



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА
ГОРОД ВОРОНЕЖ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 04 июня 2025 г. №884
г. Воронеж

**О внесении изменений в постановление
администрации городского округа
город Воронеж от 10.03.2025 №319**

В соответствии с Уставом городского округа город Воронеж, принятым постановлением Воронежской городской Думы от 27.10.2004 №150-I «Об Уставе городского округа город Воронеж», в целях устранения выявленной технической ошибки администрация городского округа город Воронеж **постановляет:**

1. Внести в постановление администрации городского округа город Воронеж от 10.03.2025 №319 «Об утверждении документации по планировке территории, ограниченной пр-ком Труда, ул. Загородная, ул.Еремеева, пер. Комбикормовый в городском округе город Воронеж» следующие изменения:

утвердить прилагаемые изменения в документацию по планировке территории, ограниченной пр-ком Труда, ул. Загородная, 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

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением администрации
городского округа город Воронеж
от 04.06.2025 №884

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

В приложении №1 «Положение о характеристиках и очередности планируемого развития территории, ограниченной пр-ктом Труда, ул. Загородная, ул.Еремеева, пер. Комбикормовый в городском округе город Воронеж» к документации по планировке территории, ограниченной пр-ктом Труда, ул.Загородная, ул.Еремеева, пер. Комбикормовый в городском округе город Воронеж:

1. В разделе 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»:

1.1. Абзацы двадцать седьмой – тридцать пятый изложить в следующей редакции:

«В соответствии с приложением Б к СП 42.13330.2016 интенсивность использования территории (плотность застройки) характеризуется коэффициентом застройки и коэффициентом плотности застройки. Границы планируемой территории установлены относительно существующих и устанавливаемых

настоящим проектом красных линий (площадь в красных линиях – 23,3894 га). На момент подготовки проекта планировки территории интенсивность использования территории следующая:

- процент застроенности территории жилым фондом – 2,7% (площадь застройки – 6296,1 кв. м);
- общая площадь зданий – 138975,1 кв. м;
- общая площадь квартир – 8307,7 кв. м;
- плотность жилой застройки – 509,1 кв. м/га;
- население – 497 чел.;
- плотность населения – 21 чел./га;
- общая площадь застройки существующими объектами (жилые и нежилые) – 72733,2 кв. м (коэффициент застройки – 0,31);
- общая площадь зданий существующих объектов (жилые и нежилые) – 138975,1 кв. м (коэффициент плотности – 0,59).».

1.2. Таблицу №1 изложить в следующей редакции:

«Таблица №1

Наименование	Этажность, этажей	S застройки, кв. м	S общая зданий, кв. м	S общая квартир, кв. м	Кол-во квартир, шт.	Население, чел.
Ведомость существующих ветхих жилых и нежилых зданий, планируемых под снос в рассматриваемом квартале						
Жилой дом по пр-кту Труда, 95 (планируемый к сносу)	2	375,1	750,2	527,1	12	37
Жилой дом по пр-кту Труда, 103 (планируемый к сносу)	2	374,8	749,6	529,9	16	28
Жилой дом по пр-кту Труда, 109	4	534,5	2138	1262	72	98
Жилой дом по пр-кту Труда, 125 (планируемый к сносу)	2	289,4	578,8	394,2	8	27
Жилой дом по пр-кту Труда, 137	2	496,6	993,2	664,1	14	29

Наименование	Этажность, этажей	S застройки, кв. м	S общая зданий, кв. м	S общая квартир, кв. м	Кол-во квартир, шт.	Население, чел.
(планируемый к сносу)						
Жилой дом по пр- кту Труда, 133 (планируемый к сносу)	2	290,0	580	396,3	8	17
Жилой дом по пр- кту Труда, 131 (планируемый к сносу)	2	297,0	594	387,7	8	31
Жилой дом по пр- кту Труда, 129 (планируемый к сносу)	2	299,2	598,4	396,7	8	28
Жилой дом по пр- кту Труда, 141 (планируемый к сносу)	2	313,7	627,4	583,2	12	45
Жилой дом по пр- кту Труда, 143 (планируемый к сносу)	2	369,9	739,8	569,9	12	44
Жилой дом по пр- кту Труда, 145 (планируемый к сносу)	2	306,5	613,0	496,5	12	31
Жилой дом по пр- кту Труда, 147 (планируемый к сносу)	2	294,2	588,4	480,8	8	28
Нежилое здание по пр-кту Труда, 97 (планируемое к сносу)	1	364,1	364,1	-	-	-
Итого по малоэтажной многоквартирной жилой застройке	-	4605	9914,9	6688,4	190	443
Итого по	-	534,5	2138	1262	72	98

Наименование	Этажность, этажей	S застройки, кв. м	S общая зданий, кв. м	S общая квартир, кв. м	Кол-во квартир, шт.	Население, чел.
малоэтажной многоквартирной жилой застройке с учетом сноса						
Ведомость существующей индивидуальной жилой застройки в рассматриваемом квартале						
Индивидуальный жилой дом по ул.Загородная, 30	1	97,7	97,7	73,3	-	2
Индивидуальный жилой дом по ул.Загородная, 28	2	103,3	206,6	155,0	-	5
Индивидуальный жилой дом по ул.Загородная, 26а	1	176,3	176,3	132,2	-	4
Индивидуальный жилой дом по ул.Загородная, 26	1	126,5	126,5	94,9	-	3
Индивидуальный жилой дом по ул.Загородная, 24	1	108,2	108,2	81,2	-	3
Индивидуальный жилой дом по ул.Загородная, 22	1	333,8	333,8	250,4	-	8
Индивидуальный жилой дом по ул.Загородная, 20	1	183,8	183,8	137,9	-	5
Индивидуальный жилой дом по ул.Загородная, 18	1	267,6	267,6	200,7	-	7
Индивидуальный жилой дом по ул.Загородная, 16	1	153,0	153,0	114,8	-	4
Индивидуальный жилой дом по ул.Загородная, 14	1	141,8	141,8	106,4	-	4
Индивидуальный жилой дом по ул.Загородная, 12	1	112,1	112,1	84,1	-	3

Наименование	Этажность, этажей	S застройки, кв. м	S общая зданий, кв. м	S общая квартир, кв. м	Кол-во квартир, шт.	Население, чел.
Индивидуальный жилой дом по ул.Загородная, 10	1	119,0	119,0	89,3	-	3
Индивидуальный жилой дом по ул.Загородная, 8	1	132,1	132,1	99,1	-	3
Итого по индивидуальной жилой застройке	-	2055,2	2158,5	1619,3	-	54
Ведомость существующей общественно-деловой застройки в рассматриваемом квартале						
Административное здание по пр-кту Труда, 105 (планируемое к сносу)	1 - 2	518,1	782,2	-	-	-
Административное здание по пр-кту Труда, 127 (планируемое к сносу)	2	280,7	561,4	-	-	-
Нежилое здание по пр-кту Труда, 127а (планируемое к сносу)	1	180,4	180,4	-	-	-
Административное здание по пр-кту Труда, 123	2	552,0	1104	-	-	-
Административное здание по пр-кту Труда, 101 (планируемое к сносу)	1 - 2	1312,7	1760,9	-	-	-
Административное здание по пр-кту Труда, 111а	3	2895,6	8686,8	-	-	-
Административное здание по пр-кту Труда, 111	1	90,0	90,0	-	-	-
Административное	2 - 4	762,6	2627,2	-	-	-

Наименование	Этажность, этажей	S застройки, кв. м	S общая зданий, кв. м	S общая квартир, кв. м	Кол-во квартир, шт.	Население, чел.
здание по пр-кту Труда, 111е						
Административное здание по пр-кту Труда, 111в, 111ж, 111а	1 - 2	2102,5	2278,5	-	-	-
Административное здание по пр-кту Труда, 117 (планируемое к сносу)	3 - 9	2114,4	8104,8	-	-	-
Административное здание по ул.Еремеева, 22г	3	801,3	2403,9	-	-	-
Административное здание по ул.Еремеева, 22г	1 - 2	1057,9	1462,3	-	-	-
Административное здание по пр-кту Труда, 139г (планируемое к сносу)	2	387,5	775,0	-	-	-
Нежилое здание по пр-кту Труда, 139 (планируемое к сносу)	1	127,2	127,2	-	-	-
Хозяйственно- офисный корпус по ул.Еремеева, 22д	3	778,6	2335,9	-	-	-
Хозяйственно- офисный корпус по ул.Еремеева, 22д	3	1345	3 265,7	-	-	-
Административное здание по ул.Еремеева, 22б, 22е, 22б	1 - 2	549,2	1013,6	-	-	-
Административное здание по ул.Еремеева, 22а	2	600,7	830,5	-	-	-

Наименование	Этажность, этажей	S застройки, кв. м	S общая зданий, кв. м	S общая квартир, кв. м	Кол-во квартир, шт.	Население, чел.
Итого по существующей общественно- деловой застройке	-	16456,4	38390,3	-	-	-
Итого по существующей общественно- деловой застройке с учетом сноса	-	11535,4	26098,4	-	-	-
Ведомость существующей производственно-складской застройки в рассматриваемом квартале						
Производственные здания по пр-кту Труда, 1076/1 (планируемые к сносу)	1	1774,3	1774,3	-	-	-
Производственные здания по пр-кту Труда, 1076 (планируемые к сносу)	1	1671,8	1671,8	-	-	-
Производственные здания по пр-кту Труда, 107 (планируемые к сносу)	1	986,8	986,8	-	-	-
Производственная мастерская по пр- кту Труда, 107 (планируемая к сносу)	1	551,7	551,7	-	-	-
Автосервис по пр- кту Труда, 111	2	505,1	1010,2	-	-	-
Автосервис по пр- кту Труда, 111б, 111д	1	447,1	447,1	-	-	-
Производственное здание по пр-кту Труда, 111	3	5255,0	15765	-	-	-

Наименование	Этажность, этажей	S застройки, кв. м	S общая зданий, кв. м	S общая квартир, кв. м	Кол-во квартир, шт.	Население, чел.
Производственное здание по пр-кту Труда, 111	3 - 4	1234,8	4056,6	-	-	-
Производственное здание по пр-кту Труда, 111	3	553,7	1661,1	-	-	-
Производственное здание по пр-кту Труда, 111	1	691,2	691,2	-	-	-
Производственное здание по пр-кту Труда, 111	2 - 4	7368,6	15256,8	-	-	-
Производственное здание по пр-кту Труда, 111	2	1660,4	3320,8	-	-	-
Производственное здание по пр-кту Труда, 111	2	1037,6	2075,2	-	-	-
Производственное здание по пр-кту Труда, 111	1 - 3	7418,5	9143,8	-	-	-
Производственное здание по пр-кту Труда, 111	1 - 3	805,4	1563,3	-	-	-
Производственное здание по пр-кту Труда, 111	1	507,8	507,8	-	-	-
Нежилое здание по ул.Еремеева, 22и (планируемое к сносу)	2 - 3	729,1	1038,9	-	-	-
Производственное здание по ул.Еремеева, 22к (планируемое к сносу)	1	2178,0	2178,0	-	-	-
Производственное здание по ул.Еремеева, 22в,	1	990,0	990,0	-	-	-

[illegible]

Наименование	Этажность, этажей	S застройки, кв. м	S общая зданий, кв. м	S общая квартир, кв. м	Кол-во квартир, шт.	Население, чел.
квартале						
Многоэтажный гараж по пр-кту Труда, 109а	3	4653,0	13959	-	-	-
АЗС с мойкой по пр-кту Труда, 107а	1	445,2	445,2	-	-	-
Итого по существующим объектам транспортной инфраструктуры	-	5098,2	14404,2	-	-	-
Итого по всем объектам	-	72548,9	138975,1	8307,7	90	497
Итого по всем объектам с учетом сноса	-	55369,3	110319,5	2881,3	72	152».

1.3. Пункт 1.2 подраздела 1 «Техногенные факторы» изложить в следующей редакции:

«1.2. В настоящее время вблизи проектируемой территории расположены промышленные предприятия, которые фактически прекратили свое существование. Согласно письму АО «Воронежский экспериментальный комбикормовый завод» от 07.05.2021 №485/20 предусмотрено размещение многоэтажной жилой застройки и объектов социальной сферы на земельных участках, расположенных по следующим адресам: пр-кт Труда, 93, 93а, 93б, 93д, 93е, 93и, 93к.

На планируемой территории располагаются следующие предприятия производственного назначения:

- производственные здания по пр-кту Труда;
- производственные здания по пр-кту Труда, 107б/1;
- производственные здания по пр-кту Труда, 107;
- производственная мастерская по пр-кту Труда, 107в;
- АЗС по пр-кту Труда, 107а;
- ГСК «Перспектив» по пр-кту Труда, 109а;

- производственные объекты по пр-кту Труда, 111;
- производственные здания по пр-кту Труда, 111б;
- автосервис по пр-кту Труда, 111б, 111д;
- производственные сооружения по ул.Еремеева, 22м;
- производственные здания по ул.Еремеева, 22в, 22з, 22к;
- производственно-складское здание по ул.Еремеева, 22и;
- производственное здание по ул.Еремеева, 22л;
- производственное здание по ул.Еремеева, 22ж;
- производственные здания по ул.Еремеева, 22д;
- производственные здания по ул.Еремеева, 22;
- производственное здание по ул.Еремеева, 22с;
- производственное здание по ул.Еремеева, 22а;
- производственное здание по ул.Еремеева, 22б, 22е, 22б;
- административное здание по ул.Еремеева, 22г.

В соответствии с данными портала услуг «Публичная кадастровая карта» рассматриваемая территория частично расположена в границах санитарно-защитной зоны ООО «Эксперт-Агро», расположенного по ул. Еремеева, 22а, 22з, 22к, установленной решением Управления №33 от 15.05.2023, сведения о которой внесены в ЕГРН (ЗОУИТ 36:34-6.5243). Планируется разработка проекта по уменьшению санитарно-защитной зоны.

В соответствии с письмом Управления Роспотребнадзора по Воронежской области от 23.01.2024 №36-00-02/31-378-2024 изменение санитарно-защитной зоны осуществляется по заявлению правообладателя данного объекта. Согласно письму ООО «Эксперт-Агро» от 29.01.2024 №29-01 сокращение установленной санитарно-защитной зоны считается возможным.

В соответствии с п. 4.5 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» размер санитарно-защитной зоны для действующих объектов может быть уменьшен при:

- объективном доказательстве достижения уровня химического, биологического загрязнения атмосферного воздуха и физических воздействий на атмосферный воздух до ПДК и ПДУ на границе санитарно-защитной зоны и за ее

пределами по материалам систематических лабораторных наблюдений для предприятий I и II класса опасности (не менее 50 дней исследований на каждый ингредиент в отдельной точке) и измерений и оценке риска для здоровья; для промышленных объектов и производств III, IV, V классов опасности по данным натурных исследований приоритетных показателей состояния загрязнения атмосферного воздуха (не менее 30 дней исследований на каждый ингредиент в отдельной точке) и измерений;

- подтверждении измерениями уровней физического воздействия на атмосферный воздух на границе санитарно-защитной зоны до гигиенических нормативов и ниже;

- уменьшении мощности, изменении состава, перепрофилировании промышленных объектов и производств и связанном с этим изменении класса опасности;

- внедрении передовых технологических решений, эффективных очистных сооружений, направленных на сокращение уровней воздействия на среду обитания.

Проектом планировки территории предлагается снос производственных и складских зданий, расположенных по пр-кту Труда, 107, 107б, 107б/1 (кадастровые номера 36:34:0209020:5152, 36:34:0209020:5153, 36:34:0209020:89)).».

2. В разделе III «Очередность планируемого развития территории, содержащая этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры»:

2.1. После таблицы №2 с примечаниями абзацы первый – пятый изложить в следующей редакции:

«С учетом существующей и проектируемой застройки, сноса производственно-складских объектов, нежилых зданий и ветхого жилого фонда интенсивность использования планируемой территории площадью 23,3894 га следующая:

- общая площадь застройки – $55\,369,3 \text{ кв. м} + 19\,532,08 \text{ кв. м} = 74\,901,38 \text{ кв. м}$ (коэффициент застройки – 0,32);

- общая площадь зданий – $110\,319,5 \text{ кв. м} + 14\,7284,2 \text{ кв. м} = 25\,7603,7 \text{ кв. м}$

(коэффициент плотности – 1,10);

- общая площадь квартир – 2881,3 кв. м + 72256,61 кв. м = 75137,91 кв. м с учетом жилищной обеспеченности 30 кв. м/чел. (позиции 3, 4, 5, 6, 11) и 40 кв. м/чел. (позиция 1);

- население – 2311 + 152 = 2463 чел. (плотность населения – 105 чел./га).».

2.2. Строки 1.3–1.4 таблицы №13 изложить в следующей редакции:

№ п/п	Показатель	Единица измерения	Современное состояние, на 2021 г.	Расчетный срок
«1.3	Коэффициент застройки в условиях реконструкции	%	0,31	0,32
1.4	Коэффициент плотности застройки в условиях реконструкции	%	0,59	1,10».

2.3. Строку 3.2 таблицы №13 изложить в следующей редакции:

№ п/п	Показатель	Единица измерения	Современное состояние, на 2021 г.	Расчетный срок
«3.2	Общая площадь жилых и нежилых зданий	кв. м	138975,1	257603,7».

Руководитель управления
главного архитектора Г.Ю. Чурсанов