



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА
ГОРОД ВОРОНЕЖ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 27 мая 2026 г. №835
г. Воронеж

**Об утверждении проекта планировки
территории, ограниченной
пер. Красноармейский, ул.Станкевича,
ул. Куцыгина, ул.Бестужева
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 Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Станкевича» (ИНН 3666275959) от 06.03.2026, постановления администрации городского округа город Воронеж от 28.01.2026 №72

«О подготовке проекта планировки территории, ограниченной пер. Красноармейский, ул.Станкевича, ул.Куцыгина, ул.Бестужева в городском округе город Воронеж, и о подготовке изменений в проект межевания территории, ограниченной пер. Красноармейский, ул.Станкевича, ул.Куцыгина, ул.Бестужева в городском округе город Воронеж, утвержденный постановлением администрации городского округа город Воронеж от 20.02.2023 №185», с учетом заключения комиссии по землепользованию и застройке городского округа город Воронеж от 29.04.2026 о результатах общественных обсуждений по проекту планировки территории, ограниченной пер. Красноармейский, ул.Станкевича, ул.Куцыгина, ул.Бестужева в городском округе город Воронеж, администрация городского округа город Воронеж, **постановляет:**

1. Утвердить прилагаемый проект планировки территории, ограниченной пер. Красноармейский, ул.Станкевича, ул.Куцыгина, ул.Бестужева 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 27.05.2026 №835

ООО «ПСК-Проект»

Заказчик – ООО «СЗ «Станкевича»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ,
ОГРАНИЧЕННОЙ ПЕР. КРАСНОАРМЕЙСКИЙ,
УЛ. СТАНКЕВИЧА, УЛ. КУЦЫГИНА, УЛ. БЕСТУЖЕВА
В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ ГОРОД ВОРОНЕЖ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

2026-ППТ

ТОМ I

Воронеж 2026

ООО «ПСК-Проект»

Заказчик – ООО «СЗ «Станкевича»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ,
ОГРАНИЧЕННОЙ ПЕР. КРАСНОАРМЕЙСКИЙ,
УЛ. СТАНКЕВИЧА, УЛ. КУЦЫГИНА, УЛ. БЕСТУЖЕВА В
ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ ГОРОД ВОРОНЕЖ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

2026-ППТ

ТОМ I

Директор
Разработал

О.Ю. Гречишников
Ю.А. Гошко

Воронеж 2026

Состав документации по планировке территории

Обозначение	Наименование	Примечание
Проект планировки территории		
Том I	Основная часть проекта планировки территории:	
	- Текстовая часть	ПЗ
1	- Графическая часть: Чертеж планировки территории, М 1:1000	ПП-1
Том II	Материалы по обоснованию проекта планировки территории:	
	- Текстовая часть	ПЗ
1	- Графическая часть: Карта планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры, ситуация без масштаба	ПП-2
2	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	ПП-3
3	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети. Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки территории. М1:1000	ПП-4
4	Варианты планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории. М1:1000	ПП-5
5	Схема очередности планируемого развития территории, М 1:1000	ПП-6

Согласовано			

Взам. инв. №

Подп. и дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата
Разработал	Гошко				
Проверил	Козлов				
Директор	Гречишников				

ПЗ

Том I. Основная часть проекта планировки территории.

Стадия	Лист	Листов
ППТ	3	25
ООО «ПСК-Проект»		

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

ПЗ

Лист

4

1. Общие положения

Проект планировки территории, ограниченной пер. Красноармейский, ул. Станкевича, ул. Куцыгина, ул. Бестужева, в городском округе город Воронеж (далее – проект, рассматриваемая территория, планируемая территория), разработан на основании постановления администрации городского округа город Воронеж от 28.01.2026 № 72 «О подготовке проекта планировки территории, ограниченной пер. Красноармейский, ул. Станкевича, ул. Куцыгина, ул. Бестужева в городском округе город Воронеж, и о подготовке изменений в проект межевания территории, ограниченной пер. Красноармейский, ул. Станкевича, ул. Куцыгина, ул. Бестужева в городском округе город Воронеж, утвержденный постановлением администрации городского округа город Воронеж от 20.02.2023 № 185», с учетом 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, утвержденного постановлением администрации городского округа город Воронеж от 28.04.2015 № 353, 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, 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, утвержденными решением Воронежской городской Думы от 25.06.2025 № 1325-V (далее – МНГП), иных

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Правила), в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, 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, утвержденными решением Воронежской городской Думы от 25.06.2025 № 1325-V (далее – МНГП), иных							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ПЗ				Лист
										5

нормативных правовых актов Российской Федерации, Воронежской области, муниципальных правовых актов городского округа город Воронеж.

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 человека 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 2,3 га расположена в правобережной части городского округа город Воронеж в Ленинском районе.

В отношении рассматриваемой территории постановлением администрации городского округа город Воронеж от 28.04.2015 № 353 утвержден 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.

В соответствии с ранее разработанным проектом планировки рассматриваемая территория определена, как квартал 77, в отношении которого подготовка дополнительного проекта планировки является обязательной. Также проектом рассматриваемая территория отнесена к зоне комплексной реконструкции № 36.

Целью подготовки настоящего проекта планировки территории является определение зоны планируемого размещения объекта и параметров застройки на земельном участке с кадастровым номером 36:34:0402005:117, ввиду того, что земельные участки, расположенные в границах планируемой территории,

Изм.	№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПЗ				6

принадлежат разным собственникам комплексная реконструкция всего квартала подготовленным проектом не предусмотрена.

Планируемые объекты располагаются в границах отведенного земельного участка с кадастровым номером 36:34:0402005:117, расположенном по адресу: г. Воронеж, ул. Бестужева, 3б. Площадь участка составляет 1037 кв. м. На земельном участке уже расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 36:34:0402005:1474, велоцентр, разрешение на ввод в эксплуатацию от 14.09.2025 № 36-RU36302000-168-2025 со следующими параметрами: общая площадь здания – 27 кв. м. Находится в частной собственности у общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Станкевича».

Подземный паркинг, запроектированный в проекте планировки территории ранее, будет реализован на последующих этапах строительства, при комплексном освоении территории и формировании окончательного каркаса застройки.

Границы территории, в отношении которой подготовлен проект, определены с учетом границы территории, определенной постановлением администрации городского округа город Воронеж от 20.02.2023 № 185 «Об утверждении проекта межевания территории, ограниченной пер. Красноармейский, ул. Станкевича, ул. Куцыгина, ул. Бестужева в городском округе город Воронеж.»

Согласно Правилам землепользования и застройки, проектируемая территория расположена в следующих территориальных зонах:

- зоне ЖИ «Зона индивидуальной жилой застройки». Регламент ЖИ устанавливается для кварталов (микрорайонов) и районов низкоплотной индивидуальной жилой застройки. Действие регламента направлено на обеспечение приватности и качества жизни населения на территориях индивидуальной и блокированной застройки, минимизацию транзитных транспортных и пешеходных потоков, сохранение экологии среды;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	- зоне ЖИ «Зона индивидуальной жилой застройки». Регламент ЖИ устанавливается для кварталов (микрорайонов) и районов низкоплотной индивидуальной жилой застройки. Действие регламента направлено на обеспечение приватности и качества жизни населения на территориях индивидуальной и блокированной застройки, минимизацию транзитных транспортных и пешеходных потоков, сохранение экологии среды;					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПЗ	Лист	
							7	

Согласно данным градостроительных регламентов, максимальный коэффициент застройки земельного участка для бытового обслуживания – 0,45 (45%), коэффициент плотности застройки – 0,90 (90%).

Планируемая застройка расположится в квартале функциональной зоны с номером 1059 с кодом функционального назначения 200.

Показатели планируемого фонда функциональной зоны с номером 1059, площадью 325556,25 кв. м:

Таблица № 1

Номер функциональной зоны	Код объекта (неизменяемая часть)	Значение	Планируемый фонд функциональной зоны, тыс. кв. м	Существующий фонд функциональной зоны, тыс. кв. м	Профицит, тыс. кв. м
1059	701010200	Зона смешанной и общественно-деловой застройки	433,23	384,744	48,486

Полезная площадь существующих объектов капитального строительства, расположенных в функциональной зоне номер 1059, составляет 384744,17 кв. м, характеристики объектов приведены в таблице 2.1 материалов по обоснованию проекта планировки (том 2).

Перечень существующих объектов капитального строительства в границах планируемой территории приведен в материалах по обоснованию проекта планировки (таблица № 3).

Показатели общей площади зданий, площади застройки, полезной площади, приведены в таблице № 3 материалов по обоснованию проекта планировки согласно картографических материалов.

Информация о плотности и параметрах застройки территории в соответствии с существующим положением представлена в таблице № 2.

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

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

Таблица № 2

Площадь рассматриваемой территории, кв. м	Площадь квартала в границах красных линий*, кв. м	Значение функциональной зоны	Общая площадь по ГНС*** существующей застройки/ Площадь застройки по ГНС***, кв. м	Существующий КЗ**/ Фактический КЗ	Существующий КПЗ**/ Фактический КПЗ
23000	18333	Зона смешанной и общественно-деловой застройки	5425/4193	0,20/0,23	0,32/0,30

*утверждены проектом межевания территории, утвержденным постановлением администрации городского округа город Воронеж от 20.02.2023 № 185 «Об утверждении проекта межевания территории, ограниченной пер. Красноармейский, ул. Станкевича, ул. Куцыгина, ул. Бестужева в городском округе город Воронеж.»

**согласно Приложения № 1 к проекту планировки территории, ограниченной ул. 20-летия Октября, ул. Кольцовская, просп. Революции, ул. Степана Разина, ул. Софьи Перовской, ул. Выборгская в городском округе город Воронеж, утвержденным постановлением администрации городского округа город Воронеж от 28.04.2015 № 353

***суммарная поэтажная площадь здания в габаритах наружных стен (далее – ГНС), определяется по прил. А СП 54.13330.2022.

Фактические показатели плотности застройки незначительно отличаются от показателей, определенных по существующему положению на момент утверждения проекта планировки территории в 2015 году. Проектным решением 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, утвержденным постановлением администрации городского округа город Воронеж от 28.04.2015 № 353, заданы параметры использования территории: Максимальный коэффициент (процент) застройки земельного участка – 0,40; Максимальный коэффициент (процент) плотности застройки земельного участка – 0,80. Мероприятия по строительству, предусмотренные настоящим проектом, определены с учетом ранее установленных параметров для рассматриваемой территории.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Лист
						9

В соответствии с картой градостроительного зонирования «Карта зон с особыми условиями использования территории», утвержденной в составе Правил землепользования и застройки, рассматриваемая территория расположена вне границ зон с особыми условиями использования территории.

На рассматриваемую территорию имеется акт государственной историко-культурной экспертизы от 15.07.2014, в ходе которой было установлено, что рассматриваемый участок расположен на территории «Древнего города» – самой старой части города. Согласно проведенным архивным исследованиям, а также данным натурного археологического обследования, на территории отсутствуют объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных на территории Воронежской области, и в список выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность. Памятники археологии не выявлены.

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

Согласно письму департамента культуры и архивного дела Воронежской области от 07.08.2014 № 83-01-11/1195, объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, и выявленные объекты культурного наследия отсутствуют.

Согласно письму управления по охране объектов культурного наследия Воронежской области от 22.09.2025 № ОКН-20250917-31632289706-3, испрашиваемый земельный участок находится вне зон охраны и вне защитных зон объектов культурного наследия.

Согласно решению, об установлении границ приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Воронеж (Придача), утвержденному врио директора департамента авиационной промышленности Минпромторга России Д.А. Лысогорским от 29.06.2018, рассматриваемая территория расположена в границах подзоны № 6, в связи с чем, при архитектурно-строительном проектировании, строительстве, реконструкции объектов строительства необходимо учитывать соответствующие ограничения.

В связи с малой высотой планируемых зданий, устройство светоограждающих элементов, для обеспечения полета воздушных судов, не требуется.

Согласно Приказу Министерства транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Воронеж (Чертовицкое)» № 1116-П, рассматриваемая территория не расположена в границах подзон аэродрома (Чертовицкое).

Земельный участок также расположен в пределах приаэродромной территории Воронеж (Балтимор), в связи с чем необходимо соблюдение требований, установленных воздушным законодательством Российской Федерации.

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

						ПЗ	Лист
							11
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Согласно данным общедоступного информационного сервиса Национальная система пространственных данных (далее – НСПД), в границах рассматриваемой территории расположены следующие зоны с особыми условиями использования территории, отраженные в таблице № 3.

Зоны с особыми условиями использования планируемой территории.

Таблица № 3

Реестровый номер	Наименование, описание, местоположение
36:34-8.131	Территории объектов культурного наследия
36:34-6.1171	Зона с особыми условиями использования территории объекта инженерного назначения
36:34-6.12783	Зона с особыми условиями использования территории объекта инженерного назначения
36:34-6.3585	Зона с особыми условиями использования территории объекта инженерного назначения

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПЗ			12

Характеристики объектов капитального строительства.

Объемно-планировочным решением застройки земельного участка с кадастровым номером 36:34:0402005:117 (площадь 1037 кв. м, земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка - проектирование и строительство объектов социально-бытового обслуживания населения) предусматривается строительство отдельно стоящих зданий:

- складское помещение № 1;
- складское помещение № 2;
- складское помещение № 3.

Планировочные решения зданий основаны на рациональном размещении помещений в соответствии с технологическим процессом и нормативными требованиями. Планировка помещений обеспечивает непрерывное, качественное и безопасное проведение работ.

Назначение:

- одноэтажная застройка для ремонта велосипедов (складские помещения).

Принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры – не относится.

Ведомость планируемой застройки в границах планируемой территории представлена в таблице № 3.

Таблица № 3

Поз	Наименование	Этажность/ Количество этажей	S застройки, кв. м	S общая по ГНС**, кв. м	S общая по внутренни м стенам, кв. м	S общая полезная*, кв. м
2.1	Складское помещение № 1	1/1	71,41	71,41	54,6	49,0
2.2	Складское помещение № 2	1/1	42,46	42,46	29,0	26,0
2.3	Складское помещение № 3	1/1	46,13	46,13	31,92	29,0
	Всего	-	160,0	160,0	115,52	104,0

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

**суммарная поэтажная площадь здания в габаритах наружных стен (далее – ГНС), определяется по прил. А СП 54.13330.2022.

Параметры застройки существующего элемента планировочной структуры, ограниченного красными линиями, с учетом проектируемой и существующей застройки представлены в таблице № 4.

Номер ФЗ	Площадь расчетной территории в границах элемента планировочно й структуры, кв. м	Площадь застройки существующий /планируемой застройки, кв. м	Общая площадь по ГНС** существующих объектов капитального строительства, расположенных в границах, кв. м	Общая площадь по ГНС планируемых объектов капитального строительства, расположенных в границах, кв. м	Кз*	Кпз*
1059	18333	4193/160	5425	160	0,24	0,30

** суммарная поэтажная площадь здания в габаритах наружных стен (далее – ГНС), определяется по прил. А СП 54.13330.2022.

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

Обеспечение планируемых объектов капитального строительства парковочными местами.

Согласно п. 1.3.10.5 подп. 4 РНГП, в случае, если правилами землепользования и застройки муниципального образования установлены предельные параметры минимального количества парковочных и (или) машино-мест для индивидуального транспорта, размещаемых в границах земельного участка, количество таких парковочных и (или) машино-мест определяется в соответствии с правилами землепользования и застройки.

Согласно табл. 9.1 п. 9.1 ст. 22 Правил, для объектов бытового обслуживания (3.3), потребность в машино-местах составляет 1 парковочное место и (или) машино-место на 100 кв. м общей площади объекта капитального строительства.

Также, согласно п. 1.3.10.5 подп. 10 РНГП, расчетное количество парковочных мест и (или) машино-мест для парковки у нежилых объектов различного назначения (приобъектных стоянок) рекомендуется принимать в соответствии с СП 42.13330.2016.

Расчет приобъектных стоянок произведен в соответствии с прил. Ж СП 42.13330.2016, согласно которому, для ремонтных мастерских потребность составляет 1 машино-место на рабочее место приёмщика.

Общая площадь нежилого здания определяется в соответствии с правилами подсчета общей, полезной и расчетной площадей, строительного объема, площади застройки, количества этажей, высоты общественного здания, указанными в приложении А СП 118.13330.2022 "Общественные здания и сооружения" (СНиП 31-06-2009) (далее – СП 118).

На рассматриваемой территории планируется размещение 3 складских помещений, для хранения запчастей и складирования оборудования, всего объектов на земельном участке, с учетом существующего здания ремонтной мастерской – 4.

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

						ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		15

Согласно приложению А, п. А.1 СП 118, общая площадь общественного здания, сооружения определяется как сумма площадей всех этажей (включая технический, мансардный, цокольный, подвальный и иные), а также эксплуатируемой кровли, п. А.2 СП 118, площадь этажа измеряют на уровне пола в пределах внутренних поверхностей (с чистой отделкой) наружных стен.

Потребность в приобъектных стоянках для нежилых помещений планируемой застройки составит:

$$\text{Поз. 2 (2.1, 2.2, 2.3)} - 115,52 / 100 = 1 \text{ машино - место.}$$

Для обеспечения планируемой застройки проектными решениями предусмотрено следующее количество парковочных мест:

1. Парковочные места для кратковременного хранения автотранспорта приёмщика в количестве – 1 место на территории земельного участка с кадастровым номером 36:34:0402005:117.

Инженерное обеспечение территории

Согласно данных проектной документации, сведения о потребности объекта капитального строительства в топливе, газе, воде и электрической энергии следующие:

- вода привозная;
- на земельном участке устанавливается биотуалет;
- потребности в газоснабжении нет;
- электричество предусматривается от генератора.

Здания складских помещений относятся к неотапливаемым производственным зданиям, в которых нет необходимости поддерживать определенный температурно-влажностный режим. В соответствии с приказом от 17.11.2017 № 1550/пр «Об утверждении Требований энергетической эффективности зданий, строений, сооружений» п. 2 требования энергетической эффективности на эти здания не распространяются.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	производственным зданиям, в которых нет необходимости поддерживать определенный температурно-влажностный режим. В соответствии с приказом от 17.11.2017 № 1550/пр «Об утверждении Требований энергетической эффективности зданий, строений, сооружений» п. 2 требования энергетической эффективности на эти здания не распространяются.					
						ПЗ		Лист
								16
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

Проектом не предусматривается использовании возобновляемых источников энергии и вторичных энергетических ресурсов для функционирования объекта.

Имеется письмо от АО «РИР Энерго» от 26.12.2025 № 935-26.1/3328-26.15 о том, что в районе территории, прилегающей к ул. Станкевича тепловые сети и источники теплоснабжения, находящиеся на балансе филиала, отсутствуют.

Имеется письмо ООО «РВК-Воронеж» от 26.12.2025 № И.ВЖ-26122025-047 о том, что возможность подключения к сетям водоснабжения и водоотведения, состоящих в концессии ООО «РВК-Воронеж» имеется, при условии реализации ряда технических мероприятий по подключению, которые будут разработаны в соответствии с гл. X постановления Правительства РФ от 13.05.2013 № 406.

Имеется письмо ОАО «Газпром газораспределение Воронеж» от 26.12.2025 № АЛ-18/3285 о том, что в настоящий момент имеется возможность подключения (технологического присоединения) к сетям газораспределения в возможной точке подключения газопровода среднего давления 325 мм по ул. Красноармейская.

Организация благоустройства территории

Свободная от застройки и твердого покрытия территория земельного участка с кадастровым номером 36:34:0402005:117 озеленяется. Основу озеленения составляет газон с подсыпкой растительного грунта $h = 0,15$ м. Участки озеленения отделены бордюрами, исключающими смыв почвы на проезды. Высота бордюров обеспечивает отсутствие повреждений автотранспорта при наезде.

Площадь озеленения земельного участка составляет 460,55 кв. м.

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

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Участки озеленения отделены бордюрами, исключающими смыв почвы на проезды. Высота бордюров обеспечивает отсутствие повреждений автотранспорта при наезде.						
			Площадь озеленения земельного участка составляет 460,55 кв. м.						
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									
						ПЗ			Лист
									17
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

участка. Для иных видов разрешенного использования земельных участков минимальный процент озелененных территорий в границах земельного участка – 10% от площади земельного участка.

Для планируемой застройки на рассматриваемом земельном участке процент озеленения составляет 44%, без учета проездов, площади посадки ОКС.

Транспортная инфраструктура планируемой территории

Движение пешеходов и транспорта на рассматриваемой территории осуществляется по существующим улицам и дорогам, а именно: ул. Куцыгина, ул. Бестужева, ул. Станкевича, пер. Красноармейский, пер. Бестужева.

Проектом планировки территории, ограниченной ул. 20-летия Октября, ул. Кольцовская, просп. Революции, ул. Степана Разина, ул. Софьи Перовской, ул. Выборгская в городском округе город Воронеж, утвержденным постановлением администрации городского округа город Воронеж от 28.04.2015 № 353, предусматривается упорядочение транспортной структуры обслуживания центральной части города с учетом основных направлений ее развития, заложенных в Генеральном плане городского округа город Воронеж. В том числе проектом предусмотрена реконструкция ул. Станкевича и ул. Бестужева.

Для обеспечения транспортной инфраструктурой планируемого к строительству объекта на земельном участке с кадастровым номером 36:34:0402005:117 проектом предусматривается устройство проезда от пер. Красноармейский до пер. Бестужева и далее на ул. Станкевича. Въезд на территорию земельного участка с кадастровым номером 36:34:0402005:117 осуществляется посредством указанного проезда, являющегося сквозным.

Настоящим проектом предусматривается устройство проездов, проходящих по смежным земельным участкам с кадастровыми номерами: 36:34:0402005:21, 36:34:0402005:63, 36:34:0402005:131, 36:34:0402005:2669, 36:34:0402005:2682, 36:34:0402005:2683, на земельном участке с кадастровым номером 36:34:0402005:131 расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 36:34:0402005:145. Имеются выписки на данные

Инв. № подл.	Взам. инв. №					осуществляется посредством указанного проезда, являющегося сквозным.												
	Подп. и дата					Настоящим проектом предусматривается устройство проездов, проходящих по смежным земельным участкам с кадастровыми номерами: 36:34:0402005:21, 36:34:0402005:63, 36:34:0402005:131, 36:34:0402005:2669, 36:34:0402005:2682, 36:34:0402005:2683, на земельном участке с кадастровым номером 36:34:0402005:131 расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 36:34:0402005:145. Имеются выписки на данные												
												ПЗ						Лист
																		18
Изм.		Кол.уч.		Лист		№ док.		Подп.		Дата								

земельные участки, собственником которых является заказчик проекта ООО «СЗ «Станкевича»: 36:34:0402005:63, 36:34:0402005:2669, 36:34:0402005:2682, 36:34:0402005:2683, 36:34:0402005:131, а также на объект капитального строительства, с кадастровым номером 36:34:0402005:145, собственником которого является заказчик.

Въезд на проектируемую территорию осуществляется с пер. Красноармейский и является сквозным до пер. Бестужева, далее, на ул. Станкевича.

Имеется письмо от 17.11.2025 № 621 ООО «СЗ «Станкевича», о согласовании размещения внутриплощадочных дорог на земельных участках с кадастровыми номерами: 36:34:0402005:63, 36:34:0402005:2669, 36:34:0402005:2682, 36:34:0402005:2683, 36:34:0402005:131.

Имеется согласие от Нестерова Б.А. о прохождении дороги по земельному участку с кадастровым номером 36:34:0402005:21, находящемуся в его собственности.

Проезжая часть запроектирована с щебеночным покрытием под нагрузку пожарной техники. Дождевые стоки с прилегающей территории отводятся в дождеприемный колодец, а затем сбрасываются в приемный колодец.

Проектом планировки территории строительство объектов капитального строительства жилого назначения не предусмотрено, в связи с чем расчет необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов социальной инфраструктуры не приводится.

Инв. № подл.						Лист
Подп. и дата						19
Взам. инв. №						ПЗ
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

Показатели застройки земельного участка.

Таблица № 5

№ п/п	Наименование	Площадь земельного участка, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Общая площадь зданий, кв. м	Коэффициенты	
					максимальный процент застройки в границах земельного участка (норма 45%)	максимальный процент плотности застройки в границах земельного участка (норма 90%)
Позиция 2 (2.1, 2.2, 2.3)						
1	Ремонтная мастерская велоцентра и складские помещения (бытовое обслуживание (3.3))	1037	191	191	18	18

Проектом планировки территории не предусмотрено изменение установленных красных линий.

Каталог координат характерных точек существующих красных линий

Таблица № 6

Номер характерной точки	Перечень координат	
	X	Y
1	512427,58	1299361,27
2	512489,76	1299394,47
3	512532,52	1299416,88
4	512594,44	1299452,99
5	512629,73	1299474,60
6	512662,09	1299417,09
7	512636,56	1299378,67
8	512600,28	1299361,33
9	512584,94	1299357,17
10	512550,09	1299346,17
11	512540,38	1299340,14
12	512505,26	1299289,13
13	512422,62	1299346,40
1	512427,58	1299361,27

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

Таблица № 7

Номер характерной точки	Перечень координат	
	X	Y

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПЗ	Лист
							20

Номер характерной точки	Перечень координат	
	X	Y
1	512422,62	1299346,40
2	512427,58	1299361,27
3	512641,81	1299483,72
4	512679,67	1299416,44
5	512646,77	1299366,92
6	512605,52	1299347,21
7	512589,16	1299342,77
8	512556,40	1299332,43
9	512550,96	1299329,05
10	512517,00	1299279,73
11	512506,73	1299286,66
12	512488,10	1299299,58
1	512422,62	1299346,40

При определении границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства учитывались следующие сведения:

- границы существующих земельных участков в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости (ЕГРН);
- нормы отвода земель для конкретных видов деятельности.

Согласно п. 7.1 ст. 22 Правил, 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 для прочих объектов - 3 м.

В границах земельного участка имеется существующий объект капитального строительства, велоцентр, отступ от границ земельного участка со стороны смежной границы с земельным участком с кадастровым номером 36:34:0402005:2669 принят по границе наружных стен существующей застройки и составляет 2 м. Согласно п. 7.2 ст. 22 Правил, в условиях сложившейся застройки, указанные в пункте 7.1 настоящей статьи минимальные отступы принимаются по фактическому положению, а также, при наличии утвержденного проекта межевания территории, определяющего линии отступа от красных линий, место допустимого размещения здания, строения, сооружения определяется по указанным отступам. Данные линии отступа

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

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

учтены при определении зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Координатное описание зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Таблица № 8

Номер характерной точки	Перечень координат	
	X	Y
ЗПРОКС1 Складские помещения велоцентра (Позиция 2 (2.1, 2.2, 2.3))		
1	512508,60	1299323,63
2	512504,89	1299318,39
3	512498,16	1299328,07
4	512497,58	1299327,60
5	512491,25	1299322,51
6	512496,96	1299318,44
7	512497,79	1299319,21
8	512514,38	1299307,69
9	512522,94	1299320,10
10	512517,71	1299323,52
11	512515,89	1299324,81
12	512512,88	1299320,63
1	512508,60	1299323,63
13	512540,45	1299344,16
14	512524,81	1299337,37
15	512529,91	1299330,23
16	512538,27	1299342,36
17	512541,62	1299344,44
13	512540,45	1299344,16

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист		
											22
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

Баланс рассматриваемой территории

№ п/п	Показатель	Единица измерения	Значение показателя		
			Современное состояние на 2026 г.	Расчетный срок	
1	Территория				
1.1	Площадь проектируемой территории, всего: в том числе территория в границах красных линий в том числе территория земельного участка под застройку	га	2,3 1,8333 0,1037	2,3 1,8333 0,1037	
1.2	зеленые насаждения улицы, дороги, проезды	кв. м кв. м	- -	460 417	
1.3	Коэффициент застройки	-	0,23	0,24	
1.4	Коэффициент плотности застройки	-	0,30	0,30	
2	Население				
2.1	Численность на рассматриваемой территории планируемого строительства	чел.	-	-	
2.2	Плотность населения всей территории	чел./га	-	-	
2.3	Плотность населения застраиваемой территории	чел./га	-	-	
3	Жилищный фонд				
3.1	Общая площадь существующие индивидуальные жилые дома с хозяйственными объектами	кв. м	5425	5425	
3.2	Этажность существующей жилой застройки	этажей	1-2	1-2	
3.3	Существующий фонд всей территории	кв. м	4367	4367	
3.4	Убыль жилищного фонда	кв. м	-	-	
3.5	Фонд нежилых объектов				
3.6	Общая площадь Существующих нежилых объектов	кв. м	31	31	
3.7	Общая площадь Проектируемых нежилых объектов	кв. м	-	160	
4	Транспортная инфраструктура				
4.1	Протяженность улично-дорожной сети (местные проезды) существующая проектируемая	м	253 -	253 320	
4.2	Гаражи и автостоянки для хранения легковых автомобилей 1.приобъектные	машино-мест	-	1	
5	Инженерное оборудование и	-	Согласно данных проектной		
Инв. № подл.					Лист 23
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	
Взам. инв. №					ПЗ
Подп. и дата					

№	Показатель	Единица	Значение показателя
	благоустройство территории для проектируемых объектов		документации, сведения о потребности объекта капитального строительства в топливе, газе, воде и электрической энергии следующие: - вода привозная; - на земельном участке устанавливается биотуалет; - потребности в газоснабжении нет; - электричество предусматривается от генератора.

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

Проектом планировки территории предлагается:

- строительство трех складских помещений существующего велоцентра, этажностью 1 этаж;
- строительство проезда к земельному участку с кадастровым номером 36:34:0402005:117 и в границах рассматриваемого квартала;
- благоустройство территории земельного участка с кадастровым номером 36:34:0402005:117.

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).

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

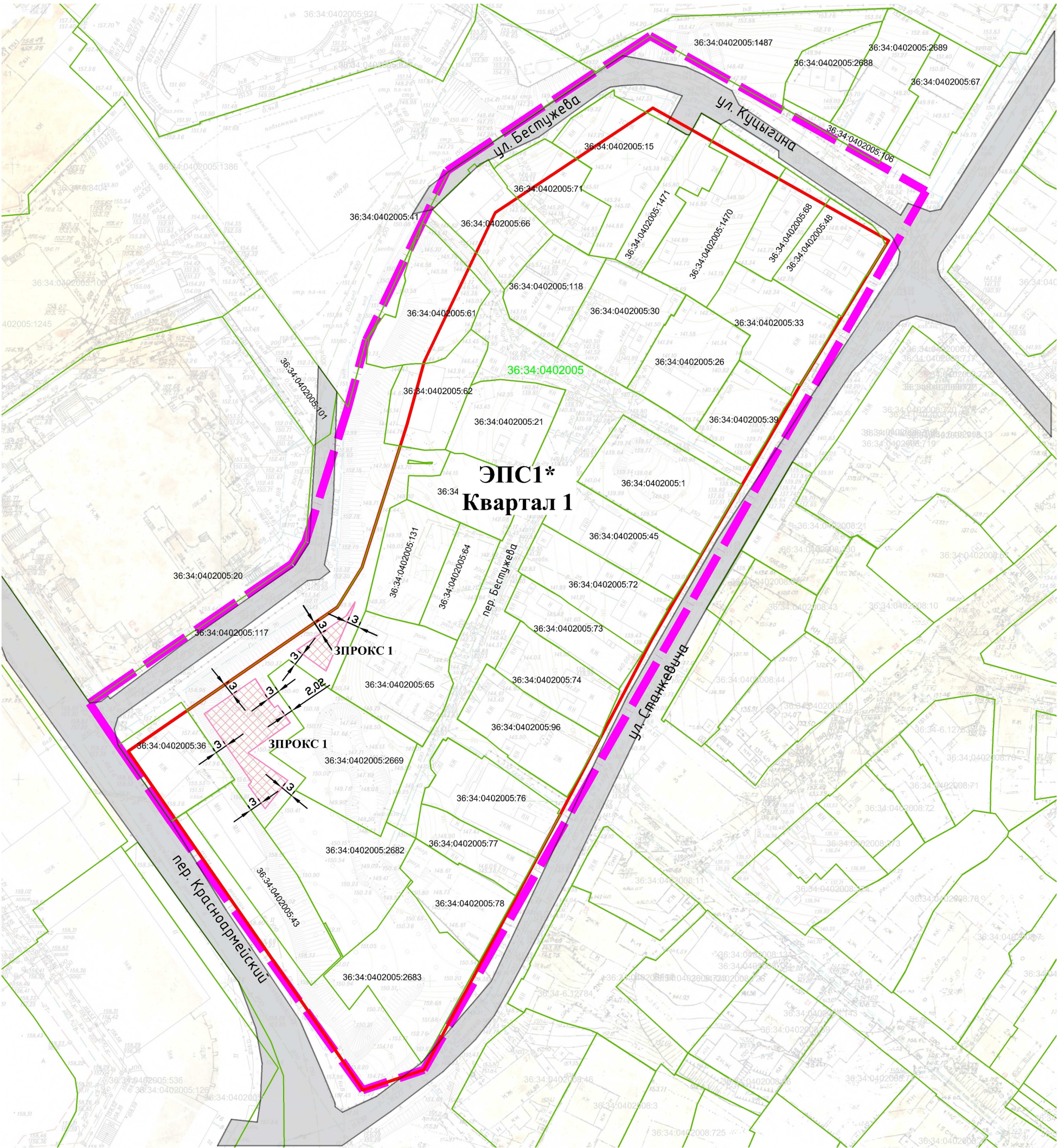
Схема реализации мероприятий по развитию территории подразумевает ведение строительства в *одну очередь*:

1 очередь – строительство складских помещений, организация проезда по территории и за ее границами, инженерная подготовка территории, завершение строительства: 2 квартал 2026 года. Сроки проектирования не приводятся, в связи с тем, что проектная документация уже разработана.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						
						25		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ПЗ		



Чертеж планировки территории, ограниченной
пер. Красноармейский, ул. Станкевича, ул. Куцыгина, ул. Бестужева в
городском округе город Воронеж
М1:1000



Условные обозначения

- [Pink dashed line] граница планируемой территории
 - [Red solid line] существующие красные линии, границы существующего элемента планировочной структуры
 - [Grey solid line] существующая улично-дорожная сеть
 - [Black text] наименование существующих улиц
 - [Green solid line] граница земельного участка, учтенного в ЕГРН
 - [Green solid line] граница кадастрового квартала, учтенного в ЕГРН
 - [Green text] кадастровый номер земельного участка, учтенного в ЕГРН
 - [Green text] номер кадастрового квартала
 - [Pink hatched area] границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, установлены в соответствии с ГПЗУ*
- *Градостроительный план земельного участка № РФ-36-2-02-0-00-2025-0847-0 от 07.11.2025

Общие данные

- 1. Проект разработан на топографической съёмке, предоставленной Заказчиком.
- 2. Система координат местная.
- 3. Система высот Балтийская 1977г.
- 4. Все работы по устройству земляного полотна и уплотнению грунтов вести с соблюдением требований СП 45.13330.2017 "Земляные сооружения, основания и фундаменты".
- 5. Горизонталы проведены через 0,1 м.
- 6. Все линейные размеры даны в метрах.

						12/2025		
						Территория, ограниченной пер. Красноармейский, ул. Станкевича, ул. Куцыгина, ул. Бестужева в городском округе город Воронеж (велоцентр с мастерскими по адресу: г. Воронеж, ул. Бестужева, 3б)		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории	Стадия	Лист
Разработ.	Гошко						Листов	
Проверил	Хижняк					Чертёж планировки территории М1:1000	ПД	1
Н.контр.	Козлов							1
						ООО "ПСК-Проект" г.Воронеж		