



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА
ГОРОД ВОРОНЕЖ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 24 февраля 2026 г. №254
г. Воронеж

**Об утверждении изменений в проект
планировки территории, ограниченной
ул.Кольцовская, ул.Куцыгина,
ул. Фридриха Энгельса,
ул.Красноармейская в городском округе
город Воронеж, утвержденный
постановлением администрации
городского округа город Воронеж
от 13.04.2023 №430**

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 Воронежской городской Думы от 27.10.2004 №150-I «Об Уставе городского округа город Воронеж», Генеральным планом городского округа город Воронеж, утвержденным решением Воронежской городской Думы от 25.12.2024 №1166-V «Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж», Правилами землепользования и застройки городского округа город Воронеж, утвержденными решением Воронежской городской Думы от 20.04.2022 №466-V «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж», на основании заявления Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик

Строительно-монтажное управление «БиК» (далее – ООО СЗ СМУ «БиК») (ИНН 3666192420) от 28.11.2025, постановления администрации городского округа город Воронеж от 10.10.2025 №1597 «О подготовке изменений в проект планировки территории, ограниченной ул.Кольцовская, ул.Куцыгина, ул.Фридриха Энгельса, ул.Красноармейская в городском округе город Воронеж, утвержденный постановлением администрации городского округа город Воронеж от 13.04.2023 №430», с учетом заключения комиссии по землепользованию и застройке городского округа город Воронеж от 22.01.2026 о результатах общественных обсуждений по проекту изменений в проект планировки территории, ограниченной ул.Кольцовская, ул.Куцыгина, ул.Фридриха Энгельса, ул.Красноармейская в городском округе город Воронеж, утвержденный постановлением администрации городского округа город Воронеж от 13.04.2023 №430, администрация городского округа город Воронеж **постановляет**:

1. Утвердить прилагаемые изменения в проект планировки территории, ограниченной ул.Кольцовская, ул.Куцыгина, ул.Фридриха Энгельса, ул.Красноармейская в городском округе город Воронеж, утвержденный постановлением администрации городского округа город Воронеж от 13.04.2023 №430.

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 24.02.2026 №254

Ремезова Ю.М.

Заказчик – ООО СЗ СМУ «БИК»

ИЗМЕНЕНИЯ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ, ОГРАНИЧЕННОЙ
УЛ. КОЛЬЦОВСКАЯ, УЛ. КУЦЫГИНА, УЛ. ФРИДРИХА ЭНГЕЛЬСА, УЛ.
КРАСНОАРМЕЙСКАЯ В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ ГОРОД ВОРОНЕЖ,
УТВЕРЖДЕННЫЙ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД ВОРОНЕЖ ОТ 13.04.2023 №430

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

11-25

ТОМ I

Воронеж 2025

Ремезова Ю.М.

Заказчик – ООО СЗ СМУ «БИК»

ИЗМЕНЕНИЯ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ, ОГРАНИЧЕННОЙ
УЛ. КОЛЬЦОВСКАЯ, УЛ. КУЦЫГИНА, УЛ. ФРИДРИХА ЭНГЕЛЬСА, УЛ.
КРАСНОАРМЕЙСКАЯ В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ ГОРОД ВОРОНЕЖ,
УТВЕРЖДЕННЫЙ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД ВОРОНЕЖ ОТ 13.04.2023 №430

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

11-25

ТОМ I

Директор

А.П. Новиков

Разработал

Ю.М. Ремезова

Воронеж 2025

Содержание:

Общие положения.....	6
1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории	8
2. Положение 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	11
2.1. Объекты капитального строительства жилого назначения	11
2.2. Объекты капитального строительства производственного назначения.....	12
2.3. Объекты капитального строительства общественно-делового назначения.	12
2.4. Объекты капитального строительства иного назначения.....	12
2.5. Объекты транспортной инфраструктуры, необходимые для функционирования объектов жилого назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан	12
2.6. Объекты коммунальной инфраструктуры, необходимые для функционирования объектов жилого назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан	14
2.6.1. Водоснабжение	14
2.6.2. Водоотведение	14
2.6.3. Дождевая канализация.....	14
2.6.4. Теплоснабжение	15
2.6.5. Электроснабжение.....	15
2.7. Объекты социальной инфраструктуры, необходимые для функционирования объектов жилого назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан	15
3. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	Ошибка!
Закладка не определена.	
4. Положения об очередности планируемого развития территории.....	17
5. Техничко-экономические показатели	19

Согласовано			

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

							11-25		
Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подп.	Дата				
Разработал	Ремезова					Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Чернова						ПП	5	14
							ООО СМУ СЗ «БИК»		

Общие положения

Проект планировки территории, ограниченной ул. Кольцовская, ул. Куцыгина, ул. Фридриха Энгельса, ул. Красноармейская в городском округе город Воронеж (далее – проект планировки территории), подготовлен в соответствии с постановлением администрации городского округа город Воронеж от 10.10.2025 № 1597 «О подготовке изменений в проект планировки территории, ограниченной ул. Кольцовская, ул. Куцыгина, ул. Фридриха Энгельса, ул. Красноармейская в городском округе город Воронеж, утвержденный постановлением администрации городского округа город Воронеж от 13.04.2023 № 430» (Приложение 15), государственными нормами, правилами и стандартами, с учетом положений 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 землепользования и застройки городского округа г. Воронеж), а также с учетом ранее разработанного проекта планировки территории, ограниченной ул. 20-летия Октября, ул. Кольцовская, просп. Революции, ул. Степана Разина, ул. Софьи Перовской, ул. Выборгская в городском округе город Воронеж, утвержденный Постановлением администрации городского округа город Воронеж от 28.04.2015 № 353 (далее – Проект планировки центральной части г. Воронежа) и ранее разработанного проекта межевания территории, ограниченной ул. Плехановская, ул. Кирова, ул. 20-летия Октября, ул. Кольцовская в городском округе город Воронеж, утвержденного Постановлением администрации городского округа город Воронеж от 02.07.2024 № 816 (далее – Проект межевания).

В соответствии со ст. 42 п. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) подготовка проектов 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.

Состав и содержание проекта планировки территории устанавливаются ГрК РФ, законами и иными нормативными правовыми актами.

Настоящий документ входит в состав основной части проекта планировки и состоит из 4-х разделов:

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории.

2. Положение о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Взам. инв. №	Подп. и дата	Инва. № подл.	ПЗ – 11-25	Лист
										6

необходимых, для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

3. Зоны планируемого размещения объектов регионального значения, объектов местного значения.

4. Положения об очередности планируемого развития территории.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Изм. инв. №	Подп. и дата	Изм. № подл.	ПЗ – 11-25	Лист
										7

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории

Проектом планировки предлагается к застройке участок с кадастровым номером 36:34:0401022:6 – для размещения многоэтажного многоквартирного жилого дома переменной этажности до 17 этажей со встроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом и участок с кадастровым номером 36:34:0401022:1 – для размещения офисного здания с подземным паркингом.

Участки, предлагаемые проектом планировки для строительства объектов капитального строительства, согласно Правилам землепользования и застройки городского округа г. Воронеж расположен в территориальной зоне ОДМ (зона смешанной общественно-деловой застройки).

В границах рассматриваемой территории (земельный участок с кадастровым номером 36:34:0401022:6) проектом предлагается размещение:

- многоэтажного многоквартирного жилого дома переменной этажности до 17 этажей со встроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом;
- строительство организованных открытых автостоянок;
- благоустройство территории с размещением площадок дворового благоустройства;
- строительство и прокладка инженерных сетей для обслуживания новой застройки.

Согласно градостроительному регламенту, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), хранение автотранспорта, предоставление коммунальных услуг, бытовое обслуживание, магазины, благоустройство территории относятся к основным видам разрешенного использования территориальной зоны ОДМ.

В границах территории земельного участка с кадастровым номером 36:34:0401022:1 проектом предполагается размещение:

- офисного здания (переменная этажность – 7-10 этажей, количеством этажей – 13), в том числе с подземным паркингом 3 этажа, имеется разрешение на строительство от 27.12.2024 № 36-34-144-2024 (далее – РНС)(Приложение – 16);
- благоустройство территории.

Согласно градостроительному регламенту, деловое управление, хранение автотранспорта, предоставление коммунальных услуг, благоустройство территории относятся к основным видам разрешенного использования территориальной зоны ОДМ.

Проектируемый жилой квартал относится к землям населенных пунктов и расположен в границах кадастрового квартала 36:34:0401022 (согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости и кадастровому плану территории).

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПЗ – 11-25

Лист
8

На территории проектирования, ранее, разработан Проект планировки территории, ограниченной ул. 20-летия Октября, ул. Кольцовская, просп. Революции, ул. Степана Разина, ул. Софьи Перовской, ул. Выборгская в городском округе город Воронеж, утвержденный Постановлением администрации городского округа город Воронеж от 28.04.2015 № 353 и Проект межевания территории, ограниченной ул. Плехановская, ул. Кирова, ул. 20-летия Октября, ул. Кольцовская в городском округе город Воронеж, утвержденного Постановлением администрации городского округа город Воронеж от 02.07.2024 № 816, в рамках которого установлены линии отступа от красных линий, в рамках рассматриваемой территории.

Настоящий проект планировки разработан в границах квартала № 70, сформированного в материалах проекта планировки центральной части г. Воронежа.

Интенсивность использования территории проектирования характеризуется коэффициентами застройки и плотности застройки.

Коэффициент плотности застройки (Кпл.з.) - отношение площади всех этажей зданий и сооружений (Sзд.) к площади квартала (Сквартала.).

$$\text{Кпл.з.} = S_{\text{зд.}} / S_{\text{квартала.}}$$

$$\text{Кпл.з.} = 60066,1 / 24084,4 = \mathbf{2,49}$$

В связи с тем, что территория проектирования находится в функциональной зоне «Многофункциональная общественно-деловая зона», а также, на основании Приложения Б СП 42.13330.2016, нормативный коэффициент плотности застройки (Кн.пл.з.) общественно-деловой многофункциональной застройки равен 3,0.

Таким образом, коэффициент плотности застройки жилого квартала не превышает нормативного показателя – 3,0 и равен 2,49.

Коэффициент застройки (Кз.) - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями (Sз.) к площади участка (Сквартала.).

$$\text{Кз.} = S_{\text{з.}} / S_{\text{квартала.}}$$

$$\text{Кз.} = 10259,4 / 24084,4 = \mathbf{0,43}$$

Нормативный коэффициент застройки (Кн.з.) общественно-деловой многофункциональной застройки равен 1,0 (согласно Приложения Б СП 42.13330.2016).

Таким образом, коэффициент застройки жилого квартала не превышает нормативного показателя – 1,0 и равен 0,43.

Расчет интенсивности использования территории планируемой жилой застройки земельного участка 36:34:0401022:6

Суммарная поэтажная площадь зданий, строений, сооружений, согласно проекту планировки территории (Spr.зд) – 31433,0 кв.м.

Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Площадь застройки планируемых зданий строений, сооружений, согласно проекту планировки территории (Sз.пр.зд)– 3509 кв.м.

Расчет коэффициента плотности застройки территории земельного участка:

$$K_{пл.з.} = S_{пр.зд} / S_{зу}$$

$$K_{пл.з.} = 31\,443 / 9659 = \mathbf{3,26}$$

Расчет коэффициента застройки территории земельного участка:

$$K_{з.} = S_{з.пр.зд} / S_{зу}$$

$$K_{з.} = 3509 / 9659 = \mathbf{0,36}$$

Расчет интенсивности использования территории планируемой общественно-деловой застройки земельного участка 36:34:0401022:1

Площадь земельного участка с кадастровым номером 36:34:0401022:1 (Sзу) - 2257 кв.м.

Суммарная поэтажная наземная площадь зданий, строений, сооружений, согласно проекту планировки территории (Sпр.зд) – 12480 кв. м.

Общая площадь здания с учетом подземной части – 18837,18 кв. м.

Площадь застройки зданий строений, сооружений, согласно проекту планировки территории (Sз.пр.зд) – 1579 кв. м (площадь застройки задана настоящим проектом больше площади в РНС – 1558,5 кв. м).

Расчет коэффициента плотности застройки территории земельного участка:

$$K_{пл.з.} = S_{пр.зд} / S_{зу}$$

$$K_{пл.з.} = 12480 / 2257 = \mathbf{5,53}$$

Расчет коэффициента застройки территории земельного участка:

$$K_{з.} = S_{з.пр.зд} / S_{зу}$$

$$K_{з.} = 1579 / 2257 = \mathbf{0,7}$$

Таким образом, коэффициент застройки земельного участка кадастровым номером 36:34:0401022:1 не превышает нормативного показателя – 0,7 и равен 0,7.

Индв. № подл.	Взам. инв. №
Подп. и дата	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	---------	------	--------	-------	------

2. Положение 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

2.1. Объекты капитального строительства жилого назначения

Проектом планировки территории предусматривается строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом:

- этажность дома нового строительства – переменная до 17 эт. (уточнить на последующих стадиях проектирования);
- количество объектов нового строительства – 2;
- общая площадь застройки нового строительства – 3509 кв. м;
- общая площадь жилых помещений (квартир) нового строительства – 21 000 кв. м;
- число жителей дома нового строительства – 525 человек.

Основные параметры жилых зданий

Таблица 1

№ п/п	Жилой дом, адрес	Общая площадь здания (наземная часть) ¹ , кв. м.	Общая площадь жилых помещений (квартир), кв. м.	Площадь застройки, кв. м	Площадь встроенных нежилых помещений	Этажность застройки
Новое строительство						
1	Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом	31400	21000	3466	2000	До 17 этажей
2	ТП	43	-	43	43	1

¹Приведена по наружному контуру здания.

В проекте планировки указана ориентировочная посадка жилого здания со встроенными нежилыми помещениями, показатели по застройке приняты исходя из укрупненных расчетов. Посадка планируемых зданий и сооружений, конфигурация, этажность, параметры застройки и благоустройство земельного участка будут уточняться на последующих стадиях проектирования.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Взам. инв. №
						Подп. и дата
						Инав. № подл.

2.2. Объекты капитального строительства производственного назначения

Проектные решения документации по планировке территории не предусматривают размещение объектов производственного назначения.

2.3. Объекты капитального строительства общественно-делового назначения

Проектом планировки в многоквартирном жилом доме предусмотрено размещение нежилых помещений коммерческого назначения, ориентировочная площадь которых составляет 2000 кв.м. и будет уточнена на последующих стадиях проектирования с учетом конфигурации и основных ТЭП проектируемого здания.

На земельном участке с кадастровым номером 36:34:0401022:1 предполагается размещение офисного здания с подземным паркингом со следующими характеристиками:

- Общая площадь здания – 18837,18 кв. м;
- Площадь надземной части – 12480 кв.м.
- Площадь подземной части (паркинга) – 6357,18 кв. м.
- Этажность надземной части здания – 7-10 эт.;
- Количество этажей подземной части здания – 3 эт.
- Площадь застройки – 1579 кв. м.

2.4. Объекты капитального строительства иного назначения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов иного назначения.

2.5. Объекты транспортной инфраструктуры, необходимые для функционирования объектов жилого назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

Общая транспортная инфраструктура квартала, связь его с прилегающим районом, а также обеспечение населения машино-местами определены существующим положением с учетом предложений по развитию улично-дорожной сети генерального плана городского округа г. Воронеж.

Основные въезды на территорию квартала осуществляются с магистральной улицы районного значения регулируемого движения – ул. Фридриха Энгельса и с улицы местного значения – ул. Куцыгина.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Генеральным планом городского округа город Воронеж предусмотрена реконструкция ул. Кольцовская с устройством трамвайных путей, в остальном, сложившиеся транспортные узлы, остановочные пункты и поперечные профили улиц не претерпят серьезных изменений.

Транспортная сеть квартала включает в себя основные внутренние проезды, в том числе вспомогательные (противопожарные) проезды, которые представляют собой единую кольцевую систему, исключающую возможность сквозного движения автотранспорта.

Для обеспечения парковочными местами планируемого населения, по расчету необходимо запроектировать 324 парковочных мест. В соответствии с п. 11.31 СП 42.13330.2016, при организации кооперированных стоянок, допускается снижать суммарное требуемое количество машино-мест без снижения обеспеченности ими за счет сдвига часов пик при функционировании обслуживаемых стоянками объектов на территории центральных районов населенных пунктов – на 15-20%.

Согласно проекту в границах земельного участка жилого дома (территории проектирования) к размещению предусмотрено:

- постоянных парковочных мест - 250 в 2-уровневом подземном паркинге и 13 мест на открытых парковках;
- 21 машино-место на открытых гостевых стоянках.

В границах земельного участка с кадастровым номером 36:34:0401022:6, всего размещено 284 м/места, при этом, в соответствии с п. 1.3.10.4 РНГП, из них предусмотрено 10% мест для парковки специальных автотранспортных средств инвалидов – 29 м/мест.

Итого, по проекту в границах земельного участка 36:34:0401022:6 размещено 284 м/места. В соответствии с п. 11.31 СП 42.13330.2016, оставшиеся 40 м/мест обеспечиваются за счет сдвига часов пик при функционировании обслуживаемых стоянками объектов, что составляет 12,4% (в рамках указанного пункта СП 42.13330.2016).

Кроме того, вдоль ул. Красноармейская и ул. Фридриха Энгельса располагаются 29 платных парковочных мест, с бесплатным периодом использования с 19:00 до 8:00.

Въезд (выезд) в паркинг предлагается осуществить с ул. Красноармейская.

Вместимость, площадь и конфигурация подземной парковки будет уточняться на последующих этапах проектирования, с учетом уточнения технико-экономических показателей планируемой застройки и организации благоустройства дворовой территории.

Расчет количества машино-мест для планируемой общественно-деловой застройки

В соответствии с пунктом 9.1 части 9 статьи 22 Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж для общественно-деловой

Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПЗ – 11-25	Лист
							13

застройки с видом разрешенного использования «Деловое управление (4.1)» необходимо предусмотреть 1 парковочное место на 80 кв.м. общей площади объекта капитального строительства, за исключением площади машино-мест, предусмотренных в данном объекте капитального строительства.

Для планируемого офисного здания требуется:

$12480 \text{ кв.м.} / 80 = 156 \text{ м/мест}$, где

12480 кв.м. – площадь надземной части офисного здания.

Расчет количества машино-мест для планируемой общественно-деловой застройки в соответствии с Приложением Ж СП 42.13330.2016

В соответствии с Приложением Ж СП 42.13330.2016, для планируемого офисного здания потребуется:

$12480 \text{ кв.м.} / 60 = 208 \text{ м/мест}$.

В проекте планировки, на земельном участке с кадастровым номером 36:34:0401022:1 предусмотрен подземный паркинг (3 уровня), общей площадью – 6357,18 и вместимостью – 208 м/мест (данные из РНС). Въезд / выезд из подземного паркинга планируется осуществлять с ул. Куцыгина.

2.6. Объекты коммунальной инфраструктуры, необходимые для функционирования объектов жилого назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

2.6.1. Водоснабжение

Водоснабжение проектируемой застройки предполагается осуществить от существующих сетей 2 х Ду 400 в районе ул. Кольцовская.

Расчетный расход воды для планируемой жилой застройки составляет – 208 м³/сут.

Расчетный расход воды для планируемой общественно-деловой застройки составляет – 400 м³/мес.

2.6.2. Водоотведение

Водоотведение хозяйственно-бытовой канализации осуществляется через планируемые сети Ду мм с дальнейшим подключением к канализационному коллектору Ду 1840 мм по ул. Кольцовская.

Расчетный расход хозяйственно-бытовых сточных вод для планируемой жилой застройки составляет – 208 м³/сутки.

Расчетный расход хозяйственно-бытовых сточных вод для планируемой общественно-деловой застройки составляет – 400 м³/мес.

2.6.3. Дождевая канализация

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Регулирование стока поверхностных вод с проектируемой территории выполняется с помощью вертикальной планировки территории и устройства системы поверхностного водоотвода с дальнейшим сбросом его в проектируемую систему ливневой канализации Ду 1000 мм по ул. Кирова.

2.6.4. Теплоснабжение

Теплоснабжение объектов жилой и коммерческой застройки, осуществляется от проектируемой крышной котельной. Расход тепла на отопление и вентиляцию и ГВС для планируемой жилой застройки – 4,5 МВт.

Расход тепла на отопление и вентиляцию и ГВС для планируемой общественно-деловой застройки – 1,2 Гкал.

Расчетный температурный график теплоснабжения – 95-70°С.

2.6.5. Электроснабжение

Распределение электроэнергии по потребителям будет осуществляться от трансформаторных подстанций (ТП), подключаемой к существующим сетям электроснабжения, расположенным по ул. Фридриха Энгельса.

Расчетная мощность по потребителям для планируемой жилой застройки составляет - 1050 кВт.

Расчетная мощность по потребителям для планируемой общественно-деловой застройки составляет – 500 кВт.

2.7. Объекты социальной инфраструктуры, необходимые для функционирования объектов жилого назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

Проектом планировки не предусмотрено размещение новых объектов социальной инфраструктуры.

По расчету, для планируемого населения жилого дома необходимо 22 места в дошкольных образовательных объектах и 48 мест в объектах общего образования. Необходимое количество мест планируется на базе существующих объектов.

3. Зоны планируемого размещения объектов регионального значения, объектов местного значения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов федерального и регионального значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

Проектом выделена зона планируемого размещения объектов

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Взам. инв. №
						Подп. и дата
						ИINV. № подл.

						Лист
						15
ПЗ – 11-25						

капитального строительства жилого значения – ЗПРОКС 1; зона планируемого размещения объектов общественно-делового назначения – ЗПРОКС 2 и зона планируемого размещения подземного паркинга ЗПРОКС 3. Площади зон планируемого размещения объектов местного значения составляют:

ЗПРОКС 1 – 9016 кв. м.

ЗПРОКС 2 – 1971 кв. м.

ЗПРОКС 3 – 2257 кв.м.

В связи с тем, что на основании пп. 5 п. 7.1 ст. 22 Правил землепользования и застройки г. Воронежа, для подземных частей и конструктивных элементов подземных частей зданий, строений, сооружений - 0 м, граница ЗПРОКС 3 совпадает с границами земельного участка с кадастровым номером 36:34:0401022:1.

В рамках ранее разработанного проекта межевания территории, ограниченной ул. Плехановская, ул. Кирова, ул. 20-летия Октября, ул. Кольцовская в городском округе город Воронеж, утвержденного Постановлением администрации городского округа город Воронеж от 02.07.2024 № 816, были установлены линии отступа от красных линий, которые совпадают с контуром красных линий, с учетом существующей застройки.

Проектом предлагается установить линию отступа от красных линий для ЗПРОКС 2 – 0 м, линия ЗПРОКС 2 совпадает с границами красных линий по ул. Куцыгина и ул. Фридриха Энгельса, в остальных местах составляет 3 м.

Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение на территории проектирования объектов федерального и регионального значения.

Фактические показатели обеспеченности квартала объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в полной мере обеспечивают достаточный уровень комфортности среды.

Территория ЗПРОКС 1 и ЗПРОКС 2 имеет пересечение с зоной регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой нач. XX века» (г. Воронеж, ул. Куцыгина, д. 25). В связи с этим необходимо соблюдать требования, установленные для этой зоны Постановлением правительства Воронежской области от 30 декабря 2022 года № 1002 «О внесении изменения в постановление правительства Воронежской области от 29.10.2015 № 836».

Инов. № подл.	Взам. инв. №
	Подп. и дата

						ПЗ – 11-25	Лист 16
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

4. Положения об очередности планируемого развития территории

Согласно подп. 3 п. 3 ст. 42 Градостроительного кодекса 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 ведение строительства в *одну очередь*, с разделением на следующие этапы:

I очередь

Позиция, согласно чертежа	Этапы	Наименование	Этажность	Сроки завершения строительства
1, 2	1	Строительство многоэтажного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом, а также объектом инженерной инфраструктуры (ТП)	Переменной этажности до 17 этажей	3 квартал 2027 года
3	2	Строительство офисного здания с подземным паркингом	Переменной этажности 7-10 этажей	4 квартал 2027 года

Строительству объектов предшествуют следующие работы:

1. Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.
2. Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения. Проектная документация подготавливается на основании ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации в соответствии со сводами правил, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

5. Техничко-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели
1	Территория		
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	кв. м/га	24082,4/2,4
	в том числе:		
1.1.1	<i>Территория жилой застройки:</i>	<i>кв. м</i>	<i>19454,2</i>
1.1.1.1	Сохраняемой застройки	кв. м	9726,8
1.1.1.2	Проектируемой застройки, в том числе:	кв. м	9727,4
	площадь застройки жилыми домами	кв. м	3466
1.1.2	<i>Территории объектов социальной инфраструктуры</i>	<i>кв. м</i>	<i>523,2</i>
1.1.3	<i>Территория объектов производственной застройки</i>	<i>кв. м</i>	<i>3771</i>
1.1.3.1	Сохраняемой производственной застройки	кв. м	2257
1.1.3.2	Реконструируемой производственной застройки (строительство офисного здания с подземным паркингом)	кв. м	1514
1.1.4	<i>Территория объектов ГО и ЧС</i>	<i>кв. м</i>	<i>336</i>
1.2	Из общей территории квартала:		
1.2.1	Земли федеральной собственности	га	–
1.2.2	Земли субъектов Российской Федерации	-»-	–
1.2.3	Земли муниципальной собственности (собственность публично правовых образований)	-»-	–
2	Интенсивность использования		
2.1	Коэффициент плотности застройки	-	2,49
2.2	Коэффициент застройки	-	0,43
2.3	Численность населения, в том числе:	чел.	935
	сохраняемой застройки		410
	проектируемой застройки		525
2.4	Плотность населения	чел./га	390
3	Жилищный фонд		
3.1	Общая площадь квартир	кв. м	21000
3.2	Этажность застройки	этаж	до 17
3.3	Общая площадь зданий	кв. м	31400
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения	-	-
5	Объекты общественно-деловой застройки		

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПЗ – 11-25	Лист
							19

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели
	Общая площадь зданий	кв. м	18837,18
	Общая площадь надземной части здания	кв. м	12480
	Этажность застройки	Этаж	7-10
6	Транспортная инфраструктура		
6.1	Протяженность проездов, в том числе:	км	0,2
6.2	Автостоянки для хранения легковых автомобилей жилой застройки, в том числе:	маш./место	284
	постоянные		263
	гостевые		21
6.3	Автостоянки для хранения легковых автомобилей общественно-деловой застройки		208
7	Инженерное оборудование и благоустройство территории		
7.1	Расчетная нагрузка водопотребления		
	Средний суточный расход для жилой застройки	куб. м/сут.	208
	Средний месячный расход для общественно-деловой застройки	куб. м/мес.	400
7.2	Расчетная нагрузка водоотведения		
	Средний суточный расход для жилой застройки	куб. м/сут.	208
	Средний месячный расход для общественно-деловой застройки	куб. м/мес.	400
7.3	Расчетная нагрузка электропотребления для жилой застройки	кВт	1050
	Расчетная нагрузка электропотребления для общественно-деловой застройки	кВт	500
7.4	Расчетная нагрузка теплоснабжение для жилой застройки	МВт	4,5
	Расчетная нагрузка теплоснабжение для общественно-деловой застройки	Гкал	1,2

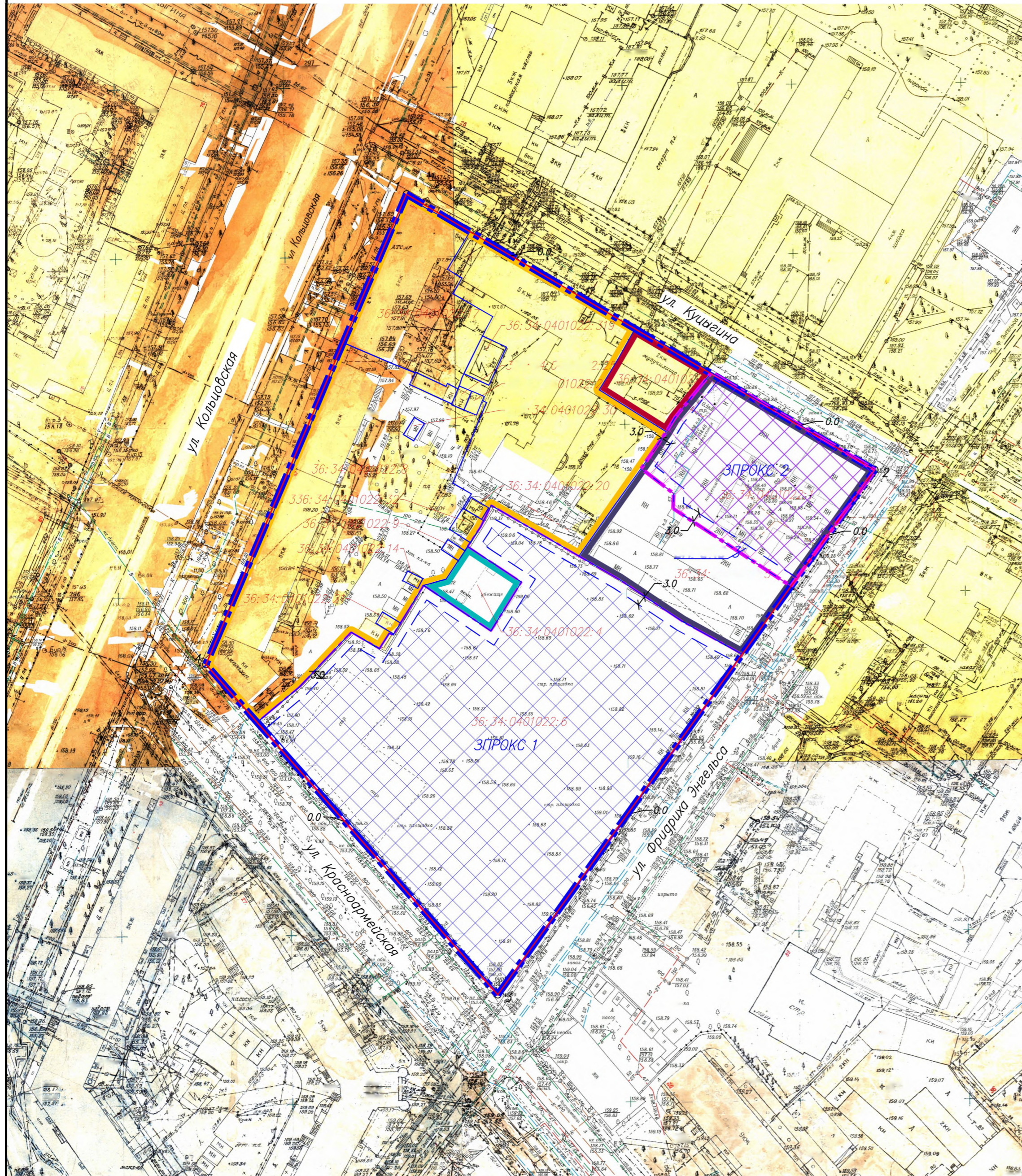
Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
















ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ, ОГРАНИЧЕННОЙ УЛИЦАМИ: КОЛЬЦОВСКАЯ, КУЦЫГИНА, ФРИДРИХА ЭНГЕЛЬСА, КРАСНОАРМЕЙСКАЯ В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ ГОРОД ВОРОНЕЖ

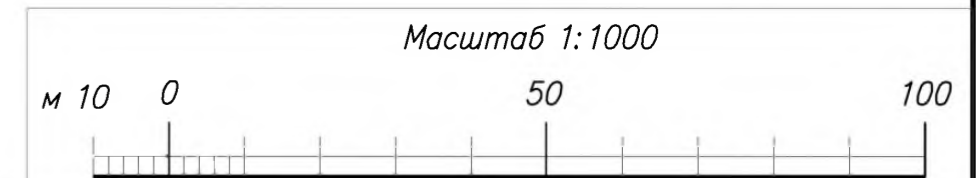
Чертеж планировки территории



Условные обозначения

-  Элемента планировочной структуры (квартала)
-  Красных линий
-  Линия минимального отступа от грани земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений*
-  Территории проектирования
-  Земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН
-  Номера земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН
-  Территория существующей жилой застройки
-  Территория социальной инфраструктуры
-  Территория производственной застройки
-  Территория объектов ГОиЧС
-  Зона планируемого размещения объектов капитального строительства
-  Зона планируемого размещения подземных частей объектов капитального строительства
-  Характерная точка красных линий, ее номер

* Вдоль ул. Красноармейская, ул. Фридриха Энгельса отступ от границы земельного участка принят равным 0 м, в связи с размещением встроенных помещений общественного назначения на первом этаже жилого дома (в соответствии с п.7.1 ст. 22 ПЗЗ г. Воронеж для офисного здания по ул. Куцыгина отступ от границы земельного участка принят равным 0 м.



					11-25			
					Проект планировки территории, ограниченной улицами: Кольцовская, Куцыгина, Фридриха Энгельса, Красноармейская в городском округе г. Воронеж			
Изм.	Колу	Лист	Нгод.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
						ППТ	1	1
Разработал	Ремезова					ООО СЗ СМУ "БИК"		
Проверил	Чернова					Чертеж планировки территории, М 1:1000		