развития по пути активных преобразований (изменение градостроительных качеств среды с частичным их сохранением; градостроительная реконструкция). Территория комплексной реконструкции сложившейся застройки – квартал или его планировочно-обособленная часть, в пределах которых все существующие жилые и нежилые здания, в том числе объекты социальной инфраструктуры, сооружения, в том числе плоскостные, элементы благоустройства, в том числе озеленение, инженерные коммуникации и устройства, являются объектами проведения взаимосвязанного комплекса мер по сохранению и реорганизации сложившейся застройки города.

Актуальность комплексной реконструкции сложившихся городских районов обусловлена рядом социальных, градостроительных и экономических факторов: низкое качество жилья, низкая интенсивность использования земли, высокая инвестиционная привлекательность территорий размещения мало- и среднеэтажного жилья при низкой его рыночной стоимости. Комплексный подход как методологический принцип проектирования может обеспечить нормальные условия проживания и функционирования городских объектов в сложившейся городской среде, так как предполагает:

- взаимосвязанное решение по обновлению всех элементов (зданий, сооружений, коммуникаций, участков территории) реконструируемого района или квартала;

- доведение всех элементов до нормативного уровня качества.

В случае преобразования жилой застройки должны взаимосвязано решаться следующие вопросы:

- соотношение и планировочная организация жилых и общественных территорий;

- снос, строительство новых жилых и общественных зданий;

- переоборудование, капитальный ремонт (модернизация) и реконструкция сохраняемых жилых и общественных зданий;

- инженерное оборудование и благоустройство территории.

На планируемой территории проектом определяется значимость следующих реконструктивных мероприятий:

- упорядочение планировочной организации структуры города с учетом планируемого развития улично-дорожной сети по Генеральному плану (формирование квартала многоэтажной многоквартирной жилой застройки для возможности дальнейшего преобразования и реконструкции);

- преобразование структурных элементов квартала путем совершенствования его селитебных территорий с учетом сноса ветхого жилищного фонда и освоения деградирующих территорий производственных предприятий (развитие многоэтажной многоквартирной жилой застройки за счет территории мало- и среднеэтажной жилой застройки, застройки промышленных зон);

- реконструкция транспортно-планировочной инфраструктуры (ограничивающие квартал улицы и сеть внутриквартальных проездов);

- переустройство инженерных сетей;

- строительство объектов общественного назначения (образование).

Согласно требованиям п. 5.8 СП 42.13330.2016 при реконструкции жилой застройки должна быть модернизирована существующая капитальная жилая и общественная застройка. Допускаются строительство новых нежилых и общественных зданий, надстройка зданий, устройство мансардных этажей, использование надземного и подземного пространства

при соблюдении санитарно-гигиенических, противопожарных и других требований. При этом необходимо обеспечивать нормативный уровень обслуживания населения, а также модернизацию инженерной и транспортной инфраструктуры.

На основании вышеизложенного на территории квартала в отношении объектов жилого назначения с учетом соответствующего расчета населения проектом выделены следующие фрагменты:

- S1 – зона сохраняемой жилой застройки, предназначенной для перспективной реконструкции;
- S2 – зона проектируемой жилой застройки (ООО предприятие «ИП К.И.Т.»);
- S3 – зона жилой застройки, предназначенной для перспективной реконструкции (реновации) (перспективные снос и расселение);
- S4 – зона проектируемой жилой застройки на перспективу (АО «Домостроительный комбинат»).

Согласно СП.42.13330.2016 проектом предусматривается размещение жилых комплексов по типу «стандартное жилье», норма площади жилья для которых составляет 30 м²/чел. РНПП расчетный показатель жилищной обеспеченности также установлен и составляет 30 м² общей площади жилого помещения на человека. Общая площадь жилого помещения, в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, – сумма площадей 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. При этом указанные нормативные показатели не являются основанием для установления нормы реального заселения.

На основании требований СП 42.13330.2016 в целях обеспечения дальнейшего устойчивого развития всей территории квартала в процессе реновации проектом подчеркивается целесообразность:

- увязки перспективных для трансформации территорий производственно-складских и техногенных объектов с планируемой территорией для обновления жилого фонда;

- переориентации существующих объектов других функций для обеспечения объектов планируемого жилищного строительства (объектов инженерно-технического обеспечения, хранения транспортных средств, а также производственно-складских объектов при определении возможности их приспособления и реконструкции).

Проектом учтена проблематика реновации, что нашло отражение в реформировании планировочной структуры территории квартала: выделены существующие элементы (проезды) и проанализирована перспектива их развития. Результатом этого стало предложение по обновлению планировочной схемы – сети внутриквартальных проездов (не являются улицами) – с учетом сложившихся связей и переустройства инженерных сетей (подлежит уточнению на стадии архитектурно-строительного проектирования). Предложенная проектом схема является планируемой, и ее реализация возможна в процессе постепенной реорганизации функционального назначения в соответствии с предлагаемой перспективой развития квартала. Другими словами, ключевым драйвером развития транспортно-планировочной структуры территории квартала, помимо развития существующих объектов жилого назначения, будет изменение функционального назначения других участков.

Для обеспечения проектируемой застройки объектами социальной инфраструктуры предусматривается использовать и совершенствовать сложившуюся систему социального и культурно-бытового обслуживания в радиусе нормативной транспортно-пешеходной доступности (подлежит уточнению на стадии архитектурно-строительного проектирования).

Планировочная организация территории выполнена в соответствии с противопожарными и санитарно-эпидемиологическими требованиями.

В соответствии с табл. Б.1 СП 42.13330.2016 в условиях реновации жилой застройки (комплексной реконструкции сложившихся кварталов жилых и общественно-деловых зон) для реконструируемой территории застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами с учетом определенного проектом вида градостроительной реконструкции коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки не должны превышать показатели 0,6 и 1,6 соответственно. Кроме того, при

реконструкции сложившихся кварталов жилых зон плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.

С учетом представленного обоснования определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства проектом на перспективу определяются основные функции для территории квартала – жилая (преимущественно) и общественно-деловая.

Реорганизация предлагаемых участков планируемой территории будет реализовываться постепенно после принятия соответствующих решений настоящими (потенциальными) правообладателями земельных участков (иными физическими и (или) юридическими лицами). Отражая наиболее вероятную перспективу развития территории, документация по ее планировке не означает ущемление прав собственников сложившегося землепользования.

Проектом выявлена следующая проблематика: квартал значительно ограничен в отношении выявления потенциала предлагаемых для застройки территорий. Сохраняемые проектом существующие объекты общественно-делового назначения, гаражные и производственно-складские комплексы имеют близкие к минимальному значения отношения общей площади застройки и площади занимаемой ею территории. Другими словами, объем перспективного строительства, представляющий собой разницу между сложившейся застройкой и нормативной допустимой, возможно разместить на свободных и освобождающихся территориях, а именно на проектируемых S2, S4 и планируемой S3. Баланс использования территории квартала с учетом планируемой перспективы, определенной проектом, представлен в таблице №1.

Таблица №1

БАЛАНС ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛА

№ п/п	Назначение	Ед. изм.	Фактическое положение		Планируемая перспектива	
			всего	в % к итогу	всего	в % к итогу
	Квартал, всего, в т. ч.:	га/%	32,17	100	32,17	100
1	Жилая зона, всего, в т. ч.:	га/%	4,61	14	22,16	69

1.1	многоэтажная	га/%	–	0	5,96	19
1.2	среднеэтажная	га/%	2,00	6	2,00	6
1.3	малоэтажная	га/%	2,61	8	–	0
1.4	перспективные территории под жилую застройку	га/%	–	0	14,20	44
2	Общественно-деловая зона	га/%	3,68	12	6,91	21
3	Производственно-складская зона	га/%	20,00	62	–	0
4	Транспортная инфраструктура, всего, в т. ч.:	га/%	4,60	14	6,52	20
4.1	планировочная структура (внутренние проезды)	га/%	0,72	2	3,42	11
4.2	хранение т/с	га/%	3,88	12	3,10	10

Примечания.

1. Баланс приведен укрупненно с учетом погрешности на сложившееся землепользование.

2. Площадь планировочной структуры включена в другие функциональные зоны.

3. Инженерная инфраструктура не рассмотрена ввиду того, что ее объекты распределены по всем функциональным зонам, преимущественно в производственно-складской, и некоторые из них подлежат реорганизации или сносу в соответствии с предлагаемой перспективой развития квартала.

4. Зону отдыха и рекреации предлагается формировать равномерно в виде локальных центров притяжения (мини-площади и скверы) на территории общественно-деловой застройки и базовых элементов благоустройства на территории жилых комплексов.

Данные о плотности и параметрах застройки территории квартала, определенные проектом, представлены в таблице №2.

Таблица №2

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ НА КВАРТАЛ

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Фактическое положение	Проектное положение
1	Площадь территории	м²	321680,00	321680,00
2	Площадь застройки, всего, в т. ч.:	м²	76894,30	86387,40
2.1	Жилая	м²	8776,80	28022,80
2.1.1	многоэтажная	м²	–	22779,90
2.1.2	среднеэтажная	м²	5242,90	5242,90
2.1.3	малоэтажная	м²	3533,90	–
2.2	Общественно-деловая	м²	23830,50	22969,20
2.3	Производственно-складская	м²	20592,70	11267,50
2.4	Хранения транспортных средств	м²	21865,80	22385,70
2.5	Инженерно-технического обеспечения	м²	1828,50	1742,20
3	Площадь застройки общ., всего, в т. ч.:	м²	173728,40	499120,50
3.1	Жилая	м²	37406,50	378282,90
3.1.1	многоэтажная	м²	–	350867,40

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Фактическое положение	Проектное положение
3.1.2	среднеэтажная	м²	27415,50	27415,50
3.1.3	малоэтажная	м²	9991,00	—
3.2	Общественно-деловая	м²	53581,70	51651,40
3.3	Производственно-складская	м²	39029,70	15697,10
3.4	Хранения транспортных средств	м²	41882,00	51746,90
3.5	Инженерно-технического обеспечения	м²	1828,50	1742,20
4	Коэффициент застройки	—	0,24	0,27
5	Коэффициент плотности застройки	—	0,54	1,55
6	Высота (этажность; средняя)	шт.	2,1	14,9
7	Площадь жилых помещений	м²	22821,70	229470,80
8	Население	чел.	976	7789
9	Плотность населения	чел./га	30	242
10	Коммунальная инфраструктура (проектное положение, S2)			
10.1	Водоснабжение	м³/сут.	—	594,500
10.2	Водоотведение	м³/сут.	—	594,500
10.3	Отвод атмосферных вод	л/с	—	217,610
10.4	Теплоснабжение	Гкал/ч	—	7,371
10.5	Электроснабжение	кВт/ч	—	1729,000
11	Транспортная инфраструктура (планируемое положение, S2-S4)			
11.1	Планировочная структура УДС, всего, в т. ч.:	м	2777	4052
11.1.1	улицы (основн. планировочные оси)	м	2382	2498
11.1.2	проезды (второст. планировочные оси)	м	395	1554
11.2	Хранение трансп. ср-в, всего, в т. ч.:	шт.	—	3060
11.2.1	постоянное	шт.	—	2666
11.2.2	временное гостевое	шт.	—	288
11.2.3	временное приобъектное	шт.	—	106
12	Социальная инфраструктура (планируемое положение, S1-S4)			
12.1	Площадь помещений общ. назначения	м²	3657,90	15869,40
12.2	Детская образовательная организация	мест	—	375
12.3	Общеобразовательное учреждение	мест	—	709

Таким образом, проектом предусматривается:

- реновация существующей мало- и среднеэтажной жилой застройки с увеличением качественных и количественных характеристик;

- строительство новых жилых зданий и зданий общественного назначения с учетом сноса ветхого жилого фонда и производственных предприятий;

- благоустройство территории квартала.

С целью формирования конкретной конфигурации планируемой для реорганизации территории квартала, в том числе и для расчета показателя плотности застройки, являющегося одним из основных параметров развития, проектом утверждаются красные линии и линии отступа по периметру квартала согласно требованиям ГрК РФ (ст. 1), СП 42.13330.2016 (п. 11.5) с учетом:

- категорий улиц и планируемого развития улично-дорожной сети;

- сложившегося землепользования (границ земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет);

- сложившихся параметров улично-дорожной сети (существующих элементов поперечных профилей).

Пер. Комбикормовый и ул. Еремеева проектом определяются как улицы местного значения.

Линия отступа от красной линии планируемого квартала, принятая проектом с учетом сложившейся линии застройки и планируемых объектов, располагается на расстоянии: 0,0 м вдоль пр-ктов Труда (частично) и Московский, 0,0 м (частично) и 6,0 м – ул. Еремеева, 3,0 м – пер. Комбикормовый; вдоль пр-кта Труда (частично) линия отступа располагается по границе подзоны строгого ограничения застройки для территории функциональной зоны магистральной улично-дорожной сети.

Ведомость координат утверждаемых красных линий по периметру планируемого квартала (границе планируемой территории) представлена в таблице №3.

Таблица №3

№ п. т. п/п	№ п. т. п/ГП	Координаты	
		X	Y
Красные линии утверждаемые, S=321680 м. кв.			
1	1кл	515318,15	1298577,56
2	2кл	515254,95	1298582,61

№ п. т. п/п	№ п. т. п/ПП	Координаты	
		X	Y
3	3кл	515251,99	1298582,85
4	4кл	515249,56	1298583,04
5	5кл	515245,97	1298583,32
6	6кл	515233,37	1298584,32
7	7кл	515227,59	1298584,84
8	8кл	515224,20	1298585,13
9	9кл	515216,12	1298585,83
10	10кл	515082,21	1298596,40
11	11кл	515075,98	1298596,75
12	12кл	515072,58	1298596,94
13	13кл	515065,02	1298597,35
14	14кл	515024,73	1298601,22
15	15кл	515020,15	1298601,67
16	16кл	515019,15	1298601,75
17	17кл	515015,66	1298602,10
18	18кл	514989,99	1298604,56
19	19кл	514988,29	1298604,83
20	20кл	514969,91	1298545,53
21	21кл	514951,42	1298485,88
22	22кл	514874,55	1298402,01
23	23кл	514842,65	1298380,05
24	24кл	514752,71	1298315,35
25	25кл	514750,54	1298313,21
26	26кл	514720,43	1298283,56
27	27кл	514709,12	1298272,01
28	28кл	514691,70	1298254,78
29	29кл	514675,52	1298240,66
30	30кл	514655,92	1298222,39
31	31кл	514638,96	1298200,76
32	32кл	514636,01	1298196,17
33	33кл	514633,85	1298192,82
34	34кл	514626,42	1298181,31
35	35кл	514620,01	1298169,37
36	36кл	514612,75	1298151,75
37	37кл	514607,10	1298134,60
38	38кл	514598,61	1298092,71
39	39кл	514594,14	1298069,95

№ п. т. п/п	№ п. т. п/ПП	Координаты	
		X	Y
40	40кл	514874,44	1297790,09
41	41кл	515169,41	1298081,65
42	42кл	515239,97	1298297,53
43	43кл	515250,08	1298326,25
44	44кл	515251,52	1298331,04
45	45кл	515258,37	1298353,84
46	46кл	515313,55	1298522,68
47	1кл	515318,15	1298577,56

Существующие (установленные) красные линии составляют около 15 % от проектируемых (предлагаемых в проекте) – протяженность 348 и 2350 м соответственно. Малая доля установленных красных линий характеризует неразвитость и раздробленность в настоящее время территорий промышленных площадок, работавших ранее в полную силу; причем для нормального развития любого вида территорий планирование улично-дорожной сети является первостепенным условием.

Проектом предлагается полноценно сформировать ул. Еремеева, соединив ее 2 разделенных фрагмента проездом протяженностью 116 м для обеспечения выезда на пр-кт Московский с пер. Комбикормовый и планировочной взаимосвязи со смежным кварталом. Для этого необходимо рассмотреть возможность сноса существующего 2-этажного здания общественного назначения (ОКС сущ. по адресу: Еремеева, 7а; «ВЕГА-эко», проектная компания). Проектом определяется возможность размещения компании в том числе в проектируемых и планируемых помещениях общественного назначения, которые представлены в большем объеме в отличие от нормативных нужд.

В проекте предусмотрены необходимые элементы планировочной структуры в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016, РНГП, Правил землепользования и застройки: транспортно-пешеходные связи, площадки различного функционального назначения, озелененные территории. Все элементы объединяются с целью оптимального взаиморасположения объектов, в том числе минимального инженерно-технического обслуживания

территории, и, соответственно, более комфортного обеспечения планируемого населения каждым из них.

Ввиду того, что развитие планировочной организации территории в значительной степени диктуют результаты градостроительной оценки, сложившаяся линия отступа от красной линии, а также сложившееся землепользование, характеризующееся в некоторых случаях геометрически неправильной конфигурацией границ, неудобной для дальнейшего проектирования, выявлена необходимость изменения отступов от границ земельных участков (в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений) с нормируемых Правилами землепользования и застройки 3,0 м на 0,0 м (подлежит уточнению на стадии архитектурно-строительного проектирования).

Исходя из условий комплексного подхода к планировочной организации территории, проектом определяется возможность отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, изложенных в Правилах землепользования и застройки (минимальные отступы от границ земельных участков, коэффициенты застройки в границах земельных участков и коэффициенты плотности застройки земельных участков), которая должна пройти согласование комиссией по землепользованию и застройке городского округа город Воронеж, утвержденной постановлением администрации городского округа город Воронеж от 16.11.2010 №1060, в рамках подготовки материалов на стадии архитектурно-строительного проектирования.

Проектом дана ориентировочная посадка зданий; показатели по застройке приняты из укрупненных расчетов по типовым секциям. Конкретная разбивка на местности зданий, окончательное благоустройство территории и, соответственно, корректировка значений технико-экономических показателей будут представлены при подготовке проектной документации на стадии архитектурно-строительного проектирования, которая должна пройти согласование в установленном порядке.

Проектом даны ориентировочные площади, архитектурно-планировочные решения для определения которых будут разрабатываться и уточняться на стадии архитектурно-строительного проектирования:

- площади застройки на 1 этаже (конструктивно-планировочные решения, зависящие от принятых решений по вертикальной планировке территории, например, уровень чистого пола и сопряженные с этим показателем элементы 1 этажа, входящие в площадь застройки, – входные группы в здания и в подвалы, приямки и т. д);

- площади жилых и нежилых помещений.

Согласно п. 1.1 ст. 40 ГрК РФ правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на 10%. При этом проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, за исключением случая, указанного в п. 1.1.

Согласно п. 6.2 ст. 55 ГрК РФ 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.

Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Проектом предлагается инициировать решение о комплексном развитии территории S3 и включить ее в муниципальную адресную программу «Снос и реконструкция многоквартирного жилищного фонда в городском округе город Воронеж», утвержденную решением Воронежской городской Думы от 14.07.2010 №150-III.

На территории S2 проектом предусматривается размещение единого комплекса объектов капитального строительства жилого назначения для ООО предприятие «ИП К.И.Т.». На территории АО «ВЭКЗ» или S4, согласно информации АО «ДСК», также планируется строительство объектов жилого назначения (письмо от 22.10.2020 №20-3/452).

Характеристики объектов капитального строительства жилого назначения представлены в таблицах №4 (проектируемые) и №5 (планируемые).

Таблица №4

ВЕДОМОСТЬ ПРОЕКТИРУЕМЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ по ГП	Наименова ние	Этажность	Площадь (расчетная), м²						Площадь квартир общая (коммерческие данные), м²	
			Застройки		жилых помещений***		помещений общественного назначения			
			на 1 эт.	общая	на 1 эт.	общая	на 1 эт.	общая	на 1 эт.	общая
Площадка ООО предприятие «ИП К.И.Т.»										
I	Многokвартирный многоэтажный жилой дом									
1–1	Секция 1	18	680,00	12240,00	401,30	7223,40	–	–	429,70	7734,60
1–2	Секция 2	18	560,00	10080,00	334,40	6019,20	–	–	351,40	6325,20
1–3	Секция 3	18	560,00	10080,00	334,40	6019,20	–	–	351,40	6325,20
ИТОГО поз. 1		18	1800,00	32400,00	1070,10	19261,80	–	–	1132,50	20385,00
II	Многokвартирный многоэтажный жилой дом									
2–1	Секция 1	18	560,00	10080,00	334,40	6019,20	–	–	351,40	6325,20
2–2	Секция 2	18	560,00	10080,00	334,40	6019,20	–	–	351,40	6325,20
2–3	Секция 3	18	560,00	10080,00	334,40	6019,20	–	–	351,40	6325,20
ИТОГО поз. 2		18	1680,00	30240,00	1003,20	18057,60	–	–	1054,20	18975,60
III	Многokвартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями ДОО на 1-2 эт. и помещениями общественного назначения на 1 эт.									
3–1	Секция 1, ДОО на 95 м.	18	740,00	10440,00	334,40	5350,40	515,00	1030,00	351,40	5622,40
3–2	Секция 2	18	560,00	10080,00	334,40	5684,80	380,00	380,00	351,40	5973,80
3–3	Секция 3	18	560,00	10080,00	334,40	5684,80	380,00	380,00	351,40	5973,80

№ по ГП	Наименова ние	Этажность	Площадь (расчетная), м²						Площадь квартир общая (коммерческие данные), м²	
			Застройки		жилых помещений***		помещений общественного назначения			
			на 1 эт.	общая	на 1 эт.	общая	на 1 эт.	общая	на 1 эт.	общая
3–4	Секция 4	18	680,00	12240,00	401,30	6822,10	460,00	460,00	429,70	7304,90
ИТОГО поз. 3		18	2540,00	42840,00	1404,50	23542,10	1735,00	2250,00	1483,90	24874,90
IV	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения на 1 эт.									
4–1	Секция 1	10	590,00	5900,00	380,20	3421,80	380,00	380,00	443,00	3987,00
4–2	Секция 2	10	560,00	5600,00	360,90	3248,10	380,00	380,00	378,00	3402,00
ИТОГО поз. 4		10	1150,00	11500,00	741,10	6669,90	760,00	760,00	821,00	7389,00
ИТОГО по поз. 1-4		16	7170,00	116980,00	4218,90	67531,40	2495,00	3010,00	4491,60	71624,50
Объекты инженерно-технического обеспечения и хранения транспортных средств										
5	Котельная	1	200,00	200,00	–	–	–	–	–	–
6	ТП	1	70,00	70,00	–	–	–	–	–	–
7	Въезд в гараж на 430 м. (2 ур. подз.)	1	250,00	250,00	–	–	–	–	–	–
ИТОГО по поз. 5-7			520,00	520,00	–	–	–	–	–	–
Площадка АО «Домостроительный комбинат», на перспективу										
VIII	Многоквартирный многоэтажный жилой дом с пристроенными помещениями ДОО на 1-3 эт.									
8–1	Секция 1	25	799,00	18669,50	491,80	12295,00	–	–	507,00	12675,00
8–2	Секция 2	17	669,80	10342,50	436,10	7413,70	–	–	451,10	7668,70
8–3	ДОО на 80 м.	3	701,60	2104,80	–	–	561,00	1683,00	–	–
ИТОГО по поз. 8		21	2170,40	31116,80	927,90	19708,70	561,00	1683,00	958,10	20343,70
IX	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения на 1 эт.									
9–1	Секция 1	17	669,80	10342,50	436,10	7413,70	–	–	451,10	7668,70
9–2	Секция 2	25	799,00	18669,50	491,80	12295,00	–	–	507,00	12675,00
9–3	Секция 3	17	669,80	10342,50	436,10	6977,60	487,00	487,00	451,10	7217,60
ИТОГО по поз. 9		20	2138,60	39354,50	1364,00	26686,30	487,00	487,00	1409,20	27561,30
X	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения на 1 эт.									
10–1	Секция 1	17	669,80	10342,50	436,10	7413,70	–	–	451,10	7668,70
10–2	Секция 2	25	799,00	18669,50	491,80	12295,00	–	–	507,00	12675,00
10–3	Секция 3	17	669,80	10342,50	436,10	6977,60	487,00	487,00	451,10	7217,60
ИТОГО по поз. 10		20	2138,60	39354,50	1364,00	26686,30	487,00	487,00	1409,20	27561,30
XI	Многоквартирный многоэтажный жилой дом									
11–1	Секция 1	17	788,50	12125,90	486,70	8273,90	–	–	501,20	8520,40
11–2	Секция 2	17	669,80	10342,50	436,10	7413,70	–	–	451,10	7668,70
11–3	Секция 3	25	799,00	18669,50	491,80	12295,00	–	–	507,00	12675,00
ИТОГО по поз. 11		20	2257,30	41137,90	1414,60	27982,60	–	–	1459,30	28864,10

№ по ГП	Наименование	Этажность	Площадь (расчетная), м²						Площадь квартир общая (коммерческие данные), м²	
			Застройки		жилых помещений***		помещений общественного назначения			
			на 1 эт.	общая	на 1 эт.	общая	на 1 эт.	общая	на 1 эт.	общая
ХП	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями ДОО на 1-2 эт.									
12	Секция 1, ДОО на 80 м.	25	1173,00	21123,70	487,00	11201,00	894,00	1788,00	501,00	11523,00
ИТОГО по поз. 8-12		21	9877,90	172087,40	5557,50	112264,90	2429,00	4445,00	5736,80	115853,40
Объекты инженерно-технического обеспечения и хранения транспортных средств										
13	Котельная, 4 шт.	1	400,00	400,00	—	—	—	—	—	—
14	Гараж на 820 м. (6 ур., в т. ч. 1 подз.)	5	2335,50	11677,50	—	—	—	—	—	—
15	Гараж на 300 м. (2 ур. подз.)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
ИТОГО по поз. 13, 14			2735,50	12077,50	—	—	—	—	—	—
То же, 1-4, 8-12		19	17047,90	289067,40	9776,40	179796,30	4924,00	7455,00	10228,40	187477,90
То же, 5-7, 13, 14			3255,50	12597,50	—	—	—	—	—	—
ВСЕГО		19	20303,40	301664,90	9776,40	179796,30	4924,00	7455,00	10228,40	187477,90

Таблица №5

ВЕДОМОСТЬ ПЛАНИРУЕМЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ НА ПЕРСПЕКТИВУ

Наименование	Этажность	Площадь (расчетная), м²						Площадь квартир общая (коммерческие данные), м²	
		застройки*		жилых помещений***		помещений общественного назначения**			
		на 1 эт.	общая	на 1 эт.	общая	на 1 эт.	общая	на 1 эт.	общая
Многоквартирные многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями ДОО на 1-3 эт. и встроенными помещениями общественного назначения на 1 эт.									
ИТОГО по МКД, в т. ч.:	10	6312,00	63540,00	3422,80	33480,40	4352,00	5280,00	3596,80	30614,20
ДОО на 120 м.	3	580,00	1740,00	—	—	464,00	1392,00	—	—
Объекты хранения транспортных средств и социального назначения									
Въезд в гараж на 370 м. (3 ур. подз.)	1	250,00	250,00	—	—	—	—	—	—
ВСЕГО	10	6562,00	63790,00	3422,80	33480,40	4352,00	5280,00	3596,80	30614,20

Примечание:

* В том числе объекты инженерно-технического обеспечения и хранения транспортных средств.

****** В том числе объекты образования, здравоохранения, торговли, общественного питания и оказания услуг.

******* 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 54.13330.2016).

Характеристики объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Обеспечение проектируемой застройки объектами коммунальной инфраструктуры предусматривается осуществить посредством присоединения линейных внутриплощадочных объектов к существующим сетям инженерно-технического обеспечения, а также строительства собственных площадных объектов (ТП, котельных и др.).

Для обеспечения проектируемой застройки объектами транспортной инфраструктуры предусматривается:

- преобразование внутренней транспортно-планировочной структуры (выстраивание геометрически правильной схемы внутриквартальных проездов);
- реконструкция существующей проезжей части (ул. Еремеева);
- проектирование наземных открытых площадок для стоянки автомобилей на 446 машино-мест, паркингов на 1920 машино-мест и использование существующих ГСК в радиусе нормативной пешеходной доступности на 300 машино-мест (постоянное хранение);
- проектирование наземных открытых площадок для стоянки автомобилей на 288 машино-мест (гостевое хранение);
- проектирование наземных открытых площадок для стоянки автомобилей на 106 машино-мест (приобъектное хранение).

На территории жилых комплексов в проектируемых и планируемых границах предусмотрены въезды-выезды как с существующих примыканий к улицам и проездам, так и с проектируемых. Получение необходимых согласований в отношении прохождения проектируемых примыканий должно осуществляться на стадии архитектурно-строительного проектирования.

Согласно РНГП для зон застройки многоквартирными жилыми домами, помимо участка многоквартирного жилого дома, автостоянки с местами паркования, хранения легкового автотранспорта, принадлежащего жителям, могут располагаться:

- на отдельном земельном участке, правообладателем которого является застройщик, осуществляющий строительство многоквартирного жилого дома, либо иной собственник, размещающий на таком участке объект паркования, хранения автотранспорта с целью предоставления машино-мест жителям на условиях аренды, иных правах;

- внутри территорий жилых кварталов, микрорайонов в виде специально организованных площадок, карманов, уширения проезжих частей внутриквартальных проездов.

Размещение некоторого количества мест постоянных и гостевых парковок, равно как и некоторых площадей пешеходно-транспортного пространства (проезды, тротуары и озеленение), за пределами границ проектирования (в случае определения такой дальнейшей необходимости), подлежит уточнению на стадии архитектурно-строительного проектирования.

Вдоль улиц и существующих проездов, внутри территории квартала располагаются места для парковки в виде специально организованных карманов, площадок и уширения проезжих частей внутриквартальных проездов. Карманы вмещают в себя по 10 машино-мест с разрывами на элементы благоустройства, газон и древесно-кустарниковую растительность.

На автостоянках должно предусматриваться не менее 10 % мест (но не менее одного места) для парковки специальных автотранспортных средств инвалидов (п. 1.3.10.4 РНГП).

Для дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций расчетное количество машино-мест принимается по заданию на проектирование, но не менее 2 машино-мест на объект (п. 1.3.11 РНГП).

Решения по благоустройству территории принимаются с учетом мест подключения проектируемых объектов к существующим сетям инженерно-технического обеспечения и трассирования, проектируемых на стадии архитектурно-строительного проектирования, и должны отражать главный

принцип любой стадии проектирования – оптимальность. Ввиду того, что СП 42.13330.2016 и РНГП допускают ограничения по показателям обеспеченности, например, объектами физкультуры и спорта, озеленения, мусороудаления в границах проектирования за счет анализа всей рассматриваемой (планируемой) территории – квартала, а также их перераспределение, то использование элементов благоустройства несколькими объектами жилого назначения проектом определяется логичным и, значит, допустимым (уточняются на стадии архитектурно-строительного проектирования).

В соответствии с п. 7.5 СП 42.13330.2016 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.

Требуемая площадь озелененной территории для расчетного количества жителей составляет $7789 \times 6 = 46734$ кв. м. Озеленение при сохраняемой (существующей) и проектируемой застройке в сумме составит, соответственно, 35342 кв. м + 52519 кв. м = 87861 кв. м. Норма озеленения территории выполнена (озеленение вдоль улиц и проездов, озелененные территории вокруг зданий, территории общего пользования), что соответствует нормативным показателям.

Для обеспечения проектируемой застройки объектами социальной инфраструктуры предусматривается использовать сложившуюся и развивающуюся систему социального и культурно-бытового обслуживания в радиусе нормативной транспортно-пешеходной доступности.

В отношении объектов здравоохранения министерством здравоохранения Воронежской области запланировано открытие филиала БУЗ ВО «ВГП №3» на земельном участке с кадастровым номером 36:34:0506002:9732. Рассматриваемая настоящим проектом территория находится на обслуживании данного медицинского учреждения (письмо от 23.08.2024 №81-11/3787). Потребность в строительстве новых объектов здравоохранения на рассматриваемой территории отсутствует.

Перспективные потребности двух кварталов (планируемого – рассматриваемого настоящим проектом – и смежного) предполагают строительство общеобразовательного учреждения (далее – ООУ) проектной мощностью более 1000 мест ввиду отсутствия требуемого количества мест в существующих учреждениях в радиусе нормативной пешеходной доступности. Согласно информации управления образования и молодежной политики администрации городского округа город Воронеж мероприятия по строительству ООУ будут включены в муниципальную программу городского округа город Воронеж «Развитие образования», утвержденную постановлением администрации городского округа город Воронеж от 23.12.2013 №1250, после утверждения документации по планировке территории, разработанной на основании постановления администрации городского округа город Воронеж от 12.05.2020 №409 (письмо от 28.08.2024 №24866170).

Формирование земельного участка для размещения ООУ на 1101–1500 мест (ОКС планир. №19) представлено в рамках подготовки документации по планировке территории согласно постановлению администрации городского округа город Воронеж от 12.05.2020 №409.

Проектом предусматривается размещение встроенно-пристроенных ДОО для обеспечения соответствующих территорий с обособленными участками для детских игровых и физкультурных площадок:

- на 95 мест на территории S2;
- на 120 мест на территории S3 (в т. ч. резерв для S1 и др.);
- на 160 мест (2 x 80) на территории S4.

В письме управлению образования и молодежной политики администрации городского округа город Воронеж АО «СЗ «ДСК» запросило рассмотреть возможность включения в муниципальную программу городского округа город Воронеж «Развитие образования» в 2027–2028 гг. мероприятий по приобретению в муниципальную собственность трех встроенно-пристроенных ДОО, предусмотренных проектом для ООО предприятие «ИП К.И.Т.» и ООО «СЗ «РИК», в случае утверждения проекта (письмо от 26.12.2024 №20-1-6258). Управление образования и молодежной

политики определило вышеуказанную возможность (письмо от 15.01.2025 №25840872).

Также проектом предусматривается обеспечение территорий S1-S4 объектами дополнительного образования на 156 мест и определяется возможность их размещения в проектируемых и планируемых помещениях общественного назначения свободной планировки.

Расчет социального и культурно-бытового обслуживания планируемой территории выполнен на основании следующих данных:

- расчетного количества жителей (сущ. – 680 чел.; проект. – 5993 чел., планир. – 1116 чел.);

- ориентировочной площади квартир с учетом требований СП 54.13330.2022 (проект. – 179796,30 кв. м, планир. – 33480,40 кв. м):

- ориентировочной площади помещений общественного назначения без учета помещений для объектов дошкольного и дополнительного образования (проект. – 2467,00 кв. м, планир. – 3888,00 кв. м).

Расчет социального и культурно-бытового обслуживания территории приведен в таблице №6.

Таблица №6

РАСЧЕТ СОЦИАЛЬНОГО И КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

[illegible]

№ п/п	№ по ГП	Наименование	Ед. изм.	Значение			Примечание
				норма	требуется	предусмо рено	
1	д/п	Игры детей дошкольного и младшего школьного возраста	м²	0,7	211	214	602
2	в/п	Отдых взрослого населения	м²	0,1	30	31	602
3	ф/к	Занятия физкультурой	м²	2,0	602	610	602
4	х/п	Хозяйственные цели	м²	0,3	181	181	602
5	—	Озеленение	м²	6,0	3612	3634	602
Многokвартирный многоэтажный жилой дом, поз. III							
1	д/п	Игры детей дошкольного и младшего школьного возраста	м²	0,7	275	278	785
2	в/п	Отдых взрослого населения	м²	0,1	39	40	785
3	ф/к	Занятия физкультурой	м²	2,0	785	785	785
4	х/п	Хозяйственные цели	м²	0,3	236	236	785
5	—	Озеленение	м²	6,0	4710	4734	785
Многokвартирный многоэтажный жилой дом, поз. IV							
1	д/п	Игры детей дошкольного и младшего школьного возраста	м²	0,7	78	81	222
2	в/п	Отдых взрослого населения	м²	0,1	11	12	222
3	ф/к	Занятия физкультурой	м²	2,0	222	230	222
4	х/п	Хозяйственные цели	м²	0,3	67	67	222
5	—	Озеленение	м²	6,0	1332	1355	222
ОБЪЕКТЫ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ И СТОЯНКИ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ**, S2							
6	—	Постоянное хранение, всего, в том числе:	шт.	1 / 80 м² площади квартир	844	241	19261,80
						226	18057,60
						294	23542,10
						83	6669,90
	о/с	открытые площадки	шт.		844	263	р-р м/м - СП 113.13330.2016
	—	подземный паркинг	шт.			430	2 уровня
	—	ГСК	шт.			151	R400, сущ., >3 объектов

№ п/п	№ по ГП	Наименование	Ед. изм.	Значение			Примечание
				норма	требуется	предусмо рено	
7	г/с	Временное хранение - гостевые стоянки - открытые площадки	шт.	40 / 1 тыс. чел.	26	26	642
					24	24	602
					31	31	785
					9	9	222
8	п/с	Временное хранение - приобъектн. стоянки - открытые площадки	шт.	1 / 60 м² площади помещени й	—	—	—
					—	—	—
					17	17	1220,00
					11	11	760,00
ПЛОЩАДКИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ РАЗЛИЧНОГО НАЗНАЧЕНИЯ*, S3							
Многоквартирный многоэтажный жилой дом, поз. XV							
1	д/п	Игры детей дошкольного и младшего школьного возраста	м²	0,7	195	230	558
2	в/п	Отдых взрослого населения	м²	0,1	28	70	558
3	ф/к	Занятия физкультурой	м²	2,0	558	650	558
4	х/п	Хозяйственные цели	м²	0,3	167	170	558
5	—	Озеленение	м²	6,0	3348	8042	558
Многоквартирный многоэтажный жилой дом, поз. XVI							
1	д/п	Игры детей дошкольного и младшего школьного возраста	м²	0,7	195	230	558
2	в/п	Отдых взрослого населения	м²	0,1	28	70	558
3	ф/к	Занятия физкультурой	м²	2,0	558	650	558
4	х/п	Хозяйственные цели	м²	0,3	167	170	558
5	—	Озеленение	м²	6,0	3348	5858	558
ОБЪЕКТЫ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ И СТОЯНКИ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ**, S3							
6	—	Постоянное хранение, всего, в том числе:	шт.	1 / 80 м² площади квартир	419	419	33480,40
	о/с	открытые площадки	шт.		419	49	р-р м/м - СП 113.13330.2023
	—	подземный паркинг	шт.			370	3 уровня
7	г/с	Временное хранение - гостевые стоянки - открытые площадки	шт.	40 / 1 тыс. чел.	45	45	1116

№ п/п	№ по ГП	Наименование	Ед. изм.	Значение			Примечание
				норма	требуется	предусмо- трено	
8	п/с	Временное хранение - приобъектн. стоянки - открытые площадки	шт.	1 / 60 м² площади помещени й	55	64	3888,00
ПЛОЩАДКИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ РАЗЛИЧНОГО НАЗНАЧЕНИЯ*, S4							
Многоквартирный многоэтажный жилой дом, поз. VIII							
1	д/п	Игры детей дошкольного и младшего школьного возраста	м²	0,7	230	233	657
2	в/п	Отдых взрослого населения	м²	0,1	33	39	657
3	ф/к	Занятия физкультурой	м²	2,0	657	680	657
4	х/п	Хозяйственные цели	м²	0,3	197	1147	657
5	—	Озеленение	м²	6,0	3942	24827	657
Многоквартирный многоэтажный жилой дом, поз. IX							
1	д/п	Игры детей дошкольного и младшего школьного возраста	м²	0,7	311	313	889
2	в/п	Отдых взрослого населения	м²	0,1	44	49	889
3	ф/к	Занятия физкультурой	м²	2,0	889	909	889
4	х/п	Хозяйственные цели	м²	0,3	267	1147	889
5	—	Озеленение	м²	6,0	5334	24827	889
Многоквартирный многоэтажный жилой дом, поз. X							
1	д/п	Игры детей дошкольного и младшего школьного возраста	м²	0,7	311	313	889
2	в/п	Отдых взрослого населения	м²	0,1	44	49	889
3	ф/к	Занятия физкультурой	м²	2,0	889	909	889
4	х/п	Хозяйственные цели	м²	0,3	267	1147	889
5	—	Озеленение	м²	6,0	5334	24827	889
Многоквартирный многоэтажный жилой дом, поз. XI							

№ п/п	№ по ГП	Наименование	Ед. изм.	Значение			Примечание
				норма	требуется	предусмо рено	
1	д/п	Игры детей дошкольного и младшего школьного возраста	м²	0,7	327	330	933
2	в/п	Отдых взрослого населения	м²	0,1	47	53	933
3	ф/к	Занятия физкультурой	м²	2,0	933	953	933
4	х/п	Хозяйственные цели	м²	0,3	280	1147	933
5	—	Озеленение	м²	6,0	5598	24827	933
Многokвартирный многоэтажный жилой дом, поз. XII							
1	д/п	Игры детей дошкольного и младшего школьного возраста	м²	0,7	131	134	374
2	в/п	Отдых взрослого населения	м²	0,1	19	25	374
3	ф/к	Занятия физкультурой	м²	2,0	374	394	374
4	х/п	Хозяйственные цели	м²	0,3	112	1147	374
5	—	Озеленение	м²	6,0	2244	24827	374
ОБЪЕКТЫ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ И СТОЯНКИ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ**, S4							
6	—	Постоянное хранение, всего, в том числе:	шт.	1 / 80 м² площади квартир	1403	1403	112264,90
	о/с	открытые площадки	шт.		1403	134	р-р м/м - СП 113.13330.2023
	—	подземный паркинг	шт.			1120	2, 6 уровней
	—	ГСК	шт.			149	R400, сущ., >3 объектов
7	г/с	Временное хранение - гостевые стоянки - открытые площадки	шт.	40 / 1 тыс. чел.	26	26	657
					36	36	889
					36	36	889
					37	40	933
					15	15	374
8	п/с	Временное хранение - приобъектн. стоянки - открытые площадки	шт.	1 / 60 м² площади помещени й	—	—	—
					7	7	487,00
					7	7	487,00
					—	—	—
					—	—	—
УЧРЕЖДЕНИЯ, ОРГАНИЗАЦИИ И ПРЕДПРИЯТИЯ ОБСЛУЖИВАНИЯ, S1-S4							
9	Объекты образования						7789

№ п/п	№ по ГП	Наименование	Ед. изм.	Значение			Примечание
				норма	требуется	предусмо рено	
9.1	3-1; 8-3; 12; 15- 1; 18	Дошкольные образовательные организации	мест	42 / 1 тыс. чел.	327	375	R300, проект., встр.- пристр. (S2 - 95 мест, S3 - 120 мест (в т. ч. резерв для S1 и др.), S4 - 160 мест)
9.2	19	Общеобразовательн ые организации	мест	91 / 1 тыс. чел.	709	709	R500, сущ., МБОУ СОШ №39, пр-кт Труда, 70, МБОУ СОШ №80, ул. Урицкого, 86; R500, планир., отд/стоящий на 1101 место (в т. ч. для S1-62 места, S2-205 мест, S3-101 место, S4-341 место)
9.3	9-3; 15-1	Организации дополнительного образования	мест	20 / 1 тыс. чел.	156	156	проект. и планир., помещения свободной планировки
10	Объекты здравоохранения						7789
10.1	10- 3; 15-5	Аптеки	шт.	1 / 15 тыс. чел.	0,5	1	R500, сущ., «Будь здоров», «Зеленая аптека», пр- кт Московский, 7; проект. и планир., встроен.

№ п/п	№ по ГП	Наименование	Ед. изм.	Значение			Примечание
				норма	требуется	предусмо рено	
10.2	—	Амбулаторно-поликлинические учреждения	пос./см	По расчету / 1 тыс. чел.	требуется согласно мероприятиям территориального планирования	1	R2800, планир., филиал БУЗ ВО «ВГП №3» (26 мин. транспортно-пешеходной доступности)
10.3	—	Больничные учреждения	коек	По заданию на проект. / 1 тыс. чел.	не требуется	—	R1500, сущ., городская клиническая больница №3, ул. Плехановская, 66 (15 мин. пешком, 13-17 мин. транспортом)
11	Объекты физической культуры и спорта						7789
11.1	—	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в микрорайоне	м²	70 общей площади / 1 тыс. чел.	545	—	R400, сущ., тренажерный зал «Апполон», пр-кт Труда, 48/3
11.2	—	Физкультурно-спортивные залы	м²	80 пола / 1 тыс. чел.	623	—	R300, сущ., ледовая арена «Хрустальный Конек», пр-кт Труда, 48/9; R400, сущ., клуб смешанных единоборств «Voronezh Fight Team», стрелковый клуб «Волк», пр-кт Труда, 48/3

№ п/п	№ по ГП	Наименование	Ед. изм.	Значение			Примечание
				норма	требуется	предусмо трено	
11.3	—	Бассейны крытые и открытые	м²	25 зеркала воды / 1 тыс. чел.	195	—	R1500, сущ., велнес-клуб «Янтарный», пр-кт Московский, 26 (15 мин. пешком, 12 мин. транспортом)
11.4	19	Плоскостные сооружения крытые и открытые	м²	19,5 тыс. / 10 тыс. чел.	15189	16720	проект. и планир. ф/к и спорт. площадки; R500, планир. ООУ со спортивным ядром
12	Объекты торговли, общественного питания и оказания услуг						7789
12.1	3-2, 3-3; 10-3; 16-3	Магазины продовольственных товаров	м²	100 / 1 тыс. чел.	779	1627	сущ., >3 объектов; проект. и планир., встроен.
12.2	3-4; 15-5; 16-1; 16-2	Магазины непродовольственных товаров	м²	180 / 1 тыс. чел.	1402	1520	сущ., >3 объектов; проект. и планир., встроен.
12.3	—	Рыночные комплексы	м²	24 / 1 тыс. чел.	187	—	R2500, сущ., ТРЦ «Галерея Чижова», ул. Кольцовская, 35; рынок «Кольцовский», ул. Кольцовская, 62/2 (15-20 мин. транспортом)
12.4	15-3; 15-4	Предприятия общественного питания	пос. мест	40 / 1 тыс. чел.	312	320	R200-600, сущ., >3 объектов (кофейня, кафе, ресторан и др.); планир.,

№ п/п	№ по ГП	Наименование	Ед. изм.	Значение			Примечание
				норма	требуется	предусмо трено	
							встроен.
12.5	15-5	Предприятия бытового обслуживания	раб. мест	9 / 1 тыс. чел.	70	70	R500, сущ., >3 объектов (химчистка, ремонт обуви, ателье и др.); планир., встроен.
12.6	—	Отделение связи	объект ов	1 / 14 тыс. чел.	0,6	—	R600, сущ., отделение «Почты России» №26, пр-кт Московский, 10
12.7	—	Филиал банка	объект ов	1 / 10 тыс. чел.	0,8	—	R600, сущ., офис Сбербанка России, пр- кт Московский, 5
12.8	—	Опорный пункт охраны правопорядка	м²	10 м² / 1 тыс. чел.	78	—	R800; участковый пункт полиции №8, ул. Варейкиса, 73

Примечания:

* Согласно СП 42.13330.2016 площадь озелененной территории микрорайона (квартала) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций) должна составлять не менее 25% площади территории квартала; в площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха взрослого населения, детские игровые площадки (в том числе групповые площадки встроенных и встроенно-пристроенных дошкольных организаций, если они расположены на внутридомовой территории), пешеходные дорожки, если они занимают не более 30% общей площади участка. Согласно РНГП площадь озелененных территорий в кварталах многоквартирной жилой застройки следует принимать не менее 6 м/чел.; площадь озелененной территории квартала, микрорайона многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций) должна составлять не менее 25% площади территории квартала, микрорайона; в площадь озелененных территорий включается вся территория квартала, микрорайона, кроме площади застройки

жилых домов, участков общественных учреждений, а также проездов, стоянок и физкультурных площадок.

****** Согласно СП 42.13330.2016 в зонах жилой застройки следует предусматривать стоянки для хранения легковых автомобилей населения при пешеходной доступности не более 800 м, а в районах реконструкции – не более 1200 м (регламентировано в том числе РНГП). 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%.

III. Очередность планируемого развития территории

График очередности планируемого развития территории квартала определен исходя из совокупности факторов:

1) готовности площадки для непосредственного строительства (и (или) комплекса необходимых мероприятий по подготовке территории – сноса зданий и сооружений, демонтажа и выноса инженерных коммуникаций, планировки грунта, расчистки от древесно-кустарниковой растительности и др.);

2) определенной проектом последовательности обеспечения населения объектами социального обслуживания;

3) административных процедур в отношении программы по расселению жилого фонда, оформления прав по землепользованию и т. п.

Очередность планируемого развития территории квартала следующая:

- I этап: строительство многоэтажной жилой застройки со встроенными объектами социального обслуживания (ДОО) (ОКС проект. №1-4) и объектов инженерно-технического обеспечения и хранения транспортных средств (ОКС проект. №5-7) на территории S2, реконструктивные мероприятия части планируемой территории согласно постановлению администрации городского округа город Воронеж от 14.05.2020 №409 со строительством объектов социального обслуживания (ООУ);

- II этап: строительство многоэтажной жилой застройки со встроенными объектами социального обслуживания (ДОО) (ОКС проект. №8-12) и объектов инженерно-технического обеспечения и хранения транспортных средств (ОКС проект. №13-15) на территории S4;

- III этап: расселение существующего жилого фонда и строительство многоэтажной жилой застройки со встроенными объектами социального

обслуживания (ДОО), объектов инженерно-технического обеспечения, хранения транспортных средств на территории S3.

Проектом определяется недопустимость реализации последующих этапов развития территории квартала при неисполненном первоначальном. При этом после согласований и получения необходимых технических условий балансодержателей сетей реализация этапов, предусмотренных документацией, может осуществляться параллельно в случае обеспечения сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения.

IV. Проект межевания территории. Проектные решения по межеванию территории

В соответствии с положениями ст. 43 ГрК РФ подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах элементов планировочной структуры, в целях:

- определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также в целях 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.

Проект межевания территории разработан в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, – МСК-36.

Проектом предусмотрено образование 6 земельных участков для размещения проектируемой и планируемой застройки: 1 на территории S2, 2

на S4. Образование земельных участков на территории S3 возможно после принятия решения о комплексном развитии этой территории, на S4 – при подготовке соответствующих изменений в проект.

Земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки (исходные земельные участки), прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», за исключением случаев, указанных в п. 4 и 6 ст. 11.4 ЗК РФ, и случаев, предусмотренных иными федеральными законами.

Проектом предусматривается также образование 3 земельных участков для существующей застройки – многоквартирного среднеэтажного жилого дома, административного здания и гаражей – из земель, государственная собственность на которые не разграничена, с учетом сложившихся границ смежных земельных участков и фактического использования территорий в стесненных условиях.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, а также возможные способы их образования представлены в таблице №7.

Таблица №7

№ по ГП	Наименование объекта	Адрес	Площадь, кв. м	Способ образования
:ЗУ-1	Многоквартирные многоэтажные жилые дома	пр-кт Труда, 67	30382	Объединение; перераспределение
:ЗУ-2	Административное здание	пр-кт Труда, 67	1073	Из земель, государственная собственность на которые не разграничена
:ЗУ-3	Многоквартирный среднеэтажный жилой дом	пр-кт Московский, 3	5353	Из земель, государственная собственность на которые не разграничена
:ЗУ-4	Гараж	пр-кт Труда, 69д	10692	Из земель, государственная собственность на

№ по ГП	Наименование объекта	Адрес	Площадь, кв. м	Способ образования
				которые не разграничена
:ЗУ-5	Многоквартирные многоэтажные жилые дома	пр-кт Труда, 93	49873	Раздел
:ЗУ-6	Улично-дорожная сеть	пер. Комбикормовый	410	Раздел

Образование земельного участка :ЗУ-1.

:ЗУ-1 образуется из земельных участков с кадастровыми номерами 36:34:0209020:3210 (Воронежская обл., г. Воронеж, пр-кт Труда, 67, площадь 27716 кв. м), 36:34:0209020:61 (Воронежская обл., г. Воронеж, пр-кт Труда, участок 69в, площадь 1963 кв. м), 36:34:0209020:8381 (Воронежская обл., г. Воронеж, пр-кт Труда, 69е, площадь 572 кв. м), из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Способ образования земельного участка – объединение, перераспределение.

На 1 этапе осуществляется объединение земельных участков с кадастровыми номерами 36:34:0209020:3210, 36:34:0209020:61 и 36:34:0209020:8381 (образуется :ЗУ-1а).

На 2 этапе осуществляется перераспределение :ЗУ-1а и земель, государственная собственность на которые не разграничена (образуется :ЗУ-1). Перераспределение осуществляется в соответствии со ст. 39.28 ЗК РФ с целью исключения изломанности границ.

Образование земельного участка :ЗУ-2.

Образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Образование земельного участка :ЗУ-3.

Образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Образование земельного участка :ЗУ-4.

Образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Образование земельных участков :ЗУ-5 и :ЗУ-6.

Образование земельных участков :ЗУ-5 и :ЗУ-6 предусмотрено в проекте 2 этапом межевания путем раздела земельного участка площадью 50283 кв. м (:8321/чзу3), следующего после раздела земельного участка с кадастровым номером 36:34:0209020:8321 в 1 этапе межевания, которое представлено в рамках подготовки документации по планировке территории согласно постановлению администрации городского округа город Воронеж от 12.05.2020 №409. В настоящее время раздел осуществлен и постановка на государственный кадастровый учет рассматриваемых проектами земельных участков реализована (36:34:0209020:8401, 36:34:0209020:8402), в связи с чем положения по образованию земельных участков :ЗУ-5 и :ЗУ-6 являются условными и исключениями из настоящего проекта. Их межевание не требуется.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования, представлены в таблице №8.

Таблица №8

№ по ГП	Наименование объекта	Адрес	Площадь, кв. м
:ЗУ-6	Улично-дорожная сеть	пер. Комбикормовый	410

Проектом учитывается образование земельного участка для размещения ООУ, в отношении которого земельный участок с кадастровым номером 36:34:0209020:5179 (Воронежская обл., г. Воронеж, ул. Еремеева, путь 560-563,630-634) подлежит изъятию для муниципальных нужд с целью размещения данного ООУ. Формирование земельного участка для размещения ООУ представлено в рамках подготовки документации по планировке территории согласно постановлению администрации городского округа город Воронеж от 12.05.2020 №409.

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков приведены согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 №П/0412, и представлены в таблице №9.

Таблица №9

№ по ГП	Наименование объекта	Разрешенное использование земельного участка	
		вид	код
:ЗУ-1	Многоквартирные многоэтажные жилые дома	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6
:ЗУ-2	Административное здание	Деловое управление	4.1
:ЗУ-3	Многоквартирный среднеэтажный жилой дом	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
:ЗУ-4	Гараж	Хранение автотранспорта	2.7.1
:ЗУ-5	Многоквартирные многоэтажные жилые дома	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6
:ЗУ-6	Улично-дорожная сеть	Улично-дорожная сеть	12.0.1

Ведомость координат образуемого земельного участка промежуточного этапа представлена в таблице №10.

Таблица №10

№ п. т. п/п	№ п. т. п/ГП	Координаты в МСК-36	
		X	Y
:ЗУ-1а, S=30253 м. кв.			
1	1	515130,56	1298045,42
2	2	515166,91	1298082,36
3	3	515180,10	1298119,44
4	4	515174,01	1298120,90
5	5	515173,86	1298135,90
6	6	515171,95	1298145,92
7	7	515170,01	1298151,94
8	8	515171,52	1298156,57
9	9	515163,51	1298164,50
10	10	515166,43	1298174,39
11	11	515061,54	1298212,71
12	12	515060,06	1298208,57
13	13/2	515057,01	1298200,25
14	14/2	515054,07	1298192,39
15	15	515046,75	1298195,29
16	16	515036,13	1298166,01
17	17	514973,52	1298186,30

№ п. т. п/п	№ п. т. п/ПП	Координаты в МСК-36	
		X	Y
18	18	514981,07	1298209,10
19	19	514974,57	1298212,32
20	20	514964,95	1298182,97
21	21	514962,46	1298175,39
22	22	514942,34	1298182,87
23	23	514932,59	1298155,08
24	24	514916,10	1298160,93
25	25	514909,31	1298136,84
26	26	514965,02	1298117,22
27	27	514986,87	1298107,12
28	28	514981,96	1298094,09
29	29	514976,43	1298083,05
30	30	514966,83	1298070,69
31	31	514951,34	1298049,87
32	32	514959,78	1298043,30
33	33	514961,49	1298044,19
34	34	515005,77	1298031,35
35	35	514978,06	1298060,35
36	36	515069,07	1298033,96
37	37	515074,20	1298053,70
38	38	515091,93	1298047,73
39	39	515105,77	1298057,19
40	40	515108,30	1298057,16
41	41	515114,18	1298057,13
42	42	515121,02	1298055,88
43	1	515130,56	1298045,42

Ведомость координат образуемых земельных участков представлена в таблице №11.

Таблица №11

№ п. т. п/п	№ п. т. п/ПП	Координаты	
		X	Y
:ЗУ-1, S=30382 м. кв.			
1	1	515130,56	1298045,42
2	2	515166,91	1298082,36
3	3	515180,10	1298119,44

№ п. т. п/п	№ п. т. п/ПП	Координаты	
		X	Y
4	4	515174,01	1298120,90
5	5	515173,86	1298135,90
6	6	515171,95	1298145,92
7	7	515170,01	1298151,94
8	8	515171,52	1298156,57
9	9	515163,51	1298164,50
10	10	515166,43	1298174,39
11	11	515061,54	1298212,71
12	12	515060,06	1298208,57
13	13	515052,20	1298209,66
14	14	515050,51	1298205,67
15	15	515046,75	1298195,29
16	16	515036,13	1298166,01
17	17	514973,52	1298186,30
18	18	514981,07	1298209,10
19	19	514974,57	1298212,32
20	20	514964,95	1298182,97
21	21	514962,46	1298175,39
22	22	514942,34	1298182,87
23	23	514932,59	1298155,08
24	24	514916,10	1298160,93
25	25	514909,31	1298136,84
26	26	514965,02	1298117,22
27	27	514986,87	1298107,12
28	28	514981,96	1298094,09
29	29	514976,43	1298083,05
30	30	514966,83	1298070,69
31	31	514951,34	1298049,87
32	32	514959,78	1298043,30
33	33	514961,49	1298044,19
34	34	515005,77	1298031,35
35	35	514978,06	1298060,35
36	36	515069,07	1298033,96
37	37	515074,20	1298053,70
38	38	515091,93	1298047,73
39	39	515105,77	1298057,19
40	40	515108,30	1298057,16

№ п. т. п/п	№ п. т. п/ПП	Координаты	
		X	Y
41	41	515114,18	1298057,13
42	42	515121,02	1298055,88
43	1	515130,56	1298045,42
:3У-2, S=1073 м. кв.			
1	43	515182,92	1298180,59
2	44	515191,14	1298205,06
3	45	515194,62	1298206,01
4	46	515195,74	1298209,36
5	47	515196,62	1298211,96
6	48	515166,64	1298221,60
7	49	515161,05	1298205,02
8	50	515156,15	1298206,58
9	51	515150,75	1298191,40
10	43	515182,92	1298180,59
:3У-3, S=5353 м. кв.			
1	12кЛ	515072,58	1298596,94
2	13кЛ	515065,02	1298597,35
3	14кЛ	515024,73	1298601,22
4	15кЛ	515020,15	1298601,67
5	16кЛ	515019,15	1298601,75
6	17кЛ	515015,66	1298602,10
7	18кЛ	514989,99	1298604,56
8	19кЛ	514988,29	1298604,83
9	20кЛ	514969,91	1298545,53
10	52	514972,08	1298545,33
11	53	514973,07	1298545,24
12	54	514975,07	1298545,05
13	55	514985,03	1298544,12
14	56	514991,01	1298543,57
15	57	515005,85	1298542,20
16	58	515037,40	1298538,19
17	59	515067,80	1298548,05
18	60	515069,14	1298566,43
19	61	515069,54	1298571,89
20	62	515070,00	1298575,63
21	63	515070,75	1298581,79
22	12кЛ	515072,58	1298596,94

№ п. т. п/п	№ п. т. п/ГП	Координаты	
		X	Y
:3У-4, S=10692 м. кв.			
1	64	514853,48	1298159,26
2	65	514879,55	1298180,11
3	66	514894,90	1298221,31
4	67	514910,19	1298245,35
5	68	514910,38	1298248,00
6	69	514917,71	1298259,49
7	70	514907,17	1298267,59
8	71	514906,60	1298266,83
9	72	514880,10	1298285,17
10	73	514846,62	1298298,63
11	74	514806,18	1298306,46
12	75	514802,42	1298291,23
13	76	514800,79	1298284,65
14	77	514791,41	1298249,93
15	78	514803,34	1298232,39
16	79	514852,27	1298160,45
17	64	514853,48	1298159,26
:3У-5, S=49873 м. кв.			
1	80	514790,90	1298199,53
2	81	514812,92	1298171,83
3	82	514802,63	1298163,68
4	83	514805,41	1298160,15
5	84	514792,73	1298150,24
6	85	514782,74	1298154,62
7	86	514769,01	1298122,15
8	87	514759,88	1298126,08
9	88	514757,67	1298118,94
10	89	514744,42	1298092,57
11	90	514729,79	1298079,11
12	91	514709,85	1298029,78
13	92	514699,94	1298032,96
14	93	514693,14	1298013,69
15	94	514686,78	1298014,98
16	95	514679,25	1297992,18
17	96	514684,80	1297983,87
18	97	514699,62	1297968,79

№ п. т. п/п	№ п. т. п/ПП	Координаты	
		X	Y
19	98	514715,86	1297952,75
20	99	514729,44	1297938,53
21	100	514784,32	1297881,98
22	101	514792,15	1297889,50
23	102	514776,15	1297905,76
24	103	514786,44	1297915,31
25	104	514776,83	1297924,85
26	105	514791,67	1297939,31
27	106	514805,14	1297925,18
28	107	514806,35	1297926,57
29	108	514834,38	1297897,80
30	109	514844,12	1297907,01
31	110	514843,48	1297908,02
32	111	514870,03	1297935,47
33	112	514879,39	1297946,01
34	113	514883,35	1297957,18
35	114	514905,29	1297989,39
36	115	514925,48	1298015,18
37	30	514966,83	1298070,69
38	29	514976,43	1298083,05
39	28	514981,96	1298094,09
40	27	514986,87	1298107,12
41	26	514965,02	1298117,22
42	25	514909,31	1298136,84
43	116	514858,41	1298154,39
44	79	514852,27	1298160,45
45	78	514803,34	1298232,39
46	80	514790,90	1298199,53
:3У-6, S=410 м. кв.			
1	98	514715,86	1297952,75
2	97	514699,62	1297968,79
3	117	514690,35	1297949,40
4	118	514697,67	1297942,06
5	119	514702,59	1297936,94
6	98	514715,86	1297952,75

V. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден

**проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек
этих границ в системе координат, используемой для ведения
Единого государственного реестра недвижимости**

В отношении планируемого квартала утверждены красные линии (фрагменты).

Ввиду того, что их недостаточно для определения конкретной конфигурации территории квартала, они предлагаются к отмене и использованию в качестве ориентира для установления новых. Ведомость координат существующих красных линий, отменяемых проектом, представлена в таблице №12.

Таблица №12

№ п. т. п/п	№ п. т. п/ПП	Координаты			
		Исходные в ГСК		Пересчет в МСК-36	
		X	Y	X	Y
Красные линии утвержденные, отменяемые					
1	1клс	2704,68	-1566,19	515295,72	1298469,56
2	2клс	2722,38	-1508,11	515313,97	1298527,47
3	3клс	2726,10	-1458,00	515318,16	1298577,54
4	4клс	2642,20	-1452,10	515234,32	1298584,24
5	5клс	2490,00	-1441,40	515082,23	1298596,38

Проектом утверждаются новые красные линии с сохранением принципа прохождения существующих (утверждаемых, отменяемых проектом), которые установлены по периметру планируемого для развития квартала согласно требованиям ГрК РФ (ст. 1), СП 42.13330.2016 (п. 11.5) с учетом:

- категорий улиц и планируемого развития улично-дорожной сети;
- сложившегося землепользования (границ земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет);
- сложившихся параметров улично-дорожной сети (существующих элементов поперечных профилей).

Линия отступа от красной линии планируемого квартала, принятая проектом с учетом сложившейся линии застройки и планируемых объектов, располагается на расстоянии 0,0 м вдоль пр-тов Труда (частично) и Московский, 0,0 м (частично; от т. 19 кл до т. 21кл) и 6,0 м – ул. Еремеева,

3,0 м – пер. Комбикормовый; вдоль пр-кта Труда (частично; от т. 41 кл до т. 2клс) линия отступа располагается по границе подзоны строгого ограничения застройки для территории функциональной зоны магистральной улично-дорожной сети.

Ведомость координат утверждаемых красных линий по периметру планируемого квартала (границе планируемой территории) представлена в таблице №13.

Таблица №13

№ п. т. п/п	№ п. т. п/ПП	Координаты	
		X	Y
Красные линии утверждаемые, S=321680 кв. м			
1	1кл	515318,15	1298577,56
2	2кл	515254,95	1298582,61
3	3кл	515251,99	1298582,85
4	4кл	515249,56	1298583,04
5	5кл	515245,97	1298583,32
6	6кл	515233,37	1298584,32
7	7кл	515227,59	1298584,84
8	8кл	515224,20	1298585,13
9	9кл	515216,12	1298585,83
10	10кл	515082,21	1298596,40
11	11кл	515075,98	1298596,75
12	12кл	515072,58	1298596,94
13	13кл	515065,02	1298597,35
14	14кл	515024,73	1298601,22
15	15кл	515020,15	1298601,67
16	16кл	515019,15	1298601,75
17	17кл	515015,66	1298602,10
18	18кл	514989,99	1298604,56
19	19кл	514988,29	1298604,83
20	20кл	514969,91	1298545,53
21	21кл	514951,42	1298485,88
22	22кл	514874,55	1298402,01
23	23кл	514842,65	1298380,05
24	24кл	514752,71	1298315,35
25	25кл	514750,54	1298313,21
26	26кл	514720,43	1298283,56

№ п. т. п/п	№ п. т. п/ПП	Координаты	
		X	Y
27	27кл	514709,12	1298272,01
28	28кл	514691,70	1298254,78
29	29кл	514675,52	1298240,66
30	30кл	514655,92	1298222,39
31	31кл	514638,96	1298200,76
32	32кл	514636,01	1298196,17
33	33кл	514633,85	1298192,82
34	34кл	514626,42	1298181,31
35	35кл	514620,01	1298169,37
36	36кл	514612,75	1298151,75
37	37кл	514607,10	1298134,60
38	38кл	514598,61	1298092,71
39	39кл	514594,14	1298069,95
40	40кл	514874,44	1297790,09
41	41кл	515169,41	1298081,65
42	42кл	515239,97	1298297,53
43	43кл	515250,08	1298326,25
44	44кл	515251,52	1298331,04
45	45кл	515258,37	1298353,84
46	46кл	515313,55	1298522,68
47	1кл	515318,15	1298577,56

Настоящий проект межевания территории обеспечивает равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством.

Проект межевания территории не является основанием для начала строительно-монтажных работ, в том числе ограждения земельного участка, а также для ведения хозяйственной деятельности. Площади и границы участков подлежат уточнению землеустроительным межеванием при оформлении соответствующих документов в установленном законом порядке.

VI. 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 проводятся в соответствии с действующим законодательством.

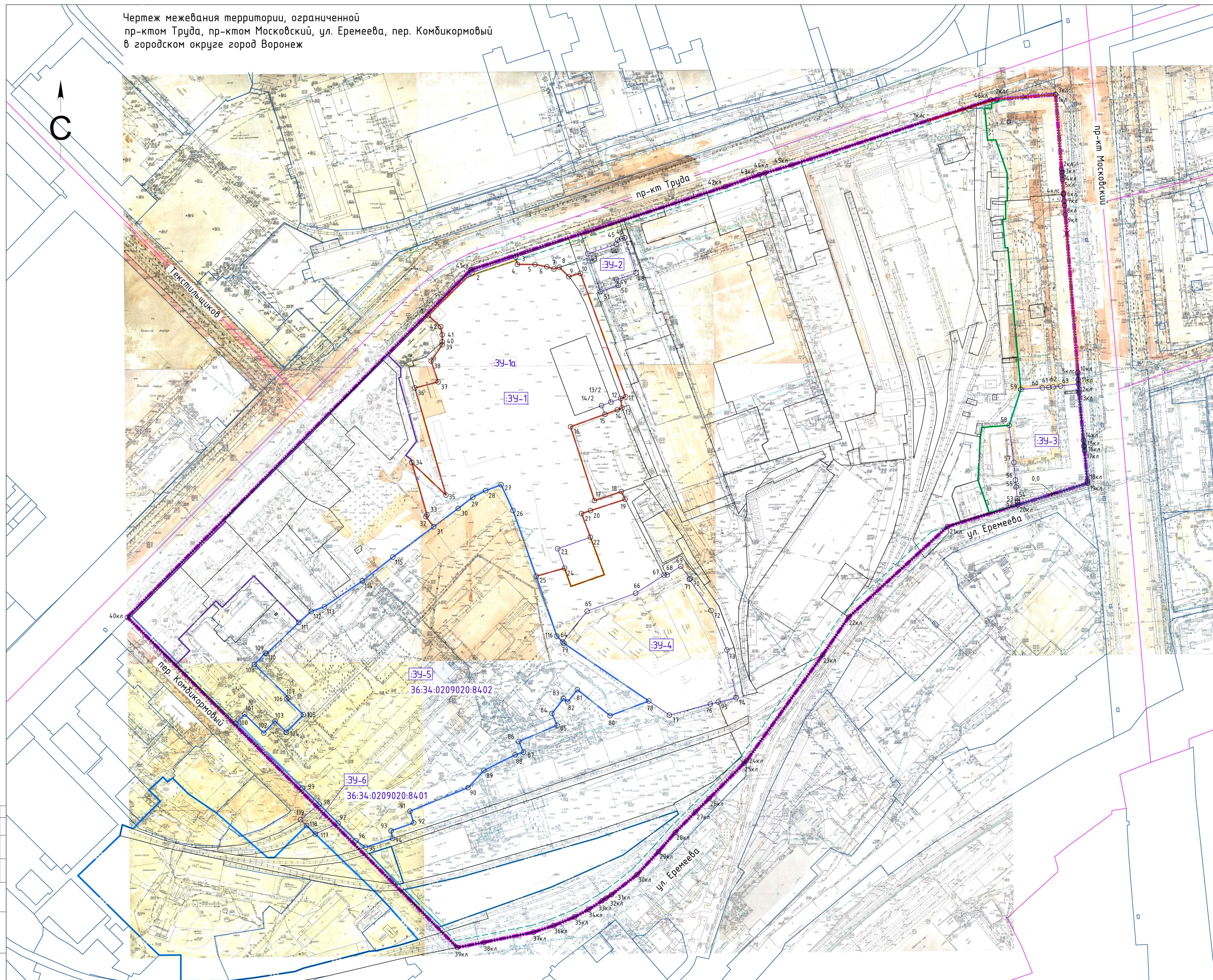
Исполняющий обязанности
руководителя управления
главного архитектора М.Ш. Солтанов



М.Ш. Солтанов

Group 1

Приложение № 3
к документации по планировке территории,
ограниченной пр-ктом Труда, пр-ктом Московский,
ул. Еремеева, пер. Коммунальный
в городском округе город Воронеж



М.Ш. Солтанов

						67-2020-ППТ.ТЗ.ГЧ					
						Документация по планировке территории, ограниченной пр.-том Третьяк, пр.-том Московский, ул. Гремячево, пер. Коньяковский в хозрасходном округе города Воронежа					
Изм.	Кол. вх.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект межевания территории. Основная часть			Станд.	Лист	Листов
Разработал	Попкова				25.02.2022				ПТ	1	1
Проверил	Попков				25.02.2022						
ГИП					25.02.2022	Чертеж межевания территории М 1:5000			© Архитектор Попкова Н.М.		
Н. Исполнел	Попков				25.02.2022						