



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА
ГОРОД ВОРОНЕЖ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 24 февраля 2026 г. №261
г. Воронеж

**Об утверждении проекта планировки
территории, ограниченной
ул. Куколкина, ул.Кольцовская,
ул. 9 Января, ул.Никитинская
в городском округе город Воронеж**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», 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 Уколова В.В., постановления администрации городского округа город Воронеж от 05.09.2024 №1132 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной ул.Куколкина, ул.Кольцовская, ул.9 Января, ул.Никитинская в городском округе город Воронеж», с

учетом заключения комиссии по землепользованию и застройке городского округа город Воронеж от 22.01.2026 о результатах общественных обсуждений по проекту планировки территории, ограниченной ул.Куколкина, ул.Кольцовская, ул.9 Января, ул. Никитинская в городском округе город Воронеж, администрация городского округа город Воронеж **постановляет:**

1. Утвердить прилагаемый проект планировки территории, ограниченной ул.Куколкина, ул.Кольцовская, ул.9 Января, ул. Никитинская в городском округе город Воронеж.

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

Глава городского округа
город Воронеж
С.А. Петрин

УТВЕРЖДЕН
постановлением администрации
городского округа город Воронеж
от 24.02.2026 №261

Гошко Ю.А.

Заказчик – Уколов В. В.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ,
ОГРАНИЧЕННОЙ УЛ. КУКОЛКИНА, УЛ. КОЛЬЦОВСКАЯ,
УЛ. 9 ЯНВАРЯ, УЛ. НИКИТИНСКАЯ В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ
ГОРОД ВОРОНЕЖ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

2025-ППТ

ТОМ I

Воронеж 2026

Гошко Ю.А.

Заказчик – Уколов В. В.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ,
ОГРАНИЧЕННОЙ УЛ. КУКОЛКИНА, УЛ. КОЛЬЦОВСКАЯ,
УЛ. 9 ЯНВАРЯ, УЛ. НИКИТИНСКАЯ В ГОРОДСКОМ
ОКРУГЕ ГОРОД ВОРОНЕЖ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

2025-ППТ

ТОМ I

Разработал

Ю.А. Гошко

Проверил

О.В. Алексеева

Воронеж 2026

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 1:3000

1. Общие положения

Документация по планировке территории, ограниченной ул. Куколкина, ул. Кольцовская, ул.9 Января, ул. Никитинская в городском округе город Воронеж

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

						ПЗ	Лист
							4
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

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 в границах, закрепленных координатами, площадью 4,3824 га, расположена в правобережной части городского округа город Воронеж в Центральном районе, с учетом границ проекта межевания территории, утвержденных постановлением администрации городского округа город Воронеж от 02.07.2024 № 816 «Об утверждении проекта межевания территории, ограниченной ул. Плехановская, ул. Кирова, ул. 20-летия Октября, ул. Кольцовская в городском округе город Воронеж», с учетом параметров проекта планировки территории, утвержденного постановлением администрации городского округа город Воронеж от 28.04.2015 № 353, ограниченного ул. 20-летия Октября, ул. Кольцовская, просп. Революции, ул. Степана Разина, ул. Софьи Перовской, ул. Выборгская в городском округе город Воронеж. Границы отражены в графических материалах по обоснованию.

Красные линии настоящим проектом не устанавливаются, не отменяются, не изменяются.

На рассматриваемом земельном участке с кадастровым номером 36:34:0401018:4 расположено нежилое здание под реконструкцию, с кадастровым номером 36:34:0401018:685, площадью 145,4 кв. м, в частной собственности.

Планируемая к реконструкции застройка расположена в территориальной зоне ОДМ-16.

Согласно схеме функционального зонирования Генерального плана, планируемая территория расположена в функциональной зоне с кодом 200 – зона смешанной и общественно-деловой застройки.

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

Планируемая застройка располагается в функциональной зоне с номером

1014.

Таблица № 1

Номер функциональной зоны	Код объекта (неизменяемая часть)	Значение	Планируемый фонд функциональной зоны, тыс. кв. м	Площадь функциональной зоны, кв. м
1014	701010200	Зона смешанной и общественно-деловой застройки	265,79	109051,79

Структура застройки рассматриваемого квартала

Таблица № 2*

№	Наименование, адрес, кадастровый номер	Этажность	Общая площадь здания, кв. м	Общая площадь жилых помещений/полезная площадь, кв. м	Площадь застройки, кв. м
Жилая застройка					
1	ул. Кольцовская, 41 36:34:0401018:1811 без координат границ	5	6166,5	5080,1	1233,3
2	ул. Кольцовская, 39 36:34:0401018:1808 без координат границ	5	6396,1	3611	1279,2
3	ул. Кольцовская, 37/1 36:34:0401018:1809 без координат границ	5	3078,2	2152	615,6
4	ул. Кольцовская, 37/2 36:34:0401018:260 без координат границ	5	3175,6	2570	635,1
5	ул. Никитинская, 44а 36:34:0401018:53 без координат границ	5	3616,2	3284,4	723,2
6	ул. Никитинская, 46 36:34:0401018:890 без координат границ	5	4025,6	3153,13	805,1
7	ул. Никитинская, 44 36:34:0606018:1517 без координат границ	5	3308,6	2873,98	661,7
8	ул. Никитинская, 48 36:34:0401018:181 без координат границ	3	546,5	423,86	182,2
9	ул. Никитинская, 54 36:34:0401018:1810 без координат границ	5	1151,9	1118,4	230,4

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

№	Наименование, адрес, кадастровый номер	Этажность	Общая площадь здания, кв. м	Общая площадь жилых помещений/полезная площадь, кв. м	Площадь застройки, кв. м
	Итого	-	31465,2	24266,87	6365,80

Нежилая застройка

10	ул. Никитинская, 50а 36:34:0401018:175 без координат границ, административное здание	4	1644,9	1315,92	411,2
11	ул. Никитинская, 52 36:34:0401018:180 без координат границ, медицинская организация	4	2870,3	2296,24	717,6
12	ул. Никитинская, 50 36:34:0401018:178 без координат границ, министерство	2-5	2583,2	2066,56	861,1
13	ул. Куколкина, 21а 36:34:0401018:173 без координат границ, административное здание	2	225,5	180,4	112,8
14	ул. Никитинская, 42 36:34:0401018:264 без координат границ, административное здание	11	3715,9	2972,72	337,8
15	ул. Кольцовская, 37, 36:34:0401018:54 без координат границ, гараж	1	21,2	16,96	21,2
16	ул. Никитинская, 52в 36:34:0401018:176 без координат границ, гаражи	1	128	102,4	128,0
17	ул. Никитинская, 52а 36:34:0401018:179 без координат границ, инженерный корпус	5	1618,2	1294,56	323,6
18	ул. Кольцовская, 37/1 36:34:0401018:182 без координат границ, гараж	1	27,9	22,32	27,9
19	ул. Кольцовская, 37, 36:34:0401018:183 без координат границ, гараж	1	23	18,4	23,0
20	ул. Кольцовская, 39-41, 36:34:0401018:258 без координат границ, гараж	1	15,9	12,72	15,9
21	ул. Кольцовская, 37а, 36:34:0401018:569, нежилое здание имущество ЦБ РФ	1	97,4	77,92	97,4
22	ул. Кольцовская, 37/1 36:34:0401018:686 без координат границ, гараж Г8	1	31,2	24,96	31,2

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Лист
						8

№	Наименование, адрес, кадастровый номер	Этажность	Общая площадь здания, кв. м	Общая площадь жилых помещений/полезная площадь, кв. м	Площадь застройки, кв. м
23	ул. Кольцовская, во дворе дома 37 36:34:0401018:761 без координат границ, гараж	1	23,9	19,12	23,9
24	ул. Никитинская, 50а 36:34:0401018:762 без координат границ	1	38,2	30,56	38,2
25	ул. Кольцовская, во дворе дома 37в 36:34:0401018:803 без координат границ	1	38,6	30,88	38,6
26	ул. Никитинская, 50в 36:34:0401018:848 без координат границ	2	1201,6	961,28	600,8
27	ул. Никитинская, 50в 36:34:0401018:867 без координат границ	2	645,5	516,4	322,8
28	ул. Никитинская, 52 36:34:0401018:866	1	177,2	141,76	177,2
29	ул. Кольцовская, 37 36:34:0401018:570	4	8593,7	6874,96	2148,4
	Итого	-	23721,3	18977,04	6458,6
Объекты коммунального назначения					
30	ул. Кольцовская, 37, 36:34:0401018:52 без координат границ, насосная ПНС	1	12,2	9,76	12,2
31	ул. Кольцовская, 41 36:34:0401018:185 без координат границ, трансформаторная подстанция ТП-240	1	18,6	14,88	18,6
	Итого	-	30,80	24,64	30,80
Объекты капитального строительства под реконструкцию					
32	ул. Кольцовская, 39, 36:34:0401018:685	1	145,4	116,32	145,4
	Итого	-	145,4	116,32	145,4
	Всего		55362,70	43384,87	13000,60
	С учетом реконструкции		55217,30	43268,55	12855,2
ПЗ					
					Лист
					9
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

*Показатели приведены согласно данным общедоступных информационных источников

Структура остальной части существующих капитальных объектов рассматриваемой территории в границах функциональной зоны с номером 1014 (перечень существующих, реконструируемых и сохраняемых объектов капитального строительства).

Таблица № 3

№	Адрес, кадастровый номер	Наименование, этажность	Общая площадь здания, кв. м	Общая площадь жилых помещений/Полезная площадь, кв. м
33	Куколкина, 18 36:34:0104017:494*	Торговый центр	104515,74*	83612,59
34	Плехановская, во дворе дома № 31 36:34:0401017:1840	Гараж	28,5	22,8
35	Плехановская, во дворе дома № 31 36:34:0401017:1837	Гараж	16,9	13,52
36	Кольцовская, 35 36:34:0401017:255 без координат границ*	Торговый центр	74500*	59600
37	Плехановская, 29 36:34:0401017:387 без координат границ	ГБУК ВО "Воронежский областной краеведческий музей"	1873,9	1499,12
38	Плехановская, 31 36:34:0401017:78 без координат границ	Жилой дом 5 эт.	3999,2	2357,4
39	Плехановская, 33 36:34:0607044:95 без координат границ	Жилой дом 5 эт.	3614,3	1811,2
40	Кольцовская, 33 36:34:0401017:1722 без координат границ	Жилой дом 5 эт.	1247,4	827,6
41	Кольцовская, 35а 36:34:0401018:571 без координат границ	Административно-деловой корпус 25 эт.	12535,2	10028,16
42	Плехановская, 27	Кафе, бар 1 эт.	260	208
43	Плехановская, 25 36:34:0607044:211 без координат границ	Жилой дом 5 эт.	3432,4	2570,5
44	Плехановская, 23	Воронежстат 5 эт.	5830	4664
45	Никитинская, 36 36:34:0401017:259 без координат границ	Жилой дом 5 эт.	2539,2	1886,1

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПЗ	Лист
							10

№	Адрес, кадастровый номер	Наименование, этажность	Общая площадь здания, кв. м	Общая площадь жилых помещений/Полезная площадь, кв. м
46	Никитинская, 38 36:34:0401017:1724 без координат границ	Административное здание 4 эт.	2863,6	2291
47	Куколкина, 14 36:34:0401017:247 без координат границ	Жилой дом 5 эт.	4165,6	3400,4
48	Никитинская, 38а 36:34:0401017:203 без координат границ	Жилой дом 4 эт.	1945,2	1733,8
49	Никитинская, 36к 36:34:0401017:161 без координат границ	Котельная	529,1	423,28
50	Плехановская, 23т 36:34:0401017:149 без координат границ	Трансформаторная подстанция ТП-561	44,2	35,36
51	Куколкина, 18а	ОКН Дом Балашова	216	172,8
52	Кольцовская, 33 36:34:0401017:85 без координат границ	Торговый павильон	41,7	33,36
53	Кольцовская, 33 36:34:0401017:87 без координат границ	Торговый павильон	34,5	27,6
54	Куколкина, 14 36:34:0401017:146 без координат границ	Гараж	14,9	11,92
55	Куколкина, 14 36:34:0401017:147 без координат границ	Гараж	19,7	15,76
56	Плехановская, 29г 36:34:0401017:150 без координат границ	Нежилое здание	89,6	71,68
57	Никитинская, 38а 36:34:0401017:163 без координат границ	Гараж	23	18,4
58	Никитинская, 38а 36:34:0401017:197 без координат границ	Гараж	13,6	10,88
59	Никитинская, 38а 36:34:0401017:201 без координат границ	Гараж	17,4	13,92
60	Плехановская, 33е 36:34:0401017:238 без координат границ	Гараж	15,2	12,16
61	Никитинская, 36т 36:34:0401017:385 без координат границ	Трансформаторная подстанция ТП-108	20,3	16,24
62	Никитинская, 25/27 36:34:0401017:196 без координат границ	Гараж № 74, АГК «Объединение»	19,9	15,92

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

№	Адрес, кадастровый номер	Наименование, этажность	Общая площадь здания, кв. м	Общая площадь жилых помещений/Полезная площадь, кв. м
63	Никитинская, на дворовой территории 38а 36:34:0401017:386 без координат границ	Гараж	17,9	14,32
64	Никитинская, 47/2 36:34:0401017:195 без координат границ	Гараж	17	13,6
	Итого		224501,14	177433,39
	Всего на функциональную зону, с учетом реконструкции			220701,94

*Имеются кадастровые выписки на объекты капитального строительства, расположенные по адресу ул. Кольцовская, 35, ул. Куколкина, 18, в которых отражена общая площадь зданий, а также имеются поэтажные планы здания, по которым определяется этажность здания надземной и подземной части, таким образом, объект с кадастровым номером 36:34:0401017:255 имеет общую площадь здания 118686,2 кв. м, площадь дана с подземной частью, согласно типового плана этажа торгового центра, площадь одного этажа составляет 14900 кв. м, что соответствует общей площади здания на 5 надземных и 3 подземных этажа, отсюда надземная общая площадь здания составит 74500 кв. м.

В кадастровой выписке на объект капитального строительства с кадастровым номером 36:34:0401017:494, общая площадь с учетом подземной части, составляет 123518,6 кв. м, в выписке указано, что 22 надземной части и 4 этажа подземной части, соответственно надземная общая площадь составит 104515,74 кв. м. Данные показатели применяем в расчете фонда функциональной зоны, с учетом коэффициента для нежилых объектов.

Запас застройки функциональной зоны с номером 1014 составляет 45088 кв. м.

В соответствии с Картой градостроительного зонирования. Картой зон с особыми условиями использования территорий», утвержденной в составе Правил землепользования и застройки, рассматриваемая территория

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

расположена в границах приаэродромных территорий (от аэропорта «Придача» подзона № 6).

Рассматриваемая территория расположена в зонах охраны объектов культурного наследия: 36:34-6.1204 «Защитная зона объекта культурного наследия регионального значения, дом Титовых», 36:34-6.1203 «Защитная зона объекта культурного наследия регионального значения, дом купца Балашова», 36:34-6.929 «Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Дом Клочковых, где бывал Бунаков » (г. Воронеж, ул. Никитинская, д. 52/1)» и охранный зона 36:34-6.650, охранный зона объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс двух усадеб Клочковых» (г. Воронеж, ул. Никитинская, д. 39, 41/1, 2; 43/1, 2) (реестровый номер 36:34-6.528), охранный зона объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой» (г. Воронеж, ул. Никитинская, д. 45) (реестровый номер 36:34-6.810), Территория объекта культурного наследия регионального значения «Дом Клочковых, где бывал Бунаков» (Воронежская область, г. Воронеж, ул. Никитинская, 50в) (реестровый номер 36:34-8.277), «Жилой дом Титовых» (Воронежская область, г. Воронеж, ул. Никитинская, 42), (реестровый номер 36:34-8.230) границы территории утверждены приказом от 03.04.2018 № 71-01-07/65.

Согласно данным общедоступного информационного сервиса Национальная система пространственных данных, в границах рассматриваемой территории расположены зоны с особыми условиями использования территории с реестровыми номерами: 36:34-6.163, 36:34-6.1680, 36:34-6.1681, 36:34-6.2068, 36:34-6.2194, 36:34-6.2207, 36:34-6.2421, 36:34-6.2749. 36:34-6.3002, 36:34-6.3299, 36:34-6.3426, 36:34-6.3498, 36:34-6.3674, 36:34-6.4558, 36:34-6.4559, 36:34-6.4561, 36:34-6.4557, 36:34-6.4560, 36:34-6.4581, 36:34-6.5365, 36:34-6.5796, 36:34-6.5999, 36:34-6.6002, 36:34-6.6003, 36:34-6.6004, 36:34-6.6005, 36:34-6.6006, 36:34-6.6007, 36:34-6.6008, 36:34-6.6009, 36:34-6.6786, 36:34-6.7435, 36:34-6.7438, 36:34-6.8228,

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

Поз	Наименование	Этажность	S застройки по выступающей части консоли ниже 4,5 м, кв. м	S общая, кв. м	S полезная, кв. м
1	Здание делового управления	4	125	380	304
	Всего		125	380	304,00
	Итого по загрузке на функциональную зону	-			304,00

Параметры функциональной зоны с учетом существующей застройки следующие:

Таблица № 5

Номер ФЗ	Код объекта (неизменяемая часть)	Значение	Планируемый фонд функциональной зоны по Генеральному плану, тыс. кв. м	Фактический фонд функциональной зоны с учетом существующей и планируемой к реконструкции застройки, тыс. кв. м
1014	701010200	Зона смешанной общественно-деловой застройки	265,79	221,006

Площадь в границах существующих красных линий – 44157 кв. м.

Рассматриваемый земельный участок расположен в границах документации по планировке территории, утвержденной постановлением администрации городского округа город Воронеж от 28.04.2015 № 353, ограниченного ул. 20-летия Октября, ул. Кольцовская, просп. Революции, ул. Степана Разина, ул. Софьи Перовской, ул. Выборгская в городском округе город Воронеж. Следует учитывать предельные параметры застройки на земельный участок таблицы № 2, заданные данной документацией.

Рассматриваемый участок находится в квартале № 57.

Предельные параметры застройки на земельный участок

Таблица № 6

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

использования земельного участка. Для иных видов разрешенного использования земельных участков, процент озеленения от площади земельного участка составляет – 10%, 36,3 кв. м. Проектом предусмотрено 84 кв. м озелененных территорий.

Согласно Правил землепользования и застройки для земельного участка, расположенного в территориальной зоне ОДМ установлены градостроительные регламенты для использования земельного участка.

Параметры использования земельного участка

Таблица № 8

№ п/п	Наименование	Площадь земельного участка, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Коэффициенты
				максимальный процент застройки в границах земельного участка (норма 70%)
1	Здание делового управления	363	125	34%

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, принимаются по п. 7.1 ст. 22 Правил землепользования и застройки, для прочих объектов - 3 м.

Каталог координат характерных точек линий отступа в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений

Таблица № 9

№ точки	X	Y
1	513361,39	1298976,31
2	513376,62	1298982,77
3	513372,56	1298992,02
4	513357,32	1298985,56
1	513361,39	1298976,31

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПЗ	Лист
							17

*Сведения о границах территории, применительно к которой
осуществляется разработка проекта планировки.*

Таблица № 10

Номер характерной точки	Перечень координат	
	X	Y
1	513266,92	1298905,31
2	513578,48	1299041,19
3	513535,67	1299134,30
4	513436,05	1299208,96
5	513421,80	1299188,92
6	513355,16	1299091,02
7	513320,79	1299037,29
8	513252,46	1298937,25
1	513266,92	1298905,31

Минимальное количество парковочных мест и (или) машино-мест для стоянки (размещения) индивидуального транспорта обеспечивается в границах земельного участка и определяется в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка согласно табл. 9.1 ст. 22 Правил землепользования и застройки, для делового управления (4.1), 1 парковочное место и (или) машино-место на 80 кв. м общей площади объекта капитального строительства.

С учетом изложенного, количество мест для кратковременного хранения автомобилей составит:

$$380 / 80 = 4,75 = 5 \text{ парковочных мест.}$$

В соответствии с п. 1.3.10.5 РНГП для планируемого здания делового управления потребность в приобъектных парковках составит 6 парковочных мест.

Для обеспечения потребности объекта проектными решениями предусмотрено размещение 5 парковочных мест на территории земельного участка и использование 1 парковочного места на существующих парковках вдоль ул. Кольцовская, ул. Никитинская.

Ив. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПЗ	Лист
							18

Таблица № 11

№ п/п	Наименование водопотребителей	Количество сотрудников	Среднесуточная норма водопотребления, л/чел. сут.	Среднесуточный расход, м ³ /сут.	Кф Н.	Максимальный суточный расход, м ³ /сут.
1	Общественные здания	50	12	60	1,2	72
2	Полив улиц и зеленых насаждений	5	50	2,5		2,5
	Итого:			62,5		74,5

Суммарный среднесуточный расход воды составляет – 62,5 куб. м/сут.

Суммарный максимальный расход воды составляет – 74,5 куб. м/сут.

В плане водоснабжения необходимо предусмотреть водоснабжение площадки строительства прокладкой новых сетей от соответствующих водоводов.

Снос инженерных объектов не предполагается настоящим проектом.

Водоотведение

Отвод сточных вод проектируемой застройки будет осуществляться в проектируемые сети канализации с подключением к канализационному коллектору с отведением стоков на левобережные очистные сооружения, где проводится полная механическая и биологическая очистка.

В соответствии с СП 32.13330.2018 «Канализация. Наружные сети и сооружения» удельные нормы водоотведения принимаются равными нормам водопотребления.

Таблица № 12

№ п/п	Наименование водопотребителей	Количество сотрудников	Среднесуточная норма водопотребления, л/чел.сут.	Среднесуточный расход, м ³ /сут.	Кф Н.	Максимальный суточный расход, м ³ /сут.
1	Общественные здания	50	12	60	1,2	72
	Итого:			60		72

Среднесуточный расход сточных вод от проектируемой застройки составит 60 куб. м/сут.

Максимальный суточный расход сточных вод – 72 куб. м/сут.

Поверхностные воды отводятся в самостоятельные сети.

Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.							Лист
			ПЗ						20
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

- Для совершенствования системы канализации микрорайона необходимо:
- строительство внутриквартальных канализационных сетей с использованием новых технологий прокладки;
 - проведение мероприятий по снижению водоотведения за счет введения систем оборотного водоснабжения и создания водосберегающих технологий.

Электроснабжение

Источником электроснабжения объекта реконструкции в границах рассматриваемой территории будут являться проектируемые сети от сетей, проходящих вблизи рассматриваемой территории и существующих на территории квартала ТП.

Электрические нагрузки коммунально-бытовых потребителей на рассматриваемую территорию определены по данным укрупненных показателей РД 34.20.185-94* «Инструкция по проектированию городских электрических сетей».

Количество и мощность трансформаторов в ТП необходимо выбрать в зависимости от категории электроснабжения подключаемых потребителей и их расчетной нагрузки, допустимой перегрузки трансформаторов.

Газоснабжение и теплоснабжение

Отопление и горячее водоснабжение жилой застройки предусматривается централизованным от существующих котельных и теплосетей (дальнейшая стадия проектирования).

Централизованное теплоснабжение

Проектирование и строительства новых тепловых сетей к объекту строительства будет возможно при более детальной планировке.

Проектное решение

Реконструкция существующего общественного здания.

Потребность в тепле определена по укрупненным измерениям согласно нормативным данным и по аналогичным типовым проектам.

В основу расчетов было принято:

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ПЗ	Лист
							21

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

- расчетная зимняя температура наружного воздуха – минус 26 оС;
- продолжительность отопительного периода: для жилья и соцкультбыта – 207 сут.; для детских садов, школ, больниц – 222 сут.;

Согласно СП 131.13330.2020 «Строительная климатология» при расчете часового и годового расхода топлива принята его норма расхода в кг.у.т. для выработки 1 Гкал/ч тепла: 158,7 кг. у.т. при среднем КПД котельного агрегата и теплогенератора 90% («Методические указания по определению расходов топлива, электроэнергии и воды на выработку теплоты отопительными котельными коммунальных теплоэнергетических предприятий», 2002 год).

Расчет отапливаемой площади для общественных зданий: $F_{об} = 383$ кв. м;

Максимальный тепловой поток на отопление общественных зданий: $Q_o = q_o \times F_{от} = 166 \times 383 = 63578$ Вт = 0,064 МВт;

Q_o – укрупненный показатель максимального теплового потока на отопление жилых и общественных зданий на кв. м (СП 373.1325800.2018 «Источники теплоснабжения автономные Правила проектирования») для общественных зданий 166 Вт/кв. м.

Средний тепловой поток на горячее водоснабжение общественных зданий:

$Q_{гв} = q_h \times m = 73 \times 50 = 3650 = 0,0037$ МВт

q_h – укрупненный показатель среднего теплового потока на горячее водоснабжение на одного человека, равен 73 Вт.

Суммарный расход:

$Q_{общ} = 0,064 + 0,0037 = 0,0677$ МВт = 0,058 Гкал/час = 8760 Гкал/год.

Сети телекоммуникаций

Проектируемые сети телекоммуникаций проектируемой территории включают в себя:

- сети телефонизации с обеспечением широкополосного доступа к сети интернет, междугородной и международной связи с учетом 100-процентной телефонизации проектируемой застройки;
- сети радиофикации;

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ПЗ	Лист
							22

- мультикабельные сети с предоставлением населению услуг кабельного телевидения, доступа к сети интернет.

Требуется предусмотреть трансляцию аналоговых телевизионных каналов и цифровых пакетов в системе кабельного телевидения с подключением к операторам и к общегородской информационной сети.

Баланс рассматриваемой территории

Таблица № 13

№ п/п	Показатель	Единица измерения	Значение показателя																
			Современное состояние на 2025 г.	Расчетный срок															
1	Территория																		
1.1	Площадь проектируемой территории, всего в том числе территория планируемого объекта реконструкции в том числе в границах красных линий	га	4,3824 0,0363 4,4157	4,3824 0,0363 4,4157															
1.2	зеленые насаждения существующие улицы, дороги, проезды существующие зеленые насаждения проектируемые улицы, дороги, проезды проектируемые	кв. м кв. м	11676 5147 - -	11676 5147 84 147															
1.3	Коэффициент застройки квартала	-	0,29	0,29															
1.4	Коэффициент плотности застройки квартала	-	1,25	1,25															
2	Жилищный фонд																		
2.1	Общая площадь существующие многоэтажные и среднеэтажные жилые дома существующие индивидуальные жилые дома проектируемые жилые дома снос	кв. м кв. м кв. м кв. м	31465,2 - - -	31465,2 - - -															
2.2	Существующий сохраняемый жилищный фонд всей территории	кв. м общей площади	31465,2	31465,2															
2.3	Убыль жилищного фонда	кв. м общей площади	-	-															
3	Объекты социального, культурно-бытового, общественного назначения																		
3.1	Дошкольные образовательные организации, всего	мест	-	-															
3.2	Общеобразовательные организации, всего	мест	-	-															
3.3	Поликлиники	-	-	-															
3.4	Объекты дополнительного образования, всего	мест	-	-															
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Лист	23

№	Показатель	Единица	Значение показателя	
3.5	Аптеки	объектов	-	-
3.6	Предприятия розничной торговли, питания, бытового обслуживания населения, всего	кв. м	-	-
3.7	Инженерные объекты существующие снос проектируемые	кв. м	30,8 - -	30,8 - -
3.8	Прочие нежилые объекты коммунально-бытового, социально-культурного и общественного назначения: существующие реконструируемые проектируемые нежилые на первых этажах	кв. м	23721,3 145,4 - -	23721,3 - 380 -
4	Транспортная инфраструктура			
4.1	Протяженность улично-дорожной сети (местные проезды) существующая проектируемая	м	1743 -	1743 33
4.2	Гаражи и автостоянки для хранения легковых автомобилей Приобъектные (кратковременные)	машино-мест	-	5
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории для проектируемого жилья:			
6.1	Водопотребление	куб. м/сут.	-	74,5
6.2	Водоотведение	куб. м/сут.	-	72
6.3	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение	Гкал/год	-	8760

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

Ив. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									ПЗ
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24

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 реконструкции в одну очередь:

I очередь:

1 этап – мероприятия по инженерной подготовке территории (переустройство);

2 этап – реконструкция здания делового управления;

3 этап – организация парковочного пространства для кратковременного хранения автотранспорта.

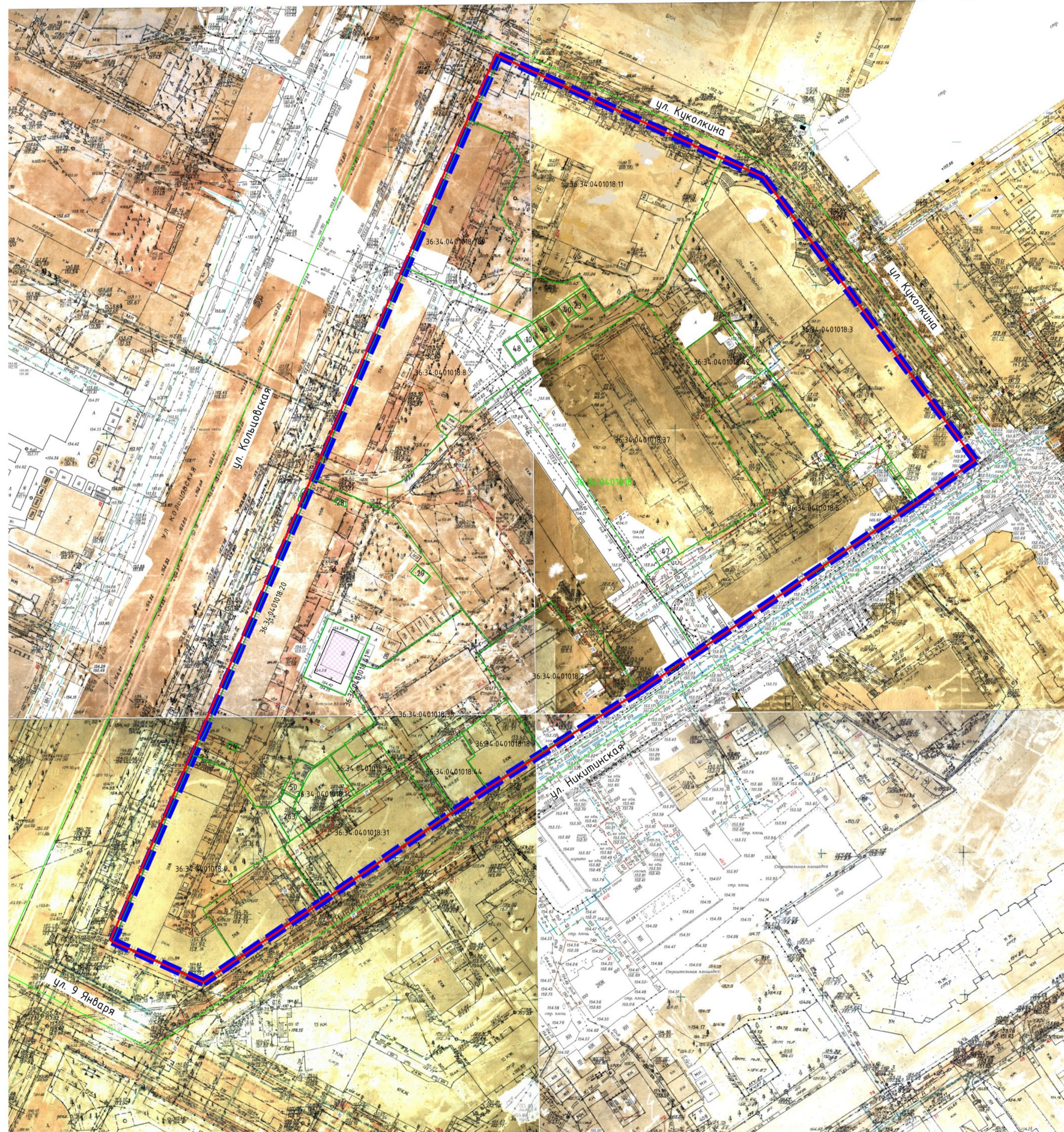
Срок проектирования I квартал 2026 год.

Срок реализации, ввод в эксплуатацию не позднее 4 квартала 2028 года.




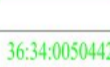
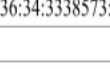


Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ПЗ	Лист
							25

Чертеж планировки территории, ограниченной ул. Куколкина, ул. Кольцовская, ул. 9 Января, ул. Никитинская в кадастровом квартале 36:34:041018, входящей в состав проекта планировки территории, утвержденного постановлением администрации городского округа город Воронеж от 28.04.2015 № 353, ограниченного ул. 20-летия Октября, ул. Кольцовская, просп. Революции, ул. Степана Разина, ул. Софьи Перовской, ул. Выборгская в городском округе город Воронеж
М1:1000



Условные обозначения

-  граница планируемой территории
-  границы земельных участков, учтенных в ЕГРН
-  границы кадастровых кварталов, учтенных в ЕГРН
-  номера кадастровых кварталов, учтенных в ЕГРН
-  кадастровые номера земельных участков, учтенных в ЕГРН
-  действующие красные линии (границы существующих элементов планировочной структуры)
-  границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

- Примечания:
1. Координаты действующих красных линий приведены в текстовой части настоящего проекта.
 2. Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений совмещены с красными линиями в связи со сложившейся градостроительной ситуацией, за исключением установленных по зон территориальных зон в соответствии с Правилами землепользования и застройки отражены и закорректированы в соответствии с утвержденным проектом межевания территории от 02.07.2024 № 816.

				Территория, ограниченная ул. Куколкина, ул. Кольцовская, ул. 9 Января, ул. Никитинская в кадастровом квартале 36:34:041018 в городском округе город Воронеж			
Наименование	ФИО	Подпись	Дата	Проект планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Алексеева О.В.				ППТ	1	1
Рук.проекта	Чернова Ю.А.			Чертеж планировки территории М1:1000			
Разработал	Чернова Ю.А.						