



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА
ГОРОД ВОРОНЕЖ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 07 октября 2026 г. №1495
г. Воронеж

**Об утверждении изменений
в документацию по планировке
территории, ограниченной
ул. Кольцовская, ул. 9 Января,
ул. Революции 1905 года,
пер. Мало-Московский в городском
округе город Воронеж, утвержденную
постановлением администрации
городского округа город Воронеж
от 17.12.2019 №1224**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 20.03.2025 №33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», постановлением Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 №112 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется

на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также

подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения», постановлением Воронежской городской Думы от 27.10.2004 №150-I «Об Уставе городского округа город Воронеж», Генеральным планом городского округа город Воронеж, утвержденным решением Воронежской городской Думы от 25.12.2024 №1166-V «Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж», Правилами землепользования и застройки городского округа город Воронеж, утвержденными решением Воронежской городской Думы от 20.04.2022 №466-V «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж», постановлением администрации городского округа город Воронеж от 10.09.2024 №1143 «Об утверждении Административного регламента администрации городского округа город Воронеж по предоставлению муниципальной услуги «Подготовка и утверждение документации по планировке территории», на основании постановления администрации городского округа город Воронеж от 04.03.2025 №278 «О подготовке изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул. Кольцовская, ул. 9 Января, ул. Революции 1905 года, пер. Мало-Московский в городском округе город Воронеж, утвержденную постановлением администрации городского округа город Воронеж от 17.12.2019 №1224», заявления ООО СЗ СМУ «БиК» от 16.06.2026, с учетом заключения комиссии по землепользованию и застройке городского округа город Воронеж от 20.08.2026 о результатах общественных обсуждений по проекту внесения изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул. Кольцовская, ул. 9 Января, ул. Революции 1905 года, пер. Мало-Московский в городском округе город Воронеж, утвержденную постановлением администрации городского округа город Воронеж от 17.12.2019 №1224, администрация городского округа город Воронеж **постановляет:**

1. Утвердить прилагаемые:

- изменения в документацию по планировке территории, ограниченной ул. Кольцовская, ул. 9 Января, ул. Революции 1905 года, пер. Мало-Московский в городском округе город Воронеж, утвержденную постановлением администрации городского округа город Воронеж от 17.12.2019 №1224. Основная часть проекта планировки территории;

- изменения в документацию по планировке территории, ограниченной ул. Кольцовская, ул. 9 Января, ул. Революции 1905 года, пер. Мало-Московский в городском округе город Воронеж, утвержденную постановлением администрации городского округа город Воронеж от 17.12.2019 №1224. Основная часть проекта межевания территории.

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 07.10.2026 №1495

Заказчик – ООО СЗ СМУ «БиК»

ИЗМЕНЕНИЯ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,
ОГРАНИЧЕННОЙ УЛ. КОЛЬЦОВСКАЯ, УЛ. 9 ЯНВАРЯ,
УЛ. РЕВОЛЮЦИИ 1905 ГОДА, ПЕР. МАЛО-МОСКОВСКИЙ
В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ ГОРОД ВОРОНЕЖ,
УТВЕРЖДЕННУЮ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД ВОРОНЕЖ ОТ 17.12.2019 № 1224

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

2025-ДППТ

ТОМ I

Воронеж 2026

Заказчик – ООО СЗ СМУ «БиК»

ИЗМЕНЕНИЯ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,
ОГРАНИЧЕННОЙ УЛ. КОЛЬЦОВСКАЯ, УЛ. 9 ЯНВАРЯ,
УЛ. РЕВОЛЮЦИИ 1905 ГОДА, ПЕР. МАЛО-МОСКОВСКИЙ
В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ ГОРОД ВОРОНЕЖ,
УТВЕРЖДЕННУЮ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД ВОРОНЕЖ ОТ 17.12.2019 № 1224

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

2025-ДППТ

ТОМ I

Генеральный директор

А. П. Новиков

Разработал

Ю.А. Гошко

Воронеж 2026

Состав документации по планировке территории

Обозначение	Наименование	Примечание
Проект планировки территории		
04-2025 ППТ	Том I. Проект планировки территории. Основная часть - Текстовая часть - Графическая часть: Чертеж планировки территории М 1:1000	
04-2025 ППТ	Том II. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию - Текстовая часть - Графическая часть: Карта планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры территории, ограниченной ул. Кольцовская, ул. 9 Января, ул. Революции 1905 года, пер. Мало-Московский в городском округе город Воронеж М1:50000 Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия. М1:1000 Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети. Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки территории. М1:1000 Варианты планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории М 1:1000 Схема очередности планируемого развития территории М 1:1000	
Проект межевания территории		
04-2025 ПМТ	Том III. Проект межевания территории. Основная часть - Текстовая часть - Графическая часть: Чертеж межевания территории М 1:1000	
04-2025 ПМТ	Том IV. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию Проект межевания территории. Материалы по обоснованию - Текстовая часть - Графическая часть: Карта планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры территории, ограниченной ул. Кольцовская, ул. 9 Января, ул. Революции 1905 года, пер. Мало-Московский в городском округе город Воронеж М1:50000 Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия. М1:1000 Чертеж межевания территории М 1:1000	

Содержание

Текстовая часть	
№ п/п	Наименование
1	Общие положения
2	Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.
3	Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления
Графическая часть	
Лист	Наименование
1	Чертеж планировки территории М 1:1000

1. Общие положения

Документация по планировке территории, ограниченной ул. Кольцовская, ул. 9 Января, ул. Революции 1905 года, пер. Мало-Московский в городском округе город Воронеж разработана на основании постановления администрации городского округа город Воронеж от 04.03.2025 № 278 «О подготовке изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул. Кольцовская, ул. 9 Января, ул. Революции 1905 года, пер. Мало-Московский в городском округе город Воронеж, утвержденную постановлением администрации городского округа город Воронеж от 17.12.2019 № 1224» с учетом изменений в документацию по планировке территории, утвержденных постановлением администрации городского округа город Воронеж от 08.09.2022 № 910 «Об утверждении изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул. Кольцовская, ул. 9 Января, ул. Революции 1905 года, пер. Мало-Московский в городском округе город Воронеж, утвержденную постановлением администрации городского округа город Воронеж от 17.12.2019 № 1224», 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» (далее – Генеральный план), Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж, утвержденных решением Воронежской городской Думы от 20.04.2022 № 466-V «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж» (далее – Правила), в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), иных нормативных правовых актов Российской Федерации, Воронежской области, муниципальных правовых актов городского округа город Воронеж.

В соответствии с 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 разработки проекта межевания территории. Дальнейшая проработка проекта планировки выполняется на последующих стадиях проектирования. Документация по планировке территории является основанием для последующей подготовки проектной документации и осуществления строительства.

Материалы утвержденного проекта планировки являются основой для выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, границ земельных участков.

Архитектурно-строительное проектирование осуществляется с учетом положений настоящей документации по планировке территории, в соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, требованиями технических регламентов, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», региональных нормативов градостроительного проектирования Воронежской области, утвержденных приказом управления архитектуры и градостроительства Воронежской области от 09.10.2017 № 45-01-04/115 (далее – РНГП), местных нормативов градостроительного проектирования городского округа город Воронеж, утвержденных решением Воронежской городской Думы от 31.08.2016 № 340-IV.

2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

Рассматриваемая территория площадью 13,3623 га (площадь в утвержденных красных линиях для расчета показателей интенсивности – 13,3623 га) расположена в центральной части городского округа город Воронеж, в Ленинском районе, вдоль ул. Кольцовская.

Ранее на рассматриваемую территорию была разработана документация по планировке территории, утвержденная постановлением администрации городского округа город Воронеж от 17.12.2019 № 1224. При внесении изменений в указанную документацию следует учесть ранее построенные или планируемые к строительству объекты, а также сверить технические данные существующих объектов капитального строительства, расположенных в границах рассматриваемой территории.

Настоящие изменения в документацию по планировке территории подготовлены в целях уточнения технико-экономических параметров позиции 51 в соответствии с выданными разрешением на строительство от 01.12.2022 № 36-34-110-2022, разрешением на ввод объекта с эксплуатацию от 23.10.2024 № 36-34-092-2024. На месте нежилой застройки, ранее планировавшейся под

снос и фактически ликвидированной (сносенной) (площадь застройки – 380,0 кв. м, общая площадь – 380,0 кв. м), строится позиция 52.

Ближайшие расстояния от рассматриваемой территории до основных структурообразующих элементов города:

- до центра города – 0 км;
- до железнодорожного пассажирского вокзала – 2 км;
- до центрального автовокзала – 8 км;
- до левобережного автовокзала – 9 км.

Территория застроена следующими объектами капитального строительства:

- малоэтажными жилыми домами (до 3 этажей);
- среднеэтажными жилыми домами (до 5 этажей);
- многоэтажными жилыми домами (13-30 этажей);
- объектами общественно-деловой застройки;
- зданием МБОУ СОШ № 45;
- объектами коммунального обслуживания.

Структура всего строительного фонда рассматриваемой территории на основании открытых информационных данных из интернет-ресурсов (сайтов dom.gosuslugi.ru, fkr36.ru и НСПД), разрешительной документации и фактического подсчета на топографической съемке (так как нет устанавливающего регламента, по которому требуется производить расчет параметров существующих объектов капитального строительства):

1) существующая жилая многоквартирная застройка – площадь застройки – 20192,6 кв. м, общая площадь – 234005,8 кв. м;

2) существующая нежилая застройка (социально-бытовые объекты, коммунальные) – площадь застройки – 945 кв. м и 17398,78 кв. м, общая площадь – 3780,6 кв. м и 22862,28 кв. м. соответственно;

3) существующая нежилая застройка (инженерные объекты и объекты промышленного назначения) – площадь застройки – 720,5 кв. м, общая площадь – 720,5 кв. м.

Согласно Генеральному плану территория проектируемого квартала расположена в функциональной зоне застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) (№ 1038).

В соответствии с приложением Б СП 42.13330.2016 при планировании, строительстве общественно-деловой многофункциональной застройки, коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки не должны превышать показатели 1 и 3 соответственно. Правилами землепользования и застройки в границах рассматриваемой территории установлена зона смешанной общественно-деловой застройки (ОДМ-104). В связи с тем, что на рассматриваемой территории фактически расположены объекты многофункциональной общественно-деловой застройки, границами расчета показателей интенсивности использования территории являются утверждаемые красные линии.

В соответствии с п. 6.3 СП 42.13330.2016 в многофункциональных общественно-деловых зонах (общегородских и элементов планировочной структуры различных функциональных зон), формирующих систему общественных центров с наиболее широким составом функций, высокой плотностью застройки при минимальных размерах земельных участков, размещаются предприятия торговли и общественного питания, учреждения управления, бизнеса, науки, культуры и другие объекты городского и районного значения, жилые здания с необходимыми учреждениями обслуживания, а также места приложения труда и другие объекты, не требующие больших земельных участков (не более 1,0 га), размер санитарно-защитной зоны устанавливается по расчету в соответствии с требованиями, приведенными в СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», СанПиН 2.1.3684 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений,

организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий», СанПиН 1.2.3685 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания».

Соблюдение санитарно-гигиенических норм должно выполняться согласно п. 14.21 СП 42.13330.2016: размещение жилых и общественных зданий должно обеспечивать продолжительность инсоляции помещений и территорий в соответствии с требованиями, приведенными в СанПиН 1.2.3685, СанПиН 2.1.3684.

Для территорий детских игровых и спортивных площадок следует обеспечивать требования инсоляции в соответствии с таблицей № 5.60 СанПиН 1.2.3685-21. Ограничение теплового воздействия инсоляции в жаркое время года (не менее чем для половины детских игровых площадок, мест для отдыха взрослого населения) должно обеспечиваться затеняющими малыми архитектурными формами и приемами озеленения. Методы расчета продолжительности инсоляции помещений жилых и общественных зданий и территорий следует выполнять в соответствии с ГОСТ Р 57795-2017 «Здания и сооружения. Методы расчета продолжительности инсоляции».

Соблюдение противопожарных норм для строящегося жилого дома выполнено согласно письму Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий от 31.03.2021 № ИВ-19-429. Специальные технические условия на проектирование и строительство в части обеспечения пожарной безопасности объекта рассмотрены, произведено описание требований к пожарной безопасности строящегося объекта капитального строительства.

Также имеются специальные технические условия от Пожарной сертификационной компании от 31.03.2021 с обоснованием, требованиями к объемно-планировочным решениям, к эвакуации людей при пожаре и системам противопожарной безопасности.

Согласно подп. 9 п. 1.3.10.10 РНГП расстояние в 40 м между длинными сторонами строящейся многоэтажной застройки и проектируемым многофункциональным зданием с жилыми помещениями соблюдено.

На момент подготовки проекта планировки интенсивность использования территории следующая:

- процент застроенности территории площадью 13,3623 га всеми нежилыми объектами составляет 14% (площадь застройки – 19064,28 кв. м);
- процент застроенности территории площадью 13,3623 га всеми жилыми объектами составляет 14% (площадь застройки – 20192,6 кв. м);
- существующий общий строительный фонд (жилой и нежилой фонд) – 261369,18 кв. м;
- общая площадь застройки существующими объектами (жилые и нежилые) – 39256,88 кв. м;
- коэффициент застройки – 0,30;
- коэффициент плотности застройки – 1,96.

Постановление администрации городского округа город Воронеж от 11.09.2020 № 866 «О подготовке изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул. Кольцовская, ул. 9 Января, ул. Революции 1905 года, пер. Мало-Московский в городском округе город Воронеж» подразумевает развитие данной территории, поэтому целесообразно применить увеличение коэффициента плотности застройки реконструируемой территории на 30%.

Технико-экономические показатели существующей и строящейся многоквартирной жилой, а также нежилой застройки взяты из общедоступных информационных источников: dom.gosuslugi.ru, fkr36.ru, НСПД.

Таблица № 1

Поз.	Наименование	Количество этажей	S застройки, кв. м	S общая, кв. м	S квартир, кв. м	Кол-во квартир, шт.	Население, чел.	Год постройки	Адрес объекта
Ведомость существующей жилой застройки									
1	Многоквартирный дом малой этажности	2	388	485,4	485,4	12	21	1917	ул. 9 Января, 52
2	Многоквартирный дом малой этажности	4	504,40	1593,8	1378,7	48	63	1958	ул. Революции 1905 года, 35
3	Многоквартирный дом малой этажности	3	286	780,7	665,5	24	43	1958	ул. Революции 1905 года, 33/2
4	Многоквартирный дом малой этажности	3	215	1594,6	359,4	8	16	1917	ул. Революции 1905 года, 33/1
5	Многоквартирный многоэтажный жилой дом	16-22	3715,3	47470,92 надземной части и 8477,16 подземной части	28165,34	417	939	-	ул. Революции 1905 года, 31и, 31е, 31б
6	Многоквартирный многоэтажный жилой дом								
7	Многоквартирный многоэтажный жилой дом	19	1345,0	25560,8	18549,4	212	618	2015	ул. Революции 1905 года, 31в
8	Многоквартирный многоэтажный жилой дом	17	1160	10415,9	10416	157	210	2010	ул. Революции 1905 года, 31г
9	Многоквартирный многоэтажный жилой дом	30, в том числе 2 подземных	1150	32196,3	12470,5	180	52	2017	ул. Революции 1905 года, 31е
10	Многоквартирный многоэтажный жилой дом	16	948	14408,2	10340	164	75	2013	ул. Революции 1905 года, 31д
11	Многоквартирный дом средней этажности	5	498	1779,7	1465,7	40	64	1966	ул. Куколкина, 31
12	Многоквартирный дом средней этажности	5	1062	4059,2	2663,5	90	110	1960	ул. Куколкина, 29
13	Многоквартирный дом малой этажности	5	1220,50	3945	2622,5	64	97	1952	ул. Кольцовская, 56

Поз.	Наименование	Количество этажей	S застройки, кв. м	S общая, кв. м	S квартир, кв. м	Кол-во квартир, шт.	Население, чел.	Год постройки	Адрес объекта
14	Многоквартирный дом средней этажности	5	952	3558	2890,1	49	88	1957	ул. 9 Января, 42
15	Многоквартирный дом средней этажности	5	403,20	1544,6	1335	40	57	1962	ул. Кольцовская, 58
16	Многоквартирный дом средней этажности	5	1014	4339	2898,5	50	84	1957	ул. Кольцовская, 66
17	Многоквартирный дом малой этажности	4	477	1411,7	1169,3	17	40	1917	ул. 9 Января, 44
18	Многоквартирный многоэтажный жилой дом	17	3039	48621,9	27024	419	576	2009	ул. Революции 1905 года, 31а
19	Многоквартирный дом малой этажности	4	610,50	1635,1	1019,9	53	75	1957	ул. 9 Января, 48
23	Многоквартирный дом малой этажности	1	162,70	227,6	227,6	3	6	1919	пер. Мало-Московский, 9
51	Многоквартирный многоэтажный жилой дом	31	1042	28377,38	20013,83	329	501	2024	ул. Революции 1905 года, 31Б
	Итого	-	20192,6	234005,8	146160,17	2376	3735	-	-

Ведомость существующей нежилой застройки (пристроек) различного назначения

22	Нежилая пристройка	1	2238,88	2238,88	-	-	-	2010	ул. Революции 1905 года, 31г
21	Рампа подземного паркинга - площадь подземной части	1	443,0	443,0	-	-	-	-	-
		1	-	32196,30	-	-	-	-	
20	Нежилое здание	1	137	137	-	-	-	-	-
38	Нежилые здания территории рынка, торговый комплекс «Кольцовский»	1	1423,40	1423,40	-	-	-	-	ул. Кольцовская, 62
		1	327,80	327,80					
		1	286,70	286,70					
		1	519,10	519,10					
		1	252,0	252,0					

Поз.	Наименование	Количество этажей	S застройки, кв. м	S общая, кв. м	S квартир, кв. м	Кол-во квартир, шт.	Население, чел.	Год постройки	Адрес объекта
		1 1 1	152,0 58,0 50,0	152,0 58,0 50,0					
61	Учреждение коммунального обслуживания	1	50,70	50,70	-	-	-	-	ул. Кольцовская, 58
62	Сараи	1	187,0	187,0	-	-	-	-	ул. Кольцовская, 56
24	Нежилое здание	1	498,70	498,7	-	-	-	-	пер. Мало-Московский, 11
25	Нежилое здание	1	442,9	442,9	-	-	-	-	пер. Мало-Московский, 11
26	Гараж	1	587,0	587,0	-	-	-	-	-
27	Гаражи	1	351,0	351,0	-	-	-	-	-
28	Гаражи	1	335,0	335,0	-	-	-	-	-
29	Нежилое здание	3	1433,9	4301,7	-	-	-	-	-
31	Нежилое здание	1	145,0	145,0	-	-	-	-	-
32	Нежилое здание	4	484,0	1936,0	-	-	-	-	-
33	Гараж	1	450,0	450,0	-	-	-	-	-
34	Нежилое здание	3	276,0	828,0	-	-	-	-	-
35	Нежилое здание	1-2	401	601,50	-	-	-	-	-
36	Офисное здание	3	137,20	411,60	-	-	-	1946	ул. Кольцовская, 60в
37	Нежилое здание	1	432,0	432,0	-	-	-	-	-
64	Нежилое здание	1-2	591,0	591,0	-	-	-	-	-
39	Нежилое здание	1	1356,0	1356,0	-	-	-	-	-
40	Нежилое здание	1	589,2	589,2	-	-	-	-	-

Поз.	Наименование	Количество этажей	S застройки, кв. м	S общая, кв. м	S квартир, кв. м	Кол-во квартир, шт.	Население, чел.	Год постройки	Адрес объекта
41	Торговое здание	1	1120,1	1120,1	-	-	-	1947	ул. Кольцовская, 62
42	Нежилое здание	1	430,0	430,0	-	-	-	-	-
65	Нежилое здание	2	118,0	234,80	-	-	-	2004	ул. Кольцовская, 62а
66	Нежилое здание	1	125,0	125,0	-	-	-	-	-
56	Ремонтная мастерская	1	82,60	82,60	-	-	-	-	Территория дома № 46 по ул. 9 Января
57	Гараж	1	28,20	28,20	-	-	-	-	ул. 9 Января, 50/1
58	Гаражи	1	350,0	350,0	-	-	-	-	-
59	Гаражи	1	177,0	177,0	-	-	-	-	-
60	Мастерская	1	332,40	332,40	-	-	-	1954	ул. 9 Января, 46
	Итого	-	17398,78	22862,28	-	-	-	-	-
Ведомость существующей застройки социального назначения под реконструкцию									
43	МБОУ СОШ № 45 на 450 мест	4	945,0	3780,60	-	-	-	1954	ул. 9 Января, 46
	Итого	-	945,0	3780,60	-	-	-	-	-
Ведомость существующей застройки инженерного назначения									
55	Автоматизированная блочно-модульная котельная с инженерными сетями	1	115,0	115,0	-	-	-	-	ул. 9 Января, 48к
54	Газорегуляторный пункт	1	10,0	10,0	-	-	-	-	ул. 9 Января, 48к
44	Трансформаторная подстанция	1	28,0	28,0	-	-	-	-	-
63	Трансформаторная подстанция	1	21,50	21,50	-	-	-	-	ул. Революции 1905 года, 31т

Поз.	Наименование	Количество этажей	S застройки, кв. м	S общая, кв. м	S квартир, кв. м	Кол-во квартир, шт.	Население, чел.	Год постройки	Адрес объекта
49	Котельная (мощность –15 МВт) с парком аварийного топлива	1	388,0	388,0	-	-	-	-	ул. Революции 1905 года, 31с
47	Трансформаторная подстанция	1	23,0	23,0	-	-	-	-	-
50	Трансформаторная подстанция	1	24,0	24,0	-	-	-	-	-
48	Трансформаторная подстанция	1	23,0	23,0	-	-	-	-	-
45	Трансформаторная подстанция	1	45,0	45,0	-	-	-	-	-
46	Трансформаторная подстанция	1	43,0	43,0					
	Итого	-	720,5	720,5	-	-	-	-	-

Рассматриваемая территория с учетом локации и сложившейся на настоящий момент окружающей плотной жилой застройки, с определенной точки зрения, находится в комфортных градостроительных условиях.

На планируемой территории объекты образования представлены в виде МБОУ СОШ № 45, являющегося объектом реконструкции. Планируется устройство спортивного ядра для школы с круглогодичным спортивно-оздоровительным комплексом, приведение существующей территории в функциональное использование.

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

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

Согласно письмам управления экологии администрации городского округа город Воронеж от 07.12.2018 № 19/1-2990, департамента природных ресурсов и экологии Воронежской области от 03.06.2021 № 43-01-23/3564 в границах проектируемой территории отсутствуют особо охраняемые природные территории местного значения и областного значения, а также разведанные запасы полезных ископаемых.

Согласно письму управления культуры администрации городского округа город Воронеж от 10.12.2018 № 11083177 на территории проектируемого квартала отсутствуют объекты культурного наследия местного значения. Согласно письму управления по охране объектов культурного наследия Воронежской области от 18.12.2018 № 71-11/3021 в границах жилого квартала расположены объекты

культурного наследия регионального значения:

- «Флигель Михайлова/жилой дом рабочих завода» (ул. Революции 1905 года, 33), регистрационный номер 361510399930005;
- «Дом жилой» (ул. 9 Января, 52), регистрационный номер 361410056850005;
- «Усадьба Томилина (2 здания)» (ул. Кольцовская, 64, по уточненным данным, ул. Кольцовская, 60/1), регистрационный номер 361510398590005.

Требования к осуществлению деятельности в границах территории
объекта культурного наследия «Усадьба Томилина (2 здания)»

Территория объекта распространяется на части земельных участков с кадастровыми номерами 36:34:0401016:7, 36:34:0401016:36, 36:34:0401016:35, 36:34:0401016:18.

Разрешается:

- проведение работ, направленных на сохранение объекта культурного наследия (ремонт, реставрация, консервация, приспособление памятника для современного использования) без изменений его особенностей, составляющих предмет охраны, на основании проектов, выполненных, согласованных и утвержденных в установленном порядке;

- модернизация инженерных сетей, не создающая угрозу объекту культурного наследия;

- проведение земляных работ (при производстве работ по сохранению здания-памятника, при прокладке и реконструкции инженерных сетей, обеспечивающих эксплуатацию объекта культурного наследия);

- благоустройство, в том числе устройство сооружений инженерной защиты объекта культурного наследия, плиточного и иного покрытия, наружного освещения объекта культурного наследия.

Запрещается:

- снос объекта культурного наследия;
- изменение характеристик здания, составляющих предмет охраны, влекущее за собой причинение вреда в виде реального ущерба и (или) умаление историко-культурной ценности объекта;

- проведение любых земляных работ без предварительного археологического исследования культурного слоя в соответствии с действующим законодательством;
- иные изменения, не согласованные с государственным органом охраны объектов культурного наследия.

Режим использования территории в границах защитной зоны объекта культурного наследия:

Запрещается строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов (приказ управления по охране объектов культурного наследия Воронежской области от 02.09.2021 № 71-01-07/354 «О внесении изменения в приказ управления по охране объектов культурного наследия Воронежской области от 26.10.2018 № 71-01-07/228»).

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия

«Дом жилой» (г. Воронеж, ул. 9 Января, д. 52)

Охранная зона объекта культурного наследия (индекс зоны – ОЗ).

Зона распространяется на земельные участки с кадастровыми номерами 36:34:0401016:47, 36:34:0401015:309.

Разрешается:

- хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия;
- восстановление утраченных элементов исторической планировочной структуры;
- проведение работ по озеленению при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде, в том числе регулирование качественного и количественного состава зеленых насаждений;
- размещение отдельно стоящего оборудования освещения, отвечающего характеристикам элементов исторической среды;

- размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление;

- капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры;

- проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности;

- проведение охранных археологических мероприятий перед началом любых видов земляных работ с целью исследования культурного археологического слоя, консервации и музеефикации археологических фрагментов исторических объектов.

Запрещается:

- строительство зданий и сооружений;

- установка временных построек, киосков, навесов;

- устройство любых экранирующих сооружений, информационных, рекламных стендов и (или) конструкций;

- прокладка инженерных коммуникаций наземным и надземным способом;

- организация открытых автостоянок и парковок, кроме парковок спецмашин;

- размещение взрывоопасных и пожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием;

- проведение любых земляных работ без предварительного археологического исследования культурного слоя в соответствии с действующим законодательством.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (индекс зоны – ЗРЗ).

Зона распространяется на земельные участки с кадастровыми номерами 36:34:0401016:50, 36:34:0401016:912, 36:34:0401016:88, 36:34:0401016:58, 36:34:0401016:75, 36:34:0401016:47, 36:34:0401016:20, 36:34:0401016:63.

Разрешается:

- использование земельного участка и объектов капитального строительства в соответствии с функциональным назначением, сложившимся ко времени установления режима;

- строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства, соответствующих масштабу исторической застройки, с соблюдением существующих приемов отделки фасадов: габариты вновь возводимых зданий не должны превышать высоту 5 этажей (при высоте этажа 3,3 м); нормируемая высота стен до карниза – 19,0 м; цветовое решение должно быть выполнено в светлых, пастельных тонах, с применением в отделке фасадов натуральных и имитирующих натуральные отделочных материалов; для объектов нового строительства принятие в основном нейтрального силуэта; исключение доминантных элементов в завершениях зданий;

- снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства, не представляющих историко-культурной ценности; снижение диссонирующего влияния зданий и сооружений, не представляющих историко-культурной ценности, путем использования в отделке фасадов традиционных или имитирующих натуральные отделочных материалов с применением неярких (пастельных) оттенков;

- сохранение существующих градостроительных (планировочных, типологических) характеристик историко-градостроительной среды;

- проведение работ по озеленению при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде;

- благоустройство территории без радикальных изменений характера среды;

- размещение отдельно стоящего осветительного оборудования, отвечающего характеристикам элементов архитектурной среды;

- организация временных открытых парковок;

- установка на зданиях и сооружениях, выходящих фасадами на ул. 9 Января и ул. Революции 1905 года, информационных досок площадью информационного поля не более 0,3 кв. м, вывесок высотой не более 0,6 м с размещением не выше отметки нижнего края оконных проемов 2-го этажа здания в виде объемных букв и знаков;

- размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление, а также временных строительных ограждающих конструкций;

- капитальный ремонт и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры;

- проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности;

- проведение охранных археологических мероприятий перед началом любых видов земляных работ с целью исследования культурного археологического слоя, консервации и музеефикации археологических фрагментов исторических объектов.

Запрещается:

- применение диссонансных объемно-пространственных и архитектурных решений по местоположению, чрезмерно активному силуэту и цвету, в том числе использование активных цветовых решений в отделке фасадов;

- установка спутниковых телевизионных антенн на фасадах и средств инженерно-технического обеспечения и рекламных конструкций на крышах зданий, выходящих на красную линию ул. 9 Января и ул. Революции 1905 года;

- установка на крышах зданий средств инженерно-технического обеспечения и рекламных конструкций;

- использование сплошных металлических или бетонных ограждений;

- прокладка инженерных коммуникаций наземным и надземным способом;

- размещение взрывоопасных и пожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием;

- использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на конструкции объекта культурного наследия;

- проведение любых земляных работ без предварительного археологического исследования культурного слоя в соответствии с действующим законодательством.

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия

«Флигель Михайлова/жилой дом рабочих завода»

(г. Воронеж, ул. Революции 1905 года, д. 33)

Охранная зона объекта культурного наследия (индекс зоны – 03).

Границы охранной зоны распространяются на территорию общего пользования ул. Революции 1905 года.

Разрешается:

- хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия;

- восстановление утраченных элементов исторической планировочной структуры;

- проведение работ по озеленению при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде, в том числе регулирование качественного и количественного состава зеленых насаждений;

- размещение отдельно стоящего осветительного оборудования, отвечающего характеристикам элементов исторической среды;

- размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление;

- капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры;

- проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности;

- проведение охранных археологических мероприятий перед началом любых видов земляных работ с целью исследования культурного археологического слоя, консервации и музеефикации археологических фрагментов исторических объектов.

Запрещается:

- строительство зданий и сооружений, установка временных построек, киосков, навесов, устройство любых экранирующих сооружений, информационных, рекламных стендов и (или) конструкций;

- прокладка инженерных коммуникаций наземным и надземным способом;

- организация открытых автостоянок и парковок, кроме парковок спецмашин;

- размещение взрывоопасных и пожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием;

- проведение любых земляных работ без предварительного археологического исследования культурного слоя в соответствии с действующим законодательством.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (индекс зоны – ЗРЗ).

Границы зоны распространяются на земельные участки с кадастровыми номерами 36:34:0401016:2623, 36:34:0401016:2624, 36:34:0401016:2511, 36:34:0401016:1907, 36:34:0401016:48, 36:34:0401016:592, 36:34:0401016:588, 36:34:0401016:26, 36:34:0401016:62, 36:34:0401016:37.

Разрешается:

- использование земельного участка и объектов капитального строительства в соответствии с функциональным назначением, сложившимся ко времени установления режима;

- строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства, соответствующих масштабу исторической застройки, с соблюдением существующих приемов отделки фасадов: габариты вновь возводимых зданий не должны превышать высоту 5 этажей (при высоте этажа 3,3 м); нормируемая высота стен до карниза – 19,0 м; цветовое решение фасадов должно быть выполнено в светлых, пастельных тонах, с применением в отделке фасадов натуральных и имитирующих натуральные отделочных материалов; для объектов нового строительства принятие в основном нейтрального силуэта; исключение доминантных элементов в завершениях зданий;

- снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства, не представляющих историко-культурной ценности;

- проведение работ по озеленению при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде;

- благоустройство территории без радикальных изменений характера среды;

- размещение отдельно стоящего осветительного оборудования, отвечающего характеристикам архитектурной среды;

- организация временных открытых парковок;

- размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции),

включая праздничное оформление, а также временные строительные ограждающие конструкции;

- капитальный ремонт и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры;

- проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной безопасности;

- проведение охранных археологических мероприятий перед началом любых видов земляных работ с целью исследования культурного археологического слоя, консервации и музеефикации археологических фрагментов исторических объектов.

Запрещается:

- применение диссонансных объемно-пространственных и архитектурных решений, чрезмерно активного силуэта, в том числе использование активных цветовых решений в отделке фасадов;

- установка на крышах и фасадах зданий телекоммуникационных антенн, средств инженерно-технического обеспечения и рекламных конструкций;

- использование сплошных металлических или бетонных ограждений;

- прокладка инженерных коммуникаций наземным и надземным способом;

- размещение взрывоопасных и пожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием;

- использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на конструкции объекта культурного наследия;

- проведение любых земляных работ без предварительного археологического исследования культурного слоя в соответствии с действующим законодательством.

В границах проектируемой территории располагается торговый комплекс «Кольцовский» по адресу: ул. Кольцовская, 62. Согласно данным Управления Роспотребнадзора по Воронежской области санитарно-защитная зона установлена по границам предприятия.

Согласно карте зон с особыми условиями использования территории Правил землепользования и застройки на рассматриваемой территории имеются следующие зоны с особыми условиями использования территории: защитные зоны объектов

культурного наследия, границы территории объектов культурного наследия, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, санитарно-защитная зона, охранный зона трубопроводов (газопроводов).

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

Согласованию подлежит размещение:

- всех объектов в границах полос воздушных подходов к аэродромам, а также вне границ этих полос в радиусе 10 км от контрольной точки аэродрома (КТА);
- объектов в радиусе 30 км от КТА, высота которых относительно уровня аэродрома – 50 м и более независимо от мест размещения;
- объектов высотой от поверхности земли 50 м и более;
- линий связи, электропередачи, а также других объектов радио- и электромагнитных излучений;
- взрывоопасных объектов.

Ранее на рассматриваемой территории уже были построены и введены в эксплуатацию многоквартирные многоэтажные жилые дома, один из них с количеством этажей 30 (в том числе 2 подземных). В ходе оформления разрешительной документации на строительство были получены документы относительно разрешаемой высоты строения многоэтажных многоквартирных домов, которая не превышает высоту планируемого строительства.

Заключение по согласованию строительства объекта «Застройка жилого квартала по ул. Революции 1905 года в городе Воронеж, III очередь строительства (жилой дом поз. 4)», расположенного на земельном участке по адресу: г. Воронеж, ул. Революции 1905 года, 31и, 31е, 31б (кадастровый номер земельного участка 36:34:0401016:2631), получено 30.03.2021 от аэродрома Воронеж (Балтимор): максимальная высота объекта абсолютной отметки верха препятствия – 256,73 м, абсолютная отметка рельефа местности – 156,73 м, максимальная высота проектируемых жилых домов – 100 м.

Согласно решению об установлении границ приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Воронеж (Придача), утвержденному врио директора департамента авиационной промышленности Минпромторга России Д.А. Лысогорским 29.06.2018, из полос воздушных подходов исключена зона над правым берегом р. Воронеж, в которой не выполняются полеты при выполнении полетов на аэродроме Воронеж (Придача), при этом планируемая территория расположена в границах подзоны № 6, в связи с чем при архитектурно-строительном проектировании, строительстве, реконструкции объектов капитального строительства необходимо учитывать соответствующие ограничения.

Рассматриваемая территория не попадает в границы приаэродромной территории аэродрома Воронеж (Чертовицкое).

Согласно данным публичной кадастровой карты в границах рассматриваемой территории расположены зоны с особыми условиями использования территории:

- охрannая зона объекта газоснабжения (газопровод высокого давления) (реестровый номер 36:34-6.76);

- охрannая зона кабельной линии РП-11 ТП-519 (реестровый номер 36:34-6.2012);

- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Томилина» (реестровый номер 36:34-6.1729);

- охрannая зона объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Томилина» (реестровый номер 36:34-6.1126);

- охрannая зона кабельной линии ТП-223, ТП-127 (реестровый номер 36:34-6.2506);

- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Флигель Михайлова/жилой дом рабочих завода» (реестровый номер 36:34-6.501);

- охрannая зона объекта культурного наследия регионального значения «Флигель Михайлова/жилой дом рабочих завода» (реестровый номер 36:34-6.838);

- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой» (реестровый номер 36:34-6.429);

- охранный зона объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой» (реестровый номер 36:34-6.518);

- охранный зона ТП-223, расположенной по ул. 9 Января, 46т (реестровый номер 36:34-6.3179).

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

Согласно ст. 9 Закона Российской Федерации от 14.01.1993 № 4292-1 обнаруженные неизвестные ранее воинские захоронения после их обследования, учета и регистрации благоустраиваются силами органов местного самоуправления с участием воинских частей, дислоцированных на соответствующей территории.

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

Согласно письму Главного управления МЧС России по Воронежской области от 19.07.2021 № НВ-134-6235 в границах рассматриваемой территории расположены защитные сооружения гражданской обороны. Следует учесть данный факт при реконструкции и строительстве.

Проектируемая территория пригодна для размещения объектов жилищного, социального и коммунально-бытового назначения.

Проектом планировки территории предлагается:

- реконструкция здания МБОУ СОШ № 45 на 450 мест общей площадью 3780,60 кв. м, которая будет проведена в два этапа;
- выделение для МБОУ СОШ № 45 спортивного плоскостного объекта с круглогодичным спортивно-оздоровительным комплексом;
- строительство отдельно стоящего офисного здания торгового комплекса «Кольцовский» общей площадью 1740,90 кв. м, 6 этажей согласно заявлению ООО фирма «ЛОТ» в управление главного архитектора администрации городского округа город Воронеж от 24.03.2021 № 7 и письму-уведомлению управления главного архитектора администрации городского округа город Воронеж от 06.04.2021 № 16222724 о включении данного объекта в проектную документацию, а также письму ООО фирма «ЛОТ» об учете требуемых параметров строительства в настоящей документации;
- благоустройство всей рассматриваемой территории;
- уточнение технико-экономических показателей планируемого к строительству объекта капитального строительства, расположенного по адресу: г. Воронеж, ул. Кольцовская, 56/2 с последующим внесением изменений в разрешение на строительство от 27.11.2023 № 36-34-122-2023. Общая площадь составит 18336,05 кв. м, площадь подземной части – 3442,65 кв. м, общая площадь надземной части здания – 14893,40 кв. м, общая площадь апартаментов в здании – 4547,96 кв. м, общая площадь квартир – 7239,10 кв. м, общая площадь нежилых помещений – 460,24 кв. м, площадь застройки – 774 кв. м.

В действующем законодательстве нет точного и однозначного определения термина «апартаменты», вместе с тем, согласно ст. 16 ЖК РФ это нежилые помещения.

При разработке проектной документации было определено, что размещение апартаментов нецелесообразно в здании сегмента «эконом» по причине того, что стоимость апартаментов на 20-30% дешевле стоимости квартир, но в апартаментах невозможно зарегистрироваться, согласно определения п. 3.1 СП 160.1325800.2014, что снижает заинтересованность населения в приобретении данного вида помещений; также коммунальные платежи на 20-25% выше, чем в квартирах, а

налог на недвижимость в 5 раз больше (многоквартирные дома не признают объектом налогообложения, согласно ст. 389 НК РФ); также на апартаменты не распространяются ипотечные программы и налоговые льготы (ч.ч. 3, 4 ст. 403 НК РФ), нормы по качеству шумоизоляции, принятые в жилых помещениях, для апартаментов не соблюдаются нормами ЖК РФ, что делает размещение данного вида помещений нерентабельным.

В соответствии со структурой жилищного фонда, дифференцированного по уровню комфорта, согласно таблице 5.1 СП 42.13330.2016, тип строящегося жилого дома по уровню комфорта – стандартное жилье, норма площади жилья в расчете на одного человека – 30 кв. м.

Предлагается общую площадь апартаментов (нежилых помещений) перевести в площадь квартир, получив при этом прирост населения в 152 человека. Площадь квартир 7239,10 кв. м и переводимая 4547,96 кв. м дают население 393 человека.

При переводе площади нежилых помещений (апартаментов) в жилую площадь потребуется:

количество мест в общеобразовательной организации – 14.

количество мест в дошкольной образовательной организации – 7.

количество обеспечения постоянными машино-местами – 48 мест, из них 6 гостевых.

количество мест в организациях дополнительного образования – 3 места.

Для всего населения строящегося здания потребуется:

количество мест в общеобразовательной организации – 36.

количество мест в дошкольной образовательной организации – 17.

количество обеспечения постоянными машино-местами – 124 места, из них 16 гостевых.

количество мест в организациях дополнительного образования – 8 мест.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки рассматриваемая территория находится в зоне смешанной общественно-деловой застройки (ОДМ-104), в которой размещение многоэтажной жилой застройки (высотной застройки), хранение автотранспорта, размещение объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, размещение площадок для занятий спортом, зданий

делового управления являются основными видами разрешенного использования. Также рассматриваемая территория включает в себя зону общественно-деловой коммерческой застройки (ОДК-18), в которой деловое управление является основным видом разрешенного использования, – в данной зоне запланировано строительство офисного здания.

Озеленение представлено озелененными территориями дворов, защитным озеленением вдоль улиц, дорог, озеленением площадок различного назначения, газонами, расположенной рядом территорией рекреации, а именно зоной рекреационного регламента озелененных территорий (Р-261) (что позволяет сократить требуемый норматив озеленения территории на 25%).

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

Таблица № 2

Поз. по чертежу	Наименование	Количество этажей	S застройки, кв. м	S общая, кв. м	S квартир, кв. м	Население, чел.
Ведомость строящихся жилых зданий						
52	Многоквартирный жилой дом надземная часть	32	774,00	14893,40	11787,06	393
	подземная часть	2	-	3442,65	-	-
	в том числе встроенные нежилые помещения различного назначения	-	-	460,24	-	-
	Итого	-	774,00	14893,40	11787,06	393
	С подземной частью			18336,05	-	-
Ведомость проектируемой нежилой застройки						
68*	Офисное здание торгового комплекса «Кольцовский»	6	351,62	1740,90	-	-
	Итого	-	351,62	1740,90	-	-

* - существующая застройка торгового комплекса «Кольцовский» на земельном участке с кадастровым номером 36:34:0401016:91, планируется к сохранению.

Согласно ч. 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. Различие данных об указанной в техническом плане протяженности линейного объекта не более чем на 5% по отношению к данным о его протяженности, указанным в проектной документации и (или) разрешении на строительство, не является основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

В соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке с учетом принятых проектных решений параметры плотности застройки рассматриваемой территории составляли:

- коэффициент застройки - $(40318,5 / 133623) = 0,3$;
- коэффициент плотности застройки - $(278006,29 / 133623) = 2,08$.

Уточнение технико-экономических показателей планируемого к строительству объекта капитального строительства, расположенного по адресу: г. Воронеж, ул. Кольцовская, 56/2, не повлечет за собой изменение интенсивности использования рассматриваемой территории. Интенсивность использования территории в границах красных линий площадью 13,3623 га с учетом существующей, строящейся, проектируемой застройки следующая:

- общая площадь зданий всей территории – 278003,48 кв. м;
- общая площадь застройки зданий всей территории – 40382,5 кв. м;
- коэффициент застройки – $(40382,5 / 133623) \approx 0,3$ (норма 0,3),
- коэффициент плотности застройки – $(278003,48 / 133623) \approx 2,08$ (норма 2,08).

Плотность населения планируемой территории составит:

- численность существующего населения – 3735 человек;
- численность населения строящегося многоквартирного жилого дома – 393 человек.

Расчетная плотность населения составит 309 чел./га $(4128 / 13,3623)$.

Согласно ч. 3 ст. 42 ГрК РФ основная часть проекта планировки включает в себя, в том числе, положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом).

С учетом того, что сложившаяся застройка уже имеет набор определенных площадок для дворовой территории, который сложился согласно градостроительной ситуации, а также с течением времени, то следующие параметры обеспечения территории будут рассчитаны для строящегося жилого дома.

Рекомендуемые удельные размеры площадок различного функционального назначения, размещаемых на участке многоквартирного жилого дома (группы жилых домов), в соответствии с таблицей 7.2 ст. 7 МНГП.

Требования к организации земельного участка многоквартирного жилого дома, согласно п. 1.3.10.4 РНГП ВО составляет для озелененных придомовых территорий, площадок (детские, спортивные, для отдыха жителей) из расчета не менее 7,5 кв. м на 30 кв. м общей площади квартир жилого дома.»

Таблица № 3

№ п/п	Функциональное назначение площадки	Кол-во чел. (общей площади квартир)	Удельный размер площадки кв. м/чел (кв. м)	Площадь, кв. м	
				нормативная	проектная
1	Детские игровые площадки (площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста)	393	0,7	275	276
2	Площадки отдыха взрослого населения	393	0,1	39	40
3	Площадки для занятий физической культурой	393	0,5	197	200
4	Для озеленения территории	393	6,0	2358	2433
5	Озеленение, детские, спортивные, для отдыха жителей на придомовой территории группы жилых домов	11787,06	7,5 на 30	2947	2949

В пешеходной доступности от жилого дома планируется расположить спортивный узел квартала.

В радиусе доступности 500 м имеются общеобразовательные организации со спортивными площадками общественного назначения.

Планируемый к строительству жилой комплекс имеет различные площадки для занятий физкультурой в требуемом количестве.

Согласно подп. 9.3.5.2 п. 9.3.5 Правил благоустройства территорий городского округа город Воронеж, утвержденных решением Воронежской городской Думы от 19.06.2008 № 190-П, размеры площадок для выгула собак, размещаемых на территориях жилого назначения, необходимо принимать 400–600 кв. м, на прочих территориях – до 800 кв. м, в условиях сложившейся застройки возможно уменьшать размер площадок, исходя из имеющихся территориальных возможностей. Расстояние от границы площадки до жилых и общественных зданий необходимо принимать не менее 25 м, а до участков детских учреждений, школ, детских, спортивных площадок, площадок отдыха – не менее 40 м.

Исходя из требований, учитывая плотную застройку квартала, а также расположение на территории спортивного школьного ядра, самой школы, не представляется возможным расположить в жилом массиве площадку для выгула собак, соблюдая все требуемые параметры.

Согласно подп. 3 п. 1.3.10.4 РНГП допускается перераспределение показателя озеленения между земельным участком и территорией квартала (микрорайона). В этом случае площадь озеленения придомовой территории соответственно уменьшается (увеличивается) при сохранении удельного показателя для квартала (микрорайона) в целом.

Требуемая площадь озелененной территории для всего существующего населения $3735 \times 6 = 22410$ кв. м (2,24 га).

Требуемая площадь озелененной территории для планируемого населения $393 \times 6 = 2358$ кв. м (0,24 га).

Всего требуемая норма площади в границах рассматриваемой территории – 2,48 га.

Озеленение жилой существующей, строящейся и проектируемой застройки (при фактическом подсчете на топографической съемке) в сумме составляет 4,32 га, что обеспечивает требуемую норму.

Согласно табл. 11.1 п. 11 ст. 22 Правил минимальный процент озелененных территорий в границах земельного участка обеспечивается и определяется в

зависимости от вида разрешенного использования земельного участка. Для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка), минимальный процент озелененных территорий в границах земельного участка составляет в случае размещения объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, в отдельных помещениях дома – 21,4%.

Процент озеленения образуемого в соответствии с проектом межевания территории, подготовленным в составе настоящей документации по планировке территории, земельного участка ЗУ1 площадью 6531 кв. м для жилой застройки позиции 52 составляет по факту 37% (2433 кв. м).

Согласно подп. 2 п. 1.3.10.4 РНГП размещение и устройство площадок для мусоросборников следует производить в соответствии с требованиями СанПин 2.1.3684-21, СП 42.13330.2016, СП 476.1325800.2020.

Согласно п. 3 СанПин 2.1.3684-21, специальные площадки должны иметь подъездной путь, твердое (асфальтовое, бетонное) покрытие с уклоном для отведения талых и дождевых сточных вод, а также ограждение с трех сторон высотой не менее 1 метра, п. 4 расстояние от контейнерных и (или) специальных площадок до многоквартирных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок должно быть не менее 20 метров, но не более 100 метров.

В случае раздельного накопления отходов расстояние от контейнерных и (или) специальных площадок до многоквартирных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок должно быть не менее 8 метров, но не более 100 метров.

Согласно табл. 8.1 СП 476.1325800.2020 площадки для хозяйственных целей (контейнерные площадки для сбора ТКО и крупногабаритного мусора) рассчитываются исходя из 0,03 кв. м на одного жителя, размер площадки для ТБО будет составлять 12 кв. м, проектом предусмотрена площадка площадью 20 кв. м. Норма выполнена.

Внесением изменений предполагается перенос площадки хранения ТБО на допустимое расстояние от строящегося жилого дома.

Существующее транспортное обслуживание рассматриваемой территории подчинено общей структуре обслуживания района в целом, улично-дорожная сеть

опоясывает по периметру территорию проектируемого микрорайона – это магистральные улицы регулируемого движения: ул. 9 Января, ул. Кольцовская, и местного значения: ул. Революции 1905 года, пер. Мало-Московский. Сквозные проезды на территории микрорайона отсутствуют. Сложившиеся транспортные узлы, остановочные пункты и поперечные профили улиц на расчетный срок действия Генерального плана не претерпят серьезных изменений.

Потребности в инженерном обеспечении по основным показателям определены укрупненно на основании приблизительных расчетов требуемых объемов на строящийся и проектируемый объекты. На последующих стадиях архитектурно-строительного проектирования потребуется уточнение объемов.

Таблица № 4

Водопотребление	222 куб. м/сут.
Водоотведение	198 куб. м/сут.
Электропотребление (удельная расчетная нагрузка)	402 кВт час/год
Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	1,34 Гкал/час

Имеются технические условия на присоединение к существующим инженерным сетям жилой застройки:

- технические условия от 05.07.2019 № 18 на технологическое присоединение энергопринимающего устройства;

- технические условия от 05.07.2019 № 37 на общую тепловую нагрузку 1,7 Гкал/час;

- технические условия от 07.07.2021 № 0010/ВК на водопотребление по объекту капитального строительства в объеме 60 куб. м/сут. и водоотведение – 60 куб. м/сут.;

- акт об осуществлении технологического присоединения от 20.01.2020 на максимальную мощность 600 кВт.

Согласно постановлению администрации городского округа город Воронеж от 30.06.2017 № 359 «Об утверждении документации по планировке территории, расположенной в районе улиц: 9 Января, Революции 1905 года, Донбасская в городском округе город Воронеж» в ЖК «Современник» обеспечение территории

комплексной застройки общеобразовательной школой предусмотрено за счет реконструкции существующей МБОУ СОШ № 45 по ул. 9 Января, 46.

Согласно п. 6.3 СП 251.1325800.2016 «Здания общеобразовательных организаций. Правила проектирования» в сложившейся плотной застройке при дефиците территории допускается располагать отдельные зоны территории общеобразовательной организации (физкультурно-спортивную, учебно-опытную и т.д.) на автономных участках, находящихся в пешеходной доступности от здания общеобразовательной организации.

Коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки на проектируемом земельном участке под расположение корпуса школы не установлены, согласно Правилам землепользователя и застройки установлена только предельная высота зданий – 25 м. В дальнейшем требуется рассмотреть увеличение площади здания в целях реконструкции согласно нормативным документам и разработанному в рабочем порядке проекту здания.

В ранее утвержденной документации (постановление администрации городского округа город Воронеж от 17.12.2019 № 1224) был проработан вопрос реконструкции здания МБОУ СОШ № 45.

Постановлением администрации городского округа город Воронеж от 11.09.2020 № 866 в соответствии с заявлением ООО СЗ СМУ «БиК» было утверждено задание на подготовку изменений в документацию по планировке территории. В ходе работ по подготовке документации выявлено отсутствие возможности размещения школы на 1101 место в пределах границ существующих земельных участков. В связи с этим было принято решение осуществить реконструкцию здания МБОУ СОШ № 45 с увеличением нормативной численности до 1101 места в два этапа:

1) реконструкция школы с сохранением нормативной численности в количестве 450 мест или увеличением численности до 661 места с учетом сокращения территории до допустимых параметров согласно приложению Д СП 42.13330.2016. Для этого предложено сформировать 2 земельных участка общей площадью 14820 кв. м: один площадью 8930 кв. м для реконструкции школы, второй

площадью 5890 кв. м для размещения физкультурно-спортивной зоны с круглогодичным спортивно-оздоровительным комплексом;

2) строительство пристройки с увеличением нормативной численности до 1101 места после увеличения территории для здания МБОУ СОШ № 45 до необходимого нормативного размера за счет формирования дополнительных требуемых земельных участков на прилегающей территории.

При учете действующих норм расчета размера земельного участка для общеобразовательной организации (приложение Д СП 42.13330.2016): при вместимости 450 мест требуется 40 кв. м общей площади земельного участка на 1 учащегося, при вместимости 661 место требуется 28 кв. м общей площади земельного участка на 1 учащегося, при вместимости 1101 место требуется 24 кв. м общей площади земельного участка на 1 учащегося.

В условиях реконструкции размер земельного участка может быть уменьшен на 20% согласно приложению Д СП 42.13330.2016.

1. $450 \times 40 - 20\% = 14400$ кв. м – площадь, сокращенная на 20%.

2. $661 \times 28 - 20\% = 14806,4$ кв. м – площадь, сокращенная на 20%.

Проектом предлагается реконструкция МБОУ СОШ № 45 на 2 обособленных территориях на расстоянии 94 м (что соответствует пешеходной доступности) в границах квартала, что не противоречит п. 6.3 СП 251.1325800.2016 в условиях плотной застройки при дефиците территории. В целях безопасности между территориями возможна организация пешеходной связи (без пересечения проезжей части улиц и дорог) по территории жилой застройки.

Вся территория образовательной организации ограждается по периметру. Вокруг зданий будут предусмотрены противопожарные круговые проезды. Озеленение предлагается выполнить на 50% площади территории, свободной от застройки (в том числе и по периметру). В условиях сложившейся затесненной застройки допускается возможность организации резервных проездов для спецтехники с применением модульных решетчатых покрытий с учетом их двойного назначения и включения их площади в общую площадь озеленения участка (п. 6.4.1 СП 251.1325800.2016).

В настоящее время в Едином государственном реестре недвижимости учтены земельные участки с кадастровыми номерами 36:34:0401016:4880 площадью 8930 кв. м и 36:34:0401016:4854 площадью 5891 кв. м. В результате площадь территории МБОУ СОШ № 45 составляет 14821 кв. м.

Проектом межевания территории, подготовленным в составе настоящей документации по планировке территории, предусмотрено образование земельного участка ЗУ 5 площадью 9298 кв. м с видом разрешенного использования «дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)» путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 36:34:0401016:4880 и земель, государственная собственность на которые не разграничена.

В обеспечении территории социально-культурными и коммунально-бытовыми объектами коммерческого и государственного назначения в радиусе транспортной доступности (2 км) можно выделить:

- ТЦ «Галерея Чижова»;
- ТЦ «Атмосфера»;
- медицинский центр «Медика»;
- медицинский центр «Орион»;
- детскую поликлинику № 3;
- ТК «Кольцовский»;
- ТК «Центральный рынок»;
- стоматологические кабинеты;
- участковый пункт полиции № 42;
- аптечные пункты;
- парикмахерские и салоны красоты;
- мастерские различного назначения;
- магазины товаров первой необходимости.

В письме управления образования и молодежной политики администрации городского округа город Воронеж от 06.04.2022 № 18621433 сообщается о реконструкции МБДОУ «Центр развития ребенка – детский сад № 103» мест (200 – проектная наполняемость, 249 – фактическая) до пропускной мощности 273 места, а

также представлены данные образовательных учреждений в пешеходной доступности.

В настоящее время в Едином государственном реестре недвижимости учтен земельный участок с кадастровым номером 36:34:0000000:54880 площадью 8334 кв. м с видом разрешённого использования «дошкольное, начальное и среднее общее образование».

В соответствии с таблицей Д.1 СП 42.13330.2016 для дошкольной образовательной организации вместимостью свыше 100 мест размер земельного участка предусматривается из расчета 38 кв. м на одно место, в условиях реконструкции объекта и в стесненных условиях допускается уменьшение земельного участка на 20%.

Таким образом, по расчету площадь земельного участка должна составлять 8299 кв. м ($273 \times 38 - 20\%$), что соответствует площади земельного участка с кадастровым номером 36:34:0000000:54880.

С учетом проектной мощности 200 мест, того, что существующее население уже обеспечено местами в детских дошкольных учреждениях, что фактическая численность – это сумма занятых мест в объектах образования и посещаемости в настоящий момент времени (число непостоянное за счет демографических движений в районах, равное 249 местам), с учетом прописки и (или) очередности поступления МБДОУ «Центр развития ребенка – детский сад № 103» после реконструкции будет готов принять дополнительно 24 воспитанника.

МБДОУ «Центр развития ребенка – детский сад № 103» располагается в радиусе пешеходной доступности для дошкольных образовательных организаций 500 м, что соответствует максимально допустимому уровню территориальной доступности согласно ст. 4 МНГП.

Предложения по реконструкции детского сада в настоящей документации носят рекомендательный характер, могут реализовываться после получения всех согласований на дальнейшей стадии проектирования в соответствии с этапами строительства проектируемых объектов.

Также в радиусе шаговой доступности имеется частный детский сад Sun school (250 м от строящегося жилого дома), расположенный по ул. Бакунина, 2.

Согласно справочной информации от 12.04.2022 № 12-04/22 детское дошкольное учреждение Sun school располагает 30 свободными местами для детей в возрасте от 1,5 до 7 лет.

Расчет обеспечения населения рассматриваемой территории социальными объектами повседневного обслуживания, выполненный в соответствии с действующими градостроительными нормами, приведен в таблице № 5.

Таблица № 5

№ п/п	Предприятия и учреждения повседневного обслуживания	Минимальная обеспеченность	Расчетные показатели	Планируемые показатели
1	Детские дошкольные учреждения (п. 1 таблица 4.1 МНГП «расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов образования»)	42 места на 1000 жителей	157 мест для существующего населения 3735 чел.	Реконструкция МБДОУ «Центр развития ребенка – детский сад № 103» с увеличением мощности до 273 мест, детский сад Sun school по ул. Бакунина, 2
			17 мест для планируемого населения 393 чел.; из них 7 мест для прироста населения 152 чел.	Согласно письму управления образования и молодежной политики от 13.03.2026 № 28820215 17 мест могут быть предоставлены в МБДОУ «Центр развития ребенка – детский сад № 103», МБДОУ «Детский сад комбинированного вида № 98»
2	Общеобразовательные школы (п. 2 таблица 4.1 МНГП «расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов образования»)	91 место на 1000 жителей	340 мест для существующего населения 3735 чел.	Реконструкция МБОУ СОШ № 45 с увеличением нормативной численности до 450 (661) мест на 1 этапе реализации настоящего проекта; до 1101 места – на 2 этапе
			36 мест для планируемого населения 393 чел.; из них 14 мест для прироста населения 152 чел.	Согласно письму управления образования и молодежной политики от 13.03.2026 № 28820215 14 мест могут быть предоставлены в МБОУ СОШ № 45.
3	Предприятия торговли (п. 1 таблица 11.1 МНГП Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов связи,	300 кв. м торговой площади на 1000 жителей	1121 кв. м торговой площади для существующего населения 3735 чел.	Торговые площади в нежилых помещениях на первых этажах многоквартирных жилых домов, на территории расположен торговый комплекс «Кольцовский», а также в радиусе пешеходной доступности расположены крупные торговые центры

№ п/п	Предприятия и учреждения повседневного обслуживания	Минимальная обеспеченность	Расчетные показатели	Планируемые показатели
	общественного питания, торговли и бытового обслуживания)		118 кв. м торговой площади для планируемого населения 393 чел.	Торговые площади в нежилых помещениях на первом этаже многоквартирного дома поз. 52
4	Отделение банка, операционная касса (п. 5 таблица 11.1 МНГП Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов связи, общественного питания, торговли и бытового обслуживания)	1 объект на 10 тыс. чел.	0,4 (0 объектов) для существующего населения 3735 чел. и планируемого населения 393 чел.	Имеются в нежилых помещениях уже существующих жилых объектов в границах рассматриваемой территории («Совкомбанк» по ул. Кольцовская, 56, «СДМ-банк» по ул. Никитинская, 49, «Почта-банк» по ул. Кольцовская, 52)
5	Отделение связи (п. 4 таблица 11.1 МНГП Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов связи, общественного питания, торговли и бытового обслуживания)	1 объект на 14 тыс. чел.	0,3 (0 объектов) для существующего населения 3735 чел. и планируемого населения 393 чел.	Имеются в нежилых помещениях уже существующих жилых объектов в границах рассматриваемой территории (Почта России по ул. Фридриха Энгельса, 64а. Радиус пешеходной доступности – 500 м)
6	Аптечный пункт (попд. 1 п. 1.3.4 РГНП «расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов регионального значения в области здравоохранения»))	1 объект на 15 тыс. чел.	0,3 (0 объектов) для существующего населения 3735 чел. и планируемого населения 393 чел.	Имеются в нежилых помещениях уже существующих жилых объектов в границах рассматриваемой территории (аптека «Здоровый город» по ул. Революции 1905 года, 31ю, аптека «Максавит» по ул. Куколкина, 31, ул. Кольцовская, 64)
7	Организации дополнительного образования (п. 4 МНГП «расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов образования»)	20 мест на 1000 жителей $20 \times 393/1000 = 8$	75 мест для существующего населения 3735 чел.	В нежилых помещениях на первых этажах многоквартирных жилых домов. В письме от 31.03.2022 ИП Викулиной С.О., оказывающего услуги дополнительного образования детям и взрослым, сообщается о пропускной способности организации дополнительного образования в количестве 130 мест, а также о готовности принять 95 человек.
			8 мест для планируемого населения 393 чел.; из них 3 места для прироста населения 152 чел.	Согласно письму управления образования и молодежной политики от 24.09.2025 № 27710838 в учреждениях дополнительного образования может быть предоставлено 21 место

№ п/п	Предприятия и учреждения повседневного обслуживания	Минимальная обеспеченность	Расчетные показатели	Планируемые показатели
8	Муниципальные библиотеки (п. 1. Таблица 8.1 МНГП Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности иных объектов социального назначения)	1 на 10000 жителей взрослого населения и 1 на 7000 детей	0,2 (0 объектов) для существующего населения 3735 чел. и планируемого населения 393 чел.	Наличие библиотек не предполагается расчетом, имеются в радиусе пешеходной и транспортной доступности (по ул. Плехановская, 15, по ул. Никитинская, 32)
9	Участковый пункт полиции (п. 1 таблица 9.1 МНГП Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности иных объектов местного значения)	1 участковый уполномоченный полиции на 3 тыс. жителей	1,4 (1 объект) для существующего населения 3735 чел. и планируемого населения 393 чел.	Согласно письму УМВД России по г. Воронежу на вх. № 36/58-20 от 30.09.2025 сообщается, что указанная территория после осуществления застройки будет входить в территорию обслуживания УПП № 42, расположенного по адресу: ул. Красноармейская, 66
10	Убежище, укрытие (п. 1, п. 2 таблица 3.1 МНГП Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности – не более 5 мин.	100% от общей численности населения	2477 кв. м для существующего населения 3735 чел. и планируемого населения 393 чел.	Защитными сооружениями будут являться подвальные помещения и подземный паркинг под поз. 52 площадью 3442,65 кв. м*
11	Предприятия общественного питания (п. 2, таблица 11.1 МНГП Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов связи, общественного питания, торговли и бытового обслуживания)	40 мест на 1 тыс. чел.	165 мест для существующего населения 3735 чел. и планируемого населения 393 чел.	Предусмотрены в нежилых помещениях на первом этаже многоквартирного дома поз. 52
12	Предприятия бытового обслуживания (п. 3, таблица 11.1 МНГП Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов связи, общественного питания, торговли и бытового обслуживания)	9 рабочих мест на 1 тыс. чел.	37 рабочих мест для существующего населения 3735 чел. и планируемого населения 393 чел.	Предусмотрены в нежилых помещениях на первом этаже многоквартирного дома поз. 52

Примечание:

*Согласно п. 4.1 СП 8.13330.2022 защитные сооружения гражданской обороны предназначены для защиты укрываемых в военное время и при чрезвычайных ситуациях мирного времени. Защитные сооружения гражданской обороны, в зависимости от назначения, должны обеспечивать защиту укрываемых от поражающих факторов ядерных средств поражения, действия обычных средств поражения и их можно использовать в мирное время для хозяйственных нужд и обслуживания населения.

Защитные сооружения следует размещать выше отметки грунтовых вод.

Продолжительность непрерывного пребывания укрываемых в убежищах, ПРУ и укрытиях составляет 48 ч., а в заглубленных помещениях и сооружениях подземного пространства, включая метрополитены, до 12 ч.

Согласно п. 4.3 СП 88.13330.2022 встроенные убежища следует размещать в подвальных и цокольных этажах зданий и сооружений. Согласно п. 4.6 СП 88.13330.2022 защитные сооружения могут использовать в мирное время в качестве гаражей для легковых автомобилей, подземных стоянок автокаров и автомобилей.

При строительстве и конструктивном проектировании планируемых зданий, следует руководствоваться требованиями СП 88.13330.2022, а также ГОСТ 42.4.03-2022.

Согласно СП 88.13330.2022 «Защитные сооружения гражданской обороны. Актуализированная редакция СНиП II-11-77*», принципиальные требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям укрытий следующие:

- высоту помещений противорадиационных укрытий во вновь проектируемых зданиях следует принимать в зависимости от функционального назначения помещений в мирное время, но не менее 1,9 м от отметки пола до низа выступающих конструкций перекрытий (покрытий); для укрытий, оборудуемых в существующих зданиях и сооружениях, следует принимать трехъярусное расположение нар при высоте помещений 2,9 м и более, двухъярусное расположение нар при высоте помещений от 2,15 до 2,9 м, при размещении противорадиационных укрытий в подвалах, подпольях, погребках и других заглубленных помещениях высотой 1,7 - 1,9 м следует предусматривать одноярусное расположение нар, при этом норма площади пола основных помещений на одного укрываемого должна составлять 0,6 м² (п. 6.1.4);

- норму площади пола помещений на одного укрываемого следует принимать равной 0,6 кв. м, а высота помещений укрытий принимается в соответствии с требованиями п. 6.1.4 (п. 6а.1.2).

Следовательно, для укрытия общего количества перспективного населения планируемой застройки, с планируемым населением 393 человека, необходимо 239 кв. м общей площади пола.

Защитными сооружениями будут являться подвальные помещения и подземный паркинг под поз. 52, в случае ЧС данные объекты будут использоваться планируемым населением.

Согласно письму БУЗ ВО «Воронежская городская поликлиника № 10» от 02.07.2025 № 01-05/1296, сообщается, что рассматриваемая территория обслуживается поликлиникой № 10, плановая мощность в поликлинике – 390 посещений в смену.

Основные направления развития транспортного обслуживания территории

Расчет минимального количества парковочных мест произведен для территории под строительство площадью в красных линиях 13,3623 га в соответствии с РНГП.

В соответствии с подп. 2 п. 1.3.10.5 РНГП ВО потребность в местах для паркования, хранения легковых автомобилей, принадлежащих жителям, рассчитывается, исходя из 90% обеспеченности от уровня автомобилизации конкретного муниципального образования. За минимальный расчетный показатель уровня автомобилизации в Воронежской области принимается 350 автомобилей на 1000 человек, согласно п. 3 устанавливается следующее

распределение обеспеченности населения многоквартирных домов, местами для постоянного хранения автомобилей, принадлежащих жителям: в границах жилого квартала - не менее 60% расчетного количества, в том числе в непосредственной близости от многоквартирных жилых домов, на участке многоквартирного жилого дома (группы жилых домов) - не менее 50%; на примыкающих к проектируемым участкам многоквартирных жилых домов либо жилому кварталу территориях - не более 40% при условии обеспечения пешеходной доступности - 800 м от обслуживаемого жилого дома, а в районах реконструкции - не более 1200 м.

В соответствии с п. 1.3.10.4 РНГП ВО на участке строительства следует предусматривать гостевые автостоянки из расчета 40 парковочных мест на 1000 жителей. С учетом расчетного количества жителей территории количество гостевых автостоянок составит:

$$393 \times 40 / 1000 = 16 \text{ парковочных мест.}$$

Требуемое количество мест для постоянного и гостевого хранения автомобилей для населения планируемого жилья составит:

$$393 \times 350 / 1000 \times 0,9 = 124 \text{ парковочных места (в том числе 16 гостевых и 108 постоянных).}$$

Расчет приобъектных стоянок произведен в соответствии с приложением Ж СП 42.13330.2016, согласно которому для банков и банковских учреждений, кредитно-финансовых учреждений без операционных залов; для офисных помещений, для общественных помещений с гибким функциональным назначением, специализированных магазинов по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы потребность составляет 1 машино-место на 50-60 кв. м общей площади.

Потребность в приобъектных стоянках составит:

– для нежилых помещений планируемой жилой застройки – 8 парковочных мест (460,24 / 60);

– офисное здание торгового комплекса «Кольцовский» – 29 парковочных мест (1740,90 / 60).

В соответствии со строкой 2 таблицы 9.1 Правил количество машино-мест для стоянки (размещения) индивидуального транспорта в границах земельного участка для размещения многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) определяется из расчета 1 парковочное место и (или) машино-место на 150 кв. м площади жилого здания (объекта).

В соответствии со строкой 17 таблицы 9.1 Правил для объектов, соответствующих иным видам разрешенного использования земельных участков количество парковочных мест определяется из расчета 1 парковочное место и (или) машино-место на 100 кв. м общей площади объекта капитального строительства.

Для жилой застройки позиции 52 общей площадью 14893,40 кв. м (14893,40 – 460,24 = 14433,16 кв. м) и площадью нежилых помещений 460,24 кв. м минимальное количество парковочных мест и (или) машино-мест для стоянки индивидуального транспорта в границах земельного участка составит 101 место:

$$14433,16 / 150 = 96 \text{ машино-мест.}$$

$$460,24 / 100 = 5 \text{ машино-мест.}$$

В соответствии со строкой 12 таблицы 9.1 Правил для объектов, соответствующих видам разрешенного использования «объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2)», количество парковочных мест определяется из расчета 1 парковочное место и (или) машино-место на 57 кв. м общей площади объекта капитального строительства.

Для офисного здания торгового комплекса «Кольцовский» позиции 68 площадью минимальное количество парковочных мест и (или) машино-мест для стоянки индивидуального транспорта в границах земельного участка составит 31 место (1740,90 / 57).

Проектными решениями предусмотрено:

— для постоянного хранения – подземный паркинг с механизированными двухуровневыми парковочными местами на 166 мест на земельном участке с кадастровым номером 36:34:0401016:5045;

- для временного хранения – гостевые парковки в количестве 16 мест на открытой территории строящегося жилого дома на земельных участках с кадастровыми номерами 36:34:0401016:5045 и 36:34:0401016:5046;

- для приобъектного хранения автомобилей – 8 мест на земельном участке с кадастровым номером 36:34:0401016:5045;

- для хранения автомобилей посетителей офисного здания предусмотрено 48 мест на земельном участке с кадастровым номером 36:34:0401016:91.

В границах образуемого в соответствии с проектом межевания территории, подготовленным в составе настоящей документации по планировке территории, земельного участка ЗУ1 площадью 6531 кв. м для жилой застройки позиции 52 всего размещено 190 машино-мест.

Таким образом, обеспеченность местами для хранения автотранспорта выполнена.

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

Также с учетом подп. 5.2.1 п. 5.2 СП 59.13330.2020 размещены парковочные места для инвалидов в количестве 13 мест.

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

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 для гостевых автостоянок (площадок для временной парковки) жилых домов разрывы не устанавливаются.

Существующая жилая застройка и существующая общественно-деловая застройка обеспечены парковочными местами за счет открытых автомобильных стоянок на территории квартала и подземных паркингов многоэтажной жилой застройки на 827 машино-мест (на основании договора купли-продажи парковочных мест от 29.04.2021, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, где указано наличие подземных помещений для хранения автомобильного транспорта: от 27.12.2017 № 36-

RU36302000-150-2017, от 17.06.2015 № 36-RU36302000-94-2015, от 30.07.2013 № 36-RU36302000-124, от 17.12.2009 № 36-RU36302000-221, от 02.08.2016 № 36-RU36302000-112 (изменения от 13.07.2021), от 02.12.2010 № 36-RU36302000-157, и в соответствии с документацией по планировке территории, ранее утвержденной постановлением администрации городского округа город Воронеж от 17.12.2019 № 1224).

Интенсивность использования планируемой территории квартала в красных линиях общей площадью 13,3623 га представлена в таблице № 6.

Таблица № 6

№ пп	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние	Проектное решение
1	Территория квартала в красных линиях, в том числе	га	13,3623	13,3623
	территория застройки под малоэтажными многоквартирными жилыми домами	-"	0,3864	0,3864
	территория застройки под среднеэтажными жилыми домами	-"	0,3929	0,3929
	территория застройки под многоэтажными жилыми домами	-"	1,1357	1,3152
	территория застройки под зданиями социально-культурного и коммунально-бытового назначения	-"	1,8822	1,8884
	территория транспортной инфраструктуры	-"	0,4934	0,4934
1.1	Площадь территории (строительство), всего	га	—	1,6976
1.2	Из общей территории квартала:			
	земли федеральной собственности	га	—	—
	земли субъектов Российской Федерации	-"	—	—
	земли муниципальной собственности (собственность публично-правовых образований)	-"	—	—
2	Интенсивность использования			
2.1	Коэффициент застройки квартала	—	0,30	0,30
2.2	Коэффициент плотности застройки квартала	—	1,96	2,08
2.3	Численность населения	чел.	3735	4128
2.4	Плотность населения	чел./га	280	309

№ пп	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние	Проектное решение
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь застройки строящихся объектов	кв. м	—	774,00
3.2	Общая площадь квартир	кв. м	146160,17	157947,23
3.3	Интервал этажей застройки	кол-во этажей	3-32	3-32
3.4	Существующая сохраняемая застройка, общая площадь	кв. м	234005,8	234005,8
3.5	Убыль жилищного фонда	-"-	—	—
3.6	Строящийся объект, общая поэтажная наземная площадь	-"-	—	14893,4
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1	Детские дошкольные учреждения, всего/1000 чел.	мест	-	17
4.2	Организации дополнительного образования	мест	-	8
4.3	Общеобразовательные школы	мест	450	1101
4.4	Учреждения культуры и искусства, всего/1000 чел.	зрит. мест	—	—
4.5	Физкультурно-спортивные сооружения (фитнес клуб), всего/1000 чел.	м ² площади пола	—	—
4.6	Учреждения жилищно-коммунального хозяйства	-"-	—	—
4.7	Организации и учреждения управления, офисные здания, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи, общая площадь	кв. м	—	1740,90
4.8	Общественные организации, расположенные на нежилых этажах жилой застройки	кв. м	—	460,24
4.9	Прочие объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения, общая площадь	кв. м	22862,28	22862,28
4.10	В том числе снос нежилых объектов культурно-бытового обслуживания	кв. м	—	—
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети вокруг квартала, в том числе:	км	1,59	1,59
5.1.1	Магистральные дороги, из них:			
	скоростного движения	-"-	—	—
	регулируемого движения	-"-	—	—

№ пп	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние	Проектное решение
5.1.2	Магистральные улицы, из них:			
	общегородского значения непрерывного движения		—	—
	общегородского значения регулируемого движения	-"-	0,78	0,78
	районного значения:			
	– транспортно-пешеходные	-"-	—	—
	– пешеходно-транспортные	-"-	—	—
5.1.3	Улицы и дороги местного значения, из них:			
	улицы в жилой застройке	-"-	0,81	0,81
	улицы и дороги в промышленных и коммунально-складских зонах (районах)	-"-	—	—
	пешеходные улицы и дороги	-"-	—	—
	парковые дороги	-"-	—	—
5.2	Проезды внутри квартала		5,24	5,6
5.3	Велосипедные дорожки	-"-	—	—
5.4	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей, в том числе:	м/мест	—	—
5.4.1	Для жилых проектируемых и существующих домов	-"-	—	—
	в том числе:			
	открытые стоянки гостевого хранения	мест	—	16
	подземные паркинги постоянного хранения (механические двухуровневые)	мест	870	166
5.4.2	Для кратковременного приобъектного хранения	мест	—	8 48
5.4.3	Для общеобразовательной школы (реконструкция)	мест	—	—
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1	Расчетная нагрузка водопотребления			
	Средний суточный расход	куб. м/сут.	—	222
6.2	Расчетная нагрузка водоотведения			

№ пп	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние	Проектное решение
	Средний суточный расход	куб. м/сут.	—	198
6.3	Расчетная нагрузка электропотребления	кВт	—	402
6.4	Расчетная нагрузка теплоснабжения	Гкал/час	—	1,34
6.5	Расчетная нагрузка газоснабжения			
	Часовой расход газа	м ³ /час	—	—

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

Согласно подп. 3, п. 3 ст. 42 ГрК РФ положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления:

а) архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов (в том числе зданий пожарных депо);

б) сноса объектов капитального строительства (в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства).

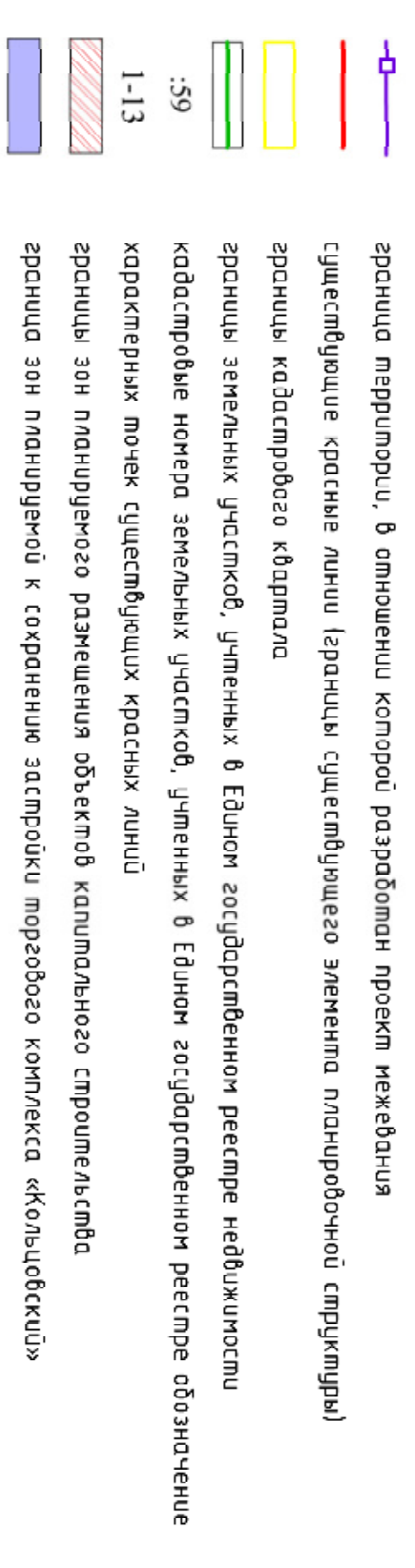
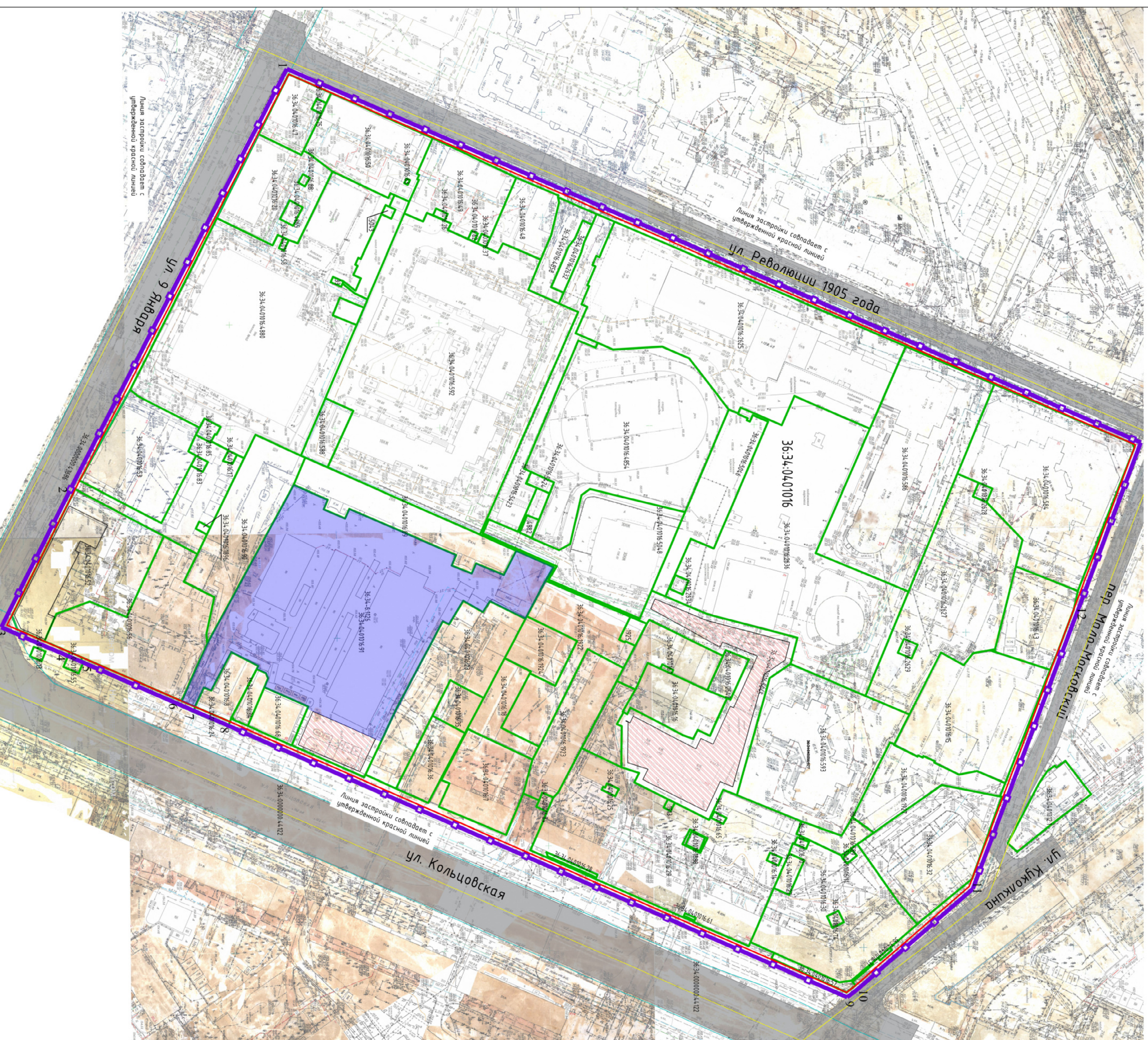
Схема реализации мероприятий по развитию территории подразумевает развитие территории в одну очередь, с разделением на этапы:

1. Завершение строительства многоэтажного многоквартирного жилого дома по адресу ул. Кольцовская, 56/2, срок реализации – 4 квартал 2027 года;

2. Второй этап реконструкции общеобразовательной организации МБОУ СОШ № 45, организация спортивного плоскостного сооружения с круглогодичным спортивно-оздоровительным комплексом, срок реализации – расчетный срок в соответствии с Генеральным планом (до 2045 года);

3. Строительство 6 этажного офисного здания торгового комплекса «Кольцовский», срок реализации – 3 квартал 2030 года.

Чертеж планировки территории,
ограниченной ул. Кольцовская, ул. 9 Января, ул. Революции 1905 года, пер. Мало-Московский в городском округе город Воронеж



Условные обозначения

[illegible]

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением администрации
городского округа город Воронеж
от 07.10.2026 №1495

Заказчик – ООО СЗ СМУ «БиК»

ИЗМЕНЕНИЯ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,
ОГРАНИЧЕННОЙ УЛ. КОЛЬЦОВСКАЯ, УЛ. 9 ЯНВАРЯ,
УЛ. РЕВОЛЮЦИИ 1905 ГОДА, ПЕР. МАЛО-МОСКОВСКИЙ
В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ ГОРОД ВОРОНЕЖ,
УТВЕРЖДЕННУЮ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД ВОРОНЕЖ ОТ 17.12.2019 № 1224

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

2025-ДППТ

ТОМ III

Воронеж 2026

Заказчик – ООО СЗ СМУ «БиК»

ИЗМЕНЕНИЯ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,
ОГРАНИЧЕННОЙ УЛ. КОЛЬЦОВСКАЯ, УЛ. 9 ЯНВАРЯ,
УЛ. РЕВОЛЮЦИИ 1905 ГОДА, ПЕР. МАЛО-МОСКОВСКИЙ
В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ ГОРОД ВОРОНЕЖ,
УТВЕРЖДЕННУЮ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД ВОРОНЕЖ ОТ 17.12.2019 № 1224

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

2025-ДППТ

ТОМ III

Генеральный директор
Разработал

А. П. Новиков
Ю.А. Гошко

Воронеж 2026

Состав документации по планировке территории

Обозначение	Наименование	Примечание
Проект планировки территории		
04-2025 ППТ	Том I. Проект планировки территории. Основная часть - Текстовая часть - Графическая часть: Чертеж планировки территории М 1:1000	
04-2025 ППТ	Том II. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию - Текстовая часть - Графическая часть: Карта планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры территории, ограниченной ул. Кольцовская, ул. 9 Января, ул. Революции 1905 года, пер. Мало-Московский в городском округе город Воронеж М1:50000 Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия. М1:1000 Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети. Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки территории. М1:1000 Варианты планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории М 1:1000 Схема очередности планируемого развития территории М 1:1000	
Проект межевания территории		
04-2025 ПМТ	Том III. Проект межевания территории. Основная часть - Текстовая часть - Графическая часть: Чертеж межевания территории М 1:1000	
04-2025 ПМТ	Том IV. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию Проект межевания территории. Материалы по обоснованию - Текстовая часть - Графическая часть: Карта планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры территории, ограниченной ул. Кольцовская, ул. 9 Января, ул. Революции 1905 года, пер. Мало-Московский в городском округе город Воронеж М1:50000 Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия. М1:1000 Чертеж межевания территории М 1:1000	

Содержание

Текстовая часть	
№ п/п	Наименование
1	Общие положения
2	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, а также возможные способы их образования, с указанием перечня координат характерных точек этих участков в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости на территории городского округа город Воронеж
3	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд
4	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом межевания территории
5	Перечень назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)
6	Сведения о границах территории, в отношении которой предполагается к утверждению проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости на территории городского округа город Воронеж
7	Красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории, с указанием перечня координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости на территории городского округа город Воронеж
8	Линии отступа утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории, с координатным описанием характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости на территории городского округа город Воронеж
9	Сведения о границах территории, в отношении которой предполагается установление сервитутов, с координатным описанием характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости на территории городского округа город Воронеж
Графическая часть	
1	Чертеж межевания территории М 1:1000

1. Общие положения

Документация по планировке территории, ограниченной ул. Кольцовская, ул. 9 Января, ул. Революции 1905 года, пер. Мало-Московский в городском округе город Воронеж разработана на основании постановления администрации городского округа город Воронеж от 04.03.2025 № 278 «О подготовке изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул. Кольцовская, ул. 9 Января, ул. Революции 1905 года, пер. Мало-Московский в городском округе город Воронеж, утвержденную постановлением администрации городского округа город Воронеж от 17.12.2019 № 1224» с учетом изменений в документацию по планировке территории, утвержденных постановлением администрации городского округа город Воронеж от 08.09.2022 № 910 «Об утверждении изменений в документацию по планировке территории, ограниченной ул. Кольцовская, ул. 9 Января, ул. Революции 1905 года, пер. Мало-Московский в городском округе город Воронеж, утвержденную постановлением администрации городского округа город Воронеж от 17.12.2019 № 1224», 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» (далее – Генеральный план), Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж, утвержденных решением Воронежской городской Думы от 20.04.2022 № 466-V «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж» (далее – Правила), в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), иных нормативных правовых актов Российской Федерации, Воронежской области, муниципальных правовых актов городского округа город Воронеж.

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

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, в том числе для исключения в отношении таких земельных участков вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы, невозможности размещения объектов недвижимости и

устранения других недостатков, препятствующих рациональному использованию и охране земель;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности.

Площадь территории, в отношении которой предполагается к утверждению проект межевания, составляет 13,3623 га.

Проектом межевания территории предлагается образовать 7 земельных участков, из них 3 отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования.

2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, а также возможные способы их образования, с указанием перечня координат характерных точек этих участков в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости на территории городского округа город Воронеж

Таблица № 1

№ п/п	Условный номер образуемого земельного участка (части земельного участка)	Площадь образуемого земельного участка (части земельного участка), кв.м.	Способ образования земельного участка	Номера характерных точек	Перечень координат	
					X	Y
1	2	3	4	5	6	7
1	ЗУ1	6531	Путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 36:34:0401016:5048, 36:34:0401016:4854, 36:34:0401016:5045, 36:34:0401016:5423, 36:34:0401016:5424, 36:34:0401016:4882, 36:34:0401016:5046 в соответствии со ст. 39.28 ЗК РФ	1	513594,96	1298830,37
				96	513610,91	1298792,94
				95	513611,58	1298791,36
				125	513613,26	1298791,79
				105	513628,92	1298755,29
				101	513633,52	1298744,68
				109	513636,25	1298745,77
				110	513636,37	1298745,82
				111	513636,24	1298746,12
				112	513640,80	1298748,18
				113	513640,37	1298749,11
				114	513641,84	1298749,74

1	2	3	4	5	6	7
				115	513643,19	1298746,60
				116	513650,54	1298749,76
				117	513632,00	1298793,05
				118	513630,28	1298797,06
				119	513624,62	1298810,26
				120	513618,12	1298807,56
				121	513614,06	1298805,87
				122	513613,66	1298805,70
				123	513608,73	1298816,86
				124	513606,98	1298820,82
				3	513601,53	1298833,14
				4	513620,81	1298841,32
				5	513623,42	1298842,17
				6	513653,07	1298849,92
				7	513664,51	1298852,91
				8	513661,25	1298865,41
				9	513651,32	1298872,19
				10	513635,64	1298928,03
				11	513629,15	1298925,39
				12	513622,38	1298939,85
				13	513606,08	1298931,64
				14	513602,74	1298929,96
				15	513586,71	1298921,89
				16	513588,97	1298917,47
				17	513580,54	1298914,75
				17/1	513580,53	1298912,72
				18	513580,51	1298910,13
				19	513580,55	1298906,66
				20	513580,70	1298895,17

1	2	3	4	5	6	7
				21	513578,35	1298894,17
				22	513581,59	1298888,44
				23	513583,31	1298889,40
				24	513584,83	1298886,27
				25	513610,12	1298899,45
				26	513614,72	1298901,80
				27	513616,98	1298896,90
				28	513622,80	1298899,65
				29	513630,93	1298881,77
				30	513632,54	1298882,42
				31	513641,38	1298863,27
				32	513630,32	1298858,80
				33	513629,04	1298861,59
				34	513593,88	1298844,42
				35	513592,66	1298846,24
				36	513590,58	1298845,36
				37	513588,89	1298844,64
				38	513584,83	1298842,91
				39	513544,30	1298825,69
				40	513548,24	1298819,25
				41	513530,30	1298811,33
				42	513513,02	1298803,70
				43	513533,61	1298757,04
				44	513535,47	1298752,83
				45	513555,67	1298707,08
				46	513555,94	1298706,44
				47	513559,92	1298697,44
				48	513550,71	1298693,38
				49	513552,95	1298688,30

1	2	3	4	5	6	7
				50	513561,46	1298668,87
				51	513562,68	1298664,44
				52	513566,52	1298655,76
				53	513568,70	1298650,66
				54	513577,30	1298654,35
				55	513570,05	1298671,25
				56	513568,60	1298670,60
				57	513566,71	1298675,01
				58	513568,16	1298675,66
				59	513564,27	1298684,74
				60	513565,19	1298685,14
				61	513561,51	1298693,73
				62	513564,25	1298694,93
				63	513560,01	1298704,64
				64	513558,70	1298707,63
				66	513531,93	1298771,14
				68	513534,09	1298772,20
				68/1	513537,44	1298773,76
				69	513548,35	1298778,83
				70	513546,27	1298784,00
				78	513541,17	1298796,69
				79	513535,53	1298794,43
				72	513531,98	1298802,71
				71	513531,06	1298802,32
				73	513524,56	1298799,55
				74	513521,89	1298806,52
				74/1	513530,25	1298810,22
				75	513549,69	1298818,80
				76	513545,76	1298825,22

1	2	3	4	5	6	7
				77	513589,28	1298843,72
				1	513594,96	1298830,37
2	ЗУ2	2961	Путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 36:34:0401016:5048, 36:34:0401016:4854, 36:34:0401016:4882, 36:34:0401016:5423, 36:34:0401016:5424 в соответствии со ст. 39.28 ЗК РФ	71	513531,06	1298802,32
				72	513531,98	1298802,71
				79	513535,53	1298794,43
				78	513541,17	1298796,69
				82	513537,93	1298804,77
				83	513542,95	1298806,84
				84	513545,66	1298807,65
				85	513548,32	1298807,60
				86	513550,29	1298806,90
				86/1	513551,24	1298805,59
				87	513551,84	1298804,08
				88	513557,18	1298784,66
				89	513559,27	1298781,71
				90	513563,28	1298779,72
				91	513564,77	1298779,33
				92	513567,34	1298779,29
				93	513568,87	1298779,46
				94	513584,38	1298783,81
				95	513611,58	1298791,36
				96	513610,91	1298792,94
				1	513594,96	1298830,37
				77	513589,28	1298843,72
				76	513545,76	1298825,22
				75	513549,69	1298818,80
				74/1	513530,25	1298810,22
				74	513521,89	1298806,52
				73	513524,56	1298799,55

1	2	3	4	5	6	7
				71	513531,06	1298802,32
3	ЗУЗ	5891	Путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 36:34:0401016:5048, 36:34:0401016:4854, 36:34:0401016:4882, 36:34:0401016:5423, 36:34:0401016:5424 в соответствии со ст. 39.28 ЗК РФ	65	513569,22	1298712,19
				98	513576,54	1298715,37
				99	513599,97	1298713,99
				100	513612,84	1298719,50
				97	513631,77	1298743,98
				101	513633,52	1298744,68
				105	513628,92	1298755,29
				125	513613,26	1298791,79
				95	513611,58	1298791,36
				94	513584,38	1298783,81
				93	513568,87	1298779,46
				92	513567,34	1298779,29
				91	513564,77	1298779,33
				90	513563,28	1298779,72
				89	513559,27	1298781,71
				88	513557,18	1298784,66
				87	513551,84	1298804,08
				86/1	513551,24	1298805,59
				86	513550,29	1298806,90
				85	513548,32	1298807,60
				84	513545,66	1298807,65
				83	513542,95	1298806,84
				82	513537,93	1298804,77
				78	513541,17	1298796,69
				70	513546,27	1298784,00
				69	513548,35	1298778,83
				68	513534,09	1298772,20
				66	513531,93	1298771,14

1	2	3	4	5	6	7
				64	513558,70	1298707,63
				65	513569,22	1298712,19
4	ЗУ4	327	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	194/1	513380,63	1298807,95
				194	513378,20	1298812,93
				195	513362,20	1298804,45
				196	513319,89	1298782,03
				197	513321,96	1298777,90
				198	513360,99	1298798,18
				194/1	513380,63	1298807,95
				144	513468.02	1298646.39
5	ЗУ5	9298	Путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 36:34:0401016:4880 и земель, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии со ст. 39.28 ЗК РФ	145	513466.01	1298650.75
				146	513470.69	1298652.91
				147	513472.49	1298653.68
				148	513457.96	1298687.73
				151	513447.91	1298682.86
				152	513442.91	1298680.69
				153	513441.79	1298683.26
				154	513446.79	1298685.43
				156	513453.17	1298688.56
				157	513459.39	1298691.50
				158	513457.75	1298695.33
				159	513454.18	1298703.68
				159/1	513454.19	1298703.68
				160	513439.29	1298738.57
				161	513427.58	1298765.99
				162	513423.03	1298763.91
				163	513405.90	1298756.08
				164	513400.49	1298767.18
				165	513397.07	1298765.57

1	2	3	4	5	6	7
				166	513392.97	1298763.49
				167	513391.89	1298762.81
				168	513384.75	1298759.25
				169	513386.60	1298755.74
				170	513387.26	1298756.08
				171	513389.26	1298752.28
				172	513388.46	1298751.87
				173	513385.09	1298750.12
				174	513381.54	1298748.27
				175	513379.23	1298752.66
				176	513349.85	1298737.66
				177	513346.11	1298734.65
				178	513349.30	1298728.34
				179	513353.85	1298719.34
				180	513382.84	1298661.99
				181	513383.88	1298659.93
				182	513384.07	1298659.55
				130	513387.47	1298652.63
				131	513414.08	1298665.70
				132	513416.56	1298660.67
				133	513419.35	1298662.04
				134	513417.07	1298667.06
				135	513419.53	1298668.18
				136	513421.81	1298663.17
				137	513426.05	1298664.70
				138	513442.71	1298630.41
				139	513469.28	1298643.09
				141	513470.32	1298640.84
				142	513472.26	1298641.70

1	2	3	4	5	6	7
				143	513469,75	1298647,17
				144	513468,02	1298646,39
6	ЗУ6	929	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	164	513400,49	1298767,18
				190	513384,32	1298800,36
				191	513379,04	1298797,48
				192	513377,41	1298800,92
				193	513382,70	1298803,69
				194/1	513380,63	1298807,95
				198	513360,99	1298798,18
				199	513375,07	1298770,72
				200	513380,69	1298773,78
				201	513383,24	1298769,06
				202	513377,62	1298766,00
				203	513373,83	1298763,95
				204	513377,43	1298756,09
				205	513384,45	1298759,81
				168	513384,75	1298759,25
				169	513391,89	1298762,81
				166	513392,97	1298763,49
				206	513390,39	1298768,57
				207	513394,91	1298769,86
				165	513397,07	1298765,57
				164	513400,49	1298767,18
7	ЗУ7	474	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	17	513580,54	1298914,75
				253	513561,51	1298905,55
				250	513578,31	1298873,56
				254	513587,20	1298877,54
				22/1	513581,46	1298888,37
				22	513581,59	1298888,44

1	2	3	4	5	6	7
				21	513578,35	1298894,17
				20	513580,70	1298895,17
				19	513580,55	1298906,66
				18	513580,51	1298910,13
				17	513580,54	1298914,75

3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Таблица № 2

№ п/п	Условный номер образуемого земельного участка (части земельного участка)	Кадастровый номер существующего земельного участка, адрес	Сведения об отнесении (не отнесении) образуемого земельного участка к территории общего пользования	Площадь земельного участка (части земельного участка) отнесенных к территории общего пользования, кв. м	Изъятие для государственных или муниципальных нужд
1	ЗУ4	-	улично-дорожная сеть (12.0.1)	327	-
2	ЗУ6	-	благоустройство территории (12.0.2)	929	-
3	ЗУ7	-	благоустройство территории (12.0.2), улично-дорожная сеть (12.0.1)	474	-

4. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом межевания территории

Таблица № 3

№ п/п	Условный номер образуемого земельного участка (части земельного участка)	Площадь образуемого земельного участка (части земельного участка), кв.м.	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков
1	2	3	4
1	ЗУ1	6531	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), хранение автотранспорта (2.7.1)
2	ЗУ2	2961	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6), хранение автотранспорта (код 2.7.1)
3	ЗУ3	5891	дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1), обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий (5.1.1), обеспечение занятия спортом в помещениях (5.1.2), площадки для занятия спортом (5.1.3), оборудованные площадки для занятия спортом (5.1.4)
4	ЗУ4	327	улично-дорожная сеть (12.0.1)
5	ЗУ5	9298	дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)
6	ЗУ6	929	благоустройство территории (12.0.2)
7	ЗУ7	474	благоустройство территории (12.0.2), улично-дорожная сеть (12.0.1)

5. Перечень назначения лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)

Настоящей документацией по планировке территории образование лесных участков не предусмотрено.

6. Сведения о границах территории, в отношении которой предполагается к утверждению проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости на территории городского округа город Воронеж

Таблица № 4

Номера характерных точек	Перечень координат	
	X	Y
1	513421.79	1298583.97
2	513321.96	1298777.90
3	513287.34	1298846.94
4	513317.33	1298859.78
5	513323.23	1298862.35
6	513370.63	1298883.04
7	513377.03	1298885.81
8	513393.73	1298893.04
9	513688.00	1299022.17
10	513692.26	1299018.83

Номера характерных точек	Перечень координат	
	X	Y
11	513746.51	1298971.57
12	513796.46	1298839.30
13	513825.85	1298760.87
1	513421.79	1298583.97

7. Красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории, с указанием перечня координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости на территории городского округа город Воронеж

Таблица № 5

Номера характерных точек	Перечень координат	
	X	Y
1	513421.79	1298583.97
2	513321.96	1298777.90
3	513287.34	1298846.94
4	513317.33	1298859.78
5	513323.23	1298862.35
6	513370.63	1298883.04
7	513377.03	1298885.81
8	513393.73	1298893.04
9	513688.00	1299022.17

Номера характерных точек	Перечень координат	
	X	Y
10	513692.26	1299018.83
11	513746.51	1298971.57
12	513796.46	1298839.30
13	513825.85	1298760.87
1	513421.79	1298583.97

**8. Линии отступа утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории, с координатным описанием
характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости
на территории городского округа город Воронеж**

Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений совпадают с красными линиями согласно документации по планировке территории, ранее утвержденной постановлением администрации городского округа город Воронеж от 17.12.2019 № 1224.

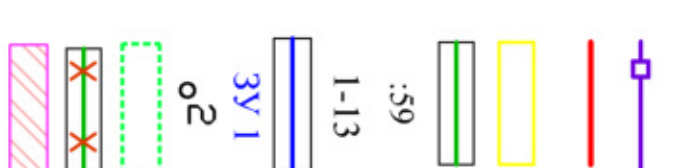
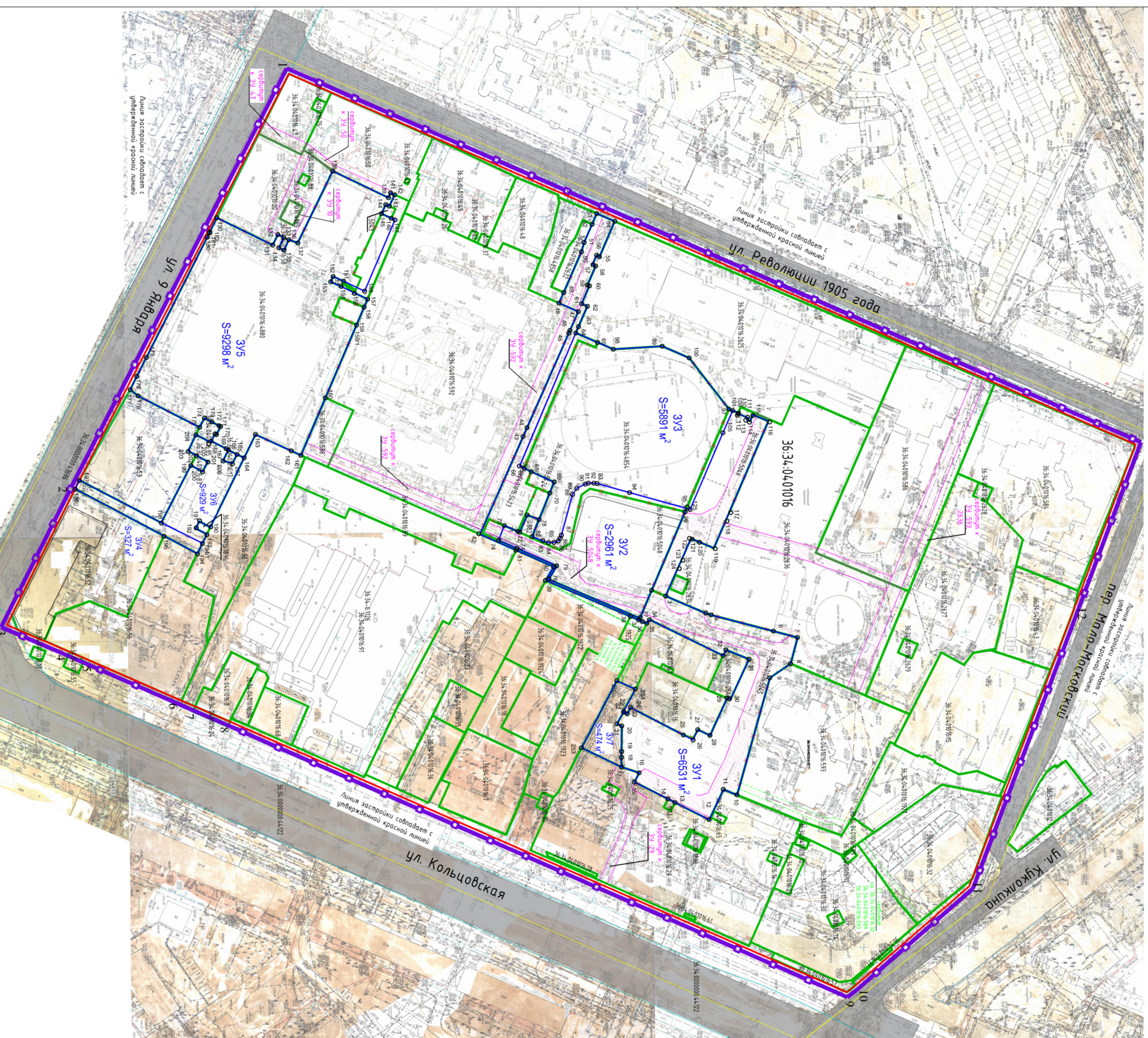
9. Сведения о границах территории, в отношении которой предполагается установление сервитутов, с координатным описанием характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости на территории городского округа город Воронеж

Таблица № 6

№ п/п	Кадастровый номер существующего земельного участка, адрес, наименование	Кадастровые номера объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, адреса объектов недвижимости	Площадь участка сервитута, публичного сервитута, кв. м	Номера характерных точек	Перечень координат	
					X	Y
1	С1 на земельных участках с кадастровыми номерами 36:34:0401016:32, 36:34:0401016:589, 36:34:0401016:593 (проход к жилому дому по ул. Революции 1905 года, 31д, строящемуся жилому дому по ул. Кольцовская, 56/2 от ул. Куколкина)	-	328	1	513637,30	1298922,13
				2	513678,50	1298939,12
				3	513682,01	1298938,82
				4	513689,28	1298941,17
				5	513724,15	1298987,57
				6	513722,00	1298989,35
				7	513687,70	1298943,77
				8	513681,66	1298941,86
				9	513678,04	1298942,18
				10	513636,47	1298925,07
2	С2 на земельных участках с кадастровыми номерами 36:34:0401016:1925, 36:34:0401016:1922, 36:34:0401016:1 (проход для доступа к Воронежскому областному центру народного творчества и кино по ул. Кольцовская, 56а, расположенному на земельном участке с	-	178	1	513637,30	1298922,13
				1	513580,14	1298874,38
				2	513578,31	1298873,56
				3	513587,17	1298856,70
				4	513585,64	1298856,00
				5	513589,05	1298848,67
				6	513583,35	1298845,88
				7	513543,92	1298826,42
				8	513544,30	1298825,69
				9	513584,83	1298842,91
				10	513588,89	1298844,64
				11	513592,66	1298846,24

№ п/п	Кадастровый номер существующего земельного участка, адрес, наименование	Кадастровые номера объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, адреса объектов недвижимости	Площадь участка сервитута, публичного сервитута, кв. м	Номера характерных точек	Перечень координат	
					X	Y
	кадастровым номером 36:34:0401016:16) Имеется письмо ООО СЗ СМУ «БИК» от 10.03.2026 № 10/03 директору ВОЦНТиК Богачевой Е.Н. по оказанию помощи по отделке помещений на условиях государственно-частного партнерства, в дальнейшем для проведения на постоянной основе социально-культурных мероприятий и занятий по дополнительному образованию			12	513588,07	1298854,98
				13	513589,82	1298855,95
				1	513580,14	1298874,38

Чертеж межевания территории,
ограниченной ул. Кольцовская, ул. 9 Января, ул. Революции 1905 года, пер. Мало-Московский в городском округе город Воронеж



Условные обозначения

сраница территории, в отношении которой разработан проект межевания существующие красные линии (сраницы элемента планировочной структуры)

справа кадрам кватрала

границы земельных участков, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости

кадастровые номера земельных участков, указанных в Едином государственном реестре недвижимости

сравницы образцовых земельных участков

условные номера образуемых земельных участков

границы варианта прохождения сервитута

границы наложения ранее установленных сервисов

1. Корреляция существующих красных линий публике в текстиль, чтобы противостоять против.
2. Люди отклика на красные линии в целях предотвращения нежелательного размещения зданий, строений, сооружений, соответств с красными линиями создано документально по планировке территории, ранее утверждённой постановлением должностного лица городского округа город Воркута от 17.07.2019 № 124, в соответствии с которым в границах красных линий не допускается размещение объектов, не являющихся объектами линейного транспорта.
3. Корреляция образных значений цветов публике в текстиль, чтобы противостоять против.
4. Проектом механизма мероприятий предусмотрено создание публичных слушаний.
5. Корреляция границ территории, в отношении которой разработана проект межведом, публике в текстиль, чтобы противостоять против.

04-2025-11MT									
Терпигоры, с/поселения ул. Козьмодемьян, ул. 9 января, ул. Рабочих 1905 п.а.л. п.р. Мель-Масловский в городском округе город Воркута									
Имя	Котлов	Ильст	Менюс	Помт.	Дата				
Документация по планировке территории						Статус	Ильст	Ильсгов	
						ИМТ	1	1	
Директор	Ковалев А.И.								
Подписчик	Г.отомо Ю.А.								
Подписчик	Г.отомо Ю.А.								
Справка о наличии территории на 11.08.2025						ООО СЗ СМУ «Бюко			