



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА  
ГОРОД ВОРОНЕЖ  
**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 17 января 2025 г. №57  
г.Воронеж

**Об утверждении документации  
по планировке территории,  
ограниченной улицами  
Конструкторов – Крымская – Пирогова  
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», постановлением Воронежской городской Думы от 27.10.2004 №150-I «Об Уставе городского округа город Воронеж», на основании договора о развитии застроенной территории от 19.11.2021, постановления администрации городского округа город Воронеж от 24.07.2017 №380 «О развитии застроенной территории жилого квартала, ограниченного улицами Конструкторов – Крымская – Пирогова в городском округе город Воронеж» в редакции постановления администрации городского округа город Воронеж от 22.12.2020 №1243 «О внесении изменений в постановление администрации городского округа город Воронеж от 24.07.2017 №380», 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», с учетом заключения комиссии по землепользованию и застройке городского округа город Воронеж от 07.11.2024 о результатах общественных обсуждений по документации по планировке территории, ограниченной улицами Конструкторов – Крымская – Пирогова в городском округе город

Воронеж, администрация городского округа город Воронеж  
**постановляет:**

1. Утвердить прилагаемую документацию по планировке территории, ограниченной улицами Конструкторов – Крымская – Пирогова в городском округе город Воронеж.

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

Глава городского округа  
город Воронеж  
С.А. Петрин

УТВЕРЖДЕНА  
постановлением администрации  
городского округа город Воронеж  
от 17.01.2025 №57

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ, ОГРАНИЧЕННОЙ  
УЛИЦАМИ КОНСТРУКТОРОВ – КРЫМСКАЯ – ПИРОГОВА  
В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ ГОРОД ВОРОНЕЖ**

1. Положение о характеристиках и очередности планируемого развития территории, ограниченной улицами Конструкторов – Крымская – Пирогова в городском округе город Воронеж (приложение №1).
2. Чертеж планировки территории, ограниченной улицами Конструкторов – Крымская – Пирогова в городском округе город Воронеж (приложение №2).
3. Чертеж планировки территории, ограниченной улицами Конструкторов – Крымская – Пирогова в городском округе город Воронеж. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства (приложение №3).
4. Чертеж межевания территории, ограниченной улицами Конструкторов – Крымская – Пирогова в городском округе город Воронеж (приложение №4).

Руководитель управления  
главного архитектора  
Г.Ю. Чурсанов

**ПОЛОЖЕНИЕ**  
**о характеристиках и очередности планируемого развития**  
**территории, ограниченной улицами Конструкторов – Крымская – Пирогова в**  
**городском округе город Воронеж**

**I. Общие положения**

Документация по планировке территории, ограниченной улицами Конструкторов – Крымская – Пирогова в городском округе город Воронеж, разработана на основании договора о развитии застроенной территории от 19.11.2021, постановления администрации городского округа город Воронеж от 24.07.2017 №380 «О развитии застроенной территории жилого квартала, ограниченного улицами Конструкторов – Крымская – Пирогова в городском округе город Воронеж» в редакции постановления администрации городского округа город Воронеж от 22.12.2020 №1243 «О внесении изменений в постановление администрации городского округа город Воронеж от 24.07.2017 №380», Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж, утвержденных решением Воронежской городской Думы от 20.04.2022 №466-V (далее – Правила землепользования и застройки), Генерального плана городского округа город Воронеж, утвержденного решением Воронежской городской Думы от 25.12.2024 №1166-V (далее – Генеральный план), в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), иных нормативных правовых актов Российской Федерации, Воронежской области, муниципальных правовых актов городского округа город Воронеж.

Согласно п. 1 ст.42 ГрК РФ подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории.



Материалы утвержденного проекта являются основой для выноса на местность красных линий, линий отступа от красных линий, границ земельных участков, а также последующих стадий архитектурно-строительного проектирования и строительства.

Архитектурно-строительное проектирование осуществляется с учетом положений настоящей документации по планировке территории в соответствии с ГрК РФ и ЗК РФ, Федеральным законом от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», требованиями технических регламентов, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», утвержденным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 №1034/пр, региональными нормативами градостроительного проектирования Воронежской области, утвержденными приказом управления архитектуры и градостроительства Воронежской области от 09.10.2017 №45-01-04/115 (далее – РНГП), местными нормативами градостроительного проектирования городского округа город Воронеж, утвержденными решением Воронежской городской Думы от 31.08.2016 №340-IV (далее – МНГП).

Целью разработки проекта планировки территории является:

- подготовка проекта планировки в соответствии с вышеперечисленными действующими нормативами;
- обеспечение устойчивого развития планируемой территории;
- выделение элементов планировочной структуры территории проектирования;
- установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;
- установление границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства.

**II. Характеристика планируемого развития территории, в том числе плотность и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, информация о размещении указанных объектов, фактических показателях обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателях территориальной доступности таких объектов для населения**

Территория общей площадью 1,6740 га, подлежащая развитию застроенных территорий, включает участки, подлежащие развитию застроенных территорий согласно постановлению администрации городского округа город Воронеж от 22.12.2020 №1243 «О внесении изменений в постановление администрации городского округа город Воронеж от 24.07.2017 №380».

Рассматриваемая территория расположена в Советском районе г.Воронежа в зоне сложившейся жилой застройки на территории кадастровых кварталов 36:34:0507011, 36:34:0507010.

Рассматриваемый участок строительства ограничен с северной стороны ул.Конструкторов, с южной стороны ул.Пирогова, с восточной стороны ул.Крымская, с западной стороны участок примыкает к территории ОАО ПКФ «Воронежский керамический завод».

На рассматриваемой территории расположена существующая застройка.

Транспортная связь с городским центром осуществляется по ул.Пирогова, далее – по ул.9 Января.

Инженерное обеспечение существующих объектов осуществляется от сетей инженерных коммуникаций, проходящих по ул.Пирогова, ул.Конструкторов и ул.Крымская.

Согласно Правилам землепользования и застройки рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне ЖМ(р) «Зона реконструкции многоэтажной жилой застройки».

Регламент ЖМ(р) устанавливается для сложившихся жилых территорий, реконструируемых под многоэтажное многоквартирное жилье с увеличением предельных параметров застройки. Регламент предназначен для режимов реконструкции, реновации и ревитализации городской среды в кварталах (микрорайонах) с имеющимся градостроительным потенциалом развития.

Согласно карте функциональных зон, утвержденной в составе Генерального плана, рассматриваемая территория расположена в функциональной зоне 2051 «Жилые зоны».

Структуру рассматриваемой территории общей площадью 7,8226 га составляют:

- территория существующей (сохраняемой) застройки общей площадью 6,1486 га;
- территория, подлежащая развитию застроенных территорий, общей площадью 1,6740 га.

На территории существующей (сохраняемой) застройки общей площадью 6,1486 га выделяют следующие зоны по функциональному назначению:

- зона существующих индивидуальных жилых домов общей площадью 0,1896 га;

- зона существующей малоэтажной жилой застройки общей площадью 0,3080 га, в том числе зона планируемого размещения объектов инженерной инфраструктуры общей площадью 0,0040 га;

- зона существующей многоэтажной жилой застройки общей площадью 2,7787 га;

- зона существующих нежилых зданий и сооружений общей площадью 0,7674 га;

- зона существующих объектов инженерной инфраструктуры общей площадью 0,0887 га;

- зона существующих объектов дошкольного образования общей площадью 0,1590 га;

- зона территорий, свободных от застройки, общей площадью 0,0664 га;

- зона объектов торговли площадью 0,0773 га;

- зона существующих проездов, пешеходных дорог, благоустройства и озеленения общего пользования площадью 1,7135 га.

На территории общей площадью 1,6740 га, подлежащей развитию застроенных территорий, выделяются следующие зоны по функциональному назначению:

- зона планируемого размещения многоэтажной жилой застройки общей площадью 1,4342 га;

- зона планируемого размещения объектов инженерной инфраструктуры общей площадью 0,0648 га;

- зона планируемого размещения улично-дорожной сети, озеленения и благоустройства территории общей площадью 0,1750 га.

Зона планируемого размещения многоэтажной жилой застройки включает в себя участки общей площадью 1,4342 га, на которых предлагается разместить жилые дома этажностью 13–17.

С учетом жилищной обеспеченности 30 кв.м/чел. при общей площади квартир 25,65 тыс. кв.м население нового жилищного фонда составит 855 человек.

На первых этажах жилых зданий планируется размещение встроенных помещений социального назначения, помещений общественного назначения и торговых помещений с входами, изолированными от жилой части здания.

Согласно данным управления образования и молодежной политики администрации городского округа город Воронеж о наполняемости общеобразовательных школ в радиусе доступности от рассматриваемой территории проектная мощность МБОУ СОШ №63 (ул.Пирогова, 21) составляет 229 учащихся при фактической наполняемости 381 человек.

Учитывая превышение фактической наполняемости общеобразовательной школы в радиусе доступности от рассматриваемой территории относительно ее проектной мощности, целесообразно рассмотреть вопрос о реконструкции данной школы и

обеспечении потребности населения в общеобразовательных учреждениях применительно к территориям, где они расположены.

Так, между администрацией городского округа город Воронеж и АО «СЗ «ДСК» по результатам открытого по составу участников аукциона был заключен муниципальный контракт жизненного цикла №64001302 на выполнение проектно-изыскательских работ и выполнение работ по строительству объекта капитального строительства «Общеобразовательная школа на 1500 мест по ул. Домостроителей, 30а». На основании обращения застройщика и подрядчика в рамках исполнения данного муниципального контракта об увеличении емкости школы с учетом необходимости удовлетворения потребности территории, подлежащей развитию в рамках договора о развитии застроенной территории, между министерством образования Воронежской области и Министерством просвещения Российской Федерации заключено дополнительное соглашение от 14.06.2022 №073-09-2022-770/1, в соответствии с которым согласовано изменение проектной мощности объекта «Общеобразовательная школа на 1500 мест по ул. Домостроителей, 30а» с 1500 до 1600 мест. Данное увеличение мощности школы на 100 мест полностью покрывает расчетную потребность территории, подлежащей развитию, в местах в образовательных учреждениях.

В настоящее время общеобразовательная школа на 1600 мест по ул. Домостроителей, 30а введена в эксплуатацию и функционирует, фактическая наполняемость школы составляет 1583 человека.

Кроме того, в соответствии с муниципальной программой городского округа город Воронеж «Развитие образования», утвержденной постановлением администрации городского округа город Воронеж от 23.12.2013 №1250, предусмотрена реконструкция МБОУ СОШ №45 по ул. 9 Января, 46 с увеличением вместимости школы до 661 места после реконструкции. До проведения реконструкции вместимость школы составляла 362 места.

Таким образом, потребность планируемого населения будет обеспечена за счет перераспределения учащихся из МБОУ СОШ №63 в МБОУ СОШ №45 после ввода в эксплуатацию данного объекта, а также за счет перераспределения учащихся из МБОУ СОШ №63 в МБОУ СОШ №4 и МБОУ СОШ №70 в связи с введенной в эксплуатацию МБОУ СОШ №108.

Согласно постановлению администрации городского округа город Воронеж от 06.09.2017 №493 «Об утверждении документации по планировке территории, ограниченной улицами Конструкторов – Крымская – Пирогова в городском округе город Воронеж» на смежном земельном участке с кадастровым номером 36:34:0507010:1804 в радиусе пешеходной доступности ведется строительство многоквартирного

многоэтажного жилого дома поз. 3 со встроенно-пристроенной дошкольной образовательной организацией (далее – ДОО). Срок сдачи объекта капитального строительства – 2024 год. Ранее утвержденной документацией по планировке территории предусматривалось строительство детского дошкольного образовательного учреждения на 80 мест, однако в целях обеспечения территории, рассматриваемой в рамках данного проекта планировки, в проектную документацию «Жилая застройка, ограниченная улицами Конструкторов, Крымская, Пирогова в городе Воронеже. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Многоквартирный многоэтажный жилой дом поз. 3 с объектами инженерного обеспечения и встроенно-пристроенной дошкольной образовательной организацией. I этап строительства – жилой дом с объектами инженерного обеспечения» внесены изменения, предусматривающие корректировку наименования, путем исключения информации об этапах строительства, включения планировочных решений ДОО с учетом увеличения (на 40 мест) вместимости ДОО до 120 мест. Таким образом, обеспечение потребности в местах в ДОО для проектируемой жилой застройки будет выполнено за счет вышеуказанного строящегося ДОО.

Строительство данного ДОО предусмотрено подпрограммой «Развитие дошкольного образования» муниципальной программы городского округа город Воронеж «Развитие образования», утвержденной постановлением администрации городского округа город Воронеж от 23.12.2013 №1250 (строительство детских садов строительными организациями с последующим их приобретением в муниципальную собственность, мероприятие «Встроенно-пристроенное нежилое помещение (детский сад на 120 мест) по адресу: Российская Федерация, Воронежская область, городской округ город Воронеж, город Воронеж, улица Конструкторов, дом 29а, корпус 2, помещение 1/1»).

Зона планируемого размещения объектов инженерной инфраструктуры включает участки общей площадью 0,0648 га, предназначенные для размещения трансформаторных подстанций, газораспределительного пункта и пристроенных котельных.

Инженерные сооружения расположены от жилых домов на расстоянии, регламентируемом действующими нормативами.

Объекты инженерной инфраструктуры и их размещение подлежат уточнению по техническим условиям эксплуатирующих организаций.

Общая площадь зоны планируемого размещения улично-дорожной сети, озеленения и благоустройства территории составляет 0,1750 га.

Общая площадь озелененных территорий в границах территории, подлежащей развитию, составляет 0,5130 га и включает в себя озелененные территории, площадки для игр детей и отдыха взрослых, тротуары и дорожки, расположенные в границах земельных

участков многоэтажной жилой застройки, объектов инженерной инфраструктуры и зоны размещения транспортной инфраструктуры, озеленения и благоустройства территории.

Решения по развитию инженерной инфраструктуры в границах проекта планировки территории приняты с учетом схемы расположения магистралей и улично-дорожной сети. Проектом предусматривается полное инженерно-техническое обеспечение планируемой территории.

## **Характеристики объектов коммунальной и транспортной инфраструктуры**

### **Система водоснабжения**

Нормы водопотребления на хозяйственно-питьевые нужды приняты в соответствии с СП 30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация зданий» и СП 31.13330.2021 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».

Общее водопотребление по застройке составляет:

- на хозяйственно-питьевые нужды –  $Q_{сут} = 280 \text{ м}^3/\text{сут}$ ;

- на полив зеленых насаждений –  $Q_{сут} = 43 \text{ м}^3/\text{сут}$ .

Расчетные расходы и количество одновременных пожаров принимаются в соответствии с СП 8.13130 «Системы противопожарной защиты. Наружное противопожарное водоснабжение. Требования пожарной безопасности».

Количество одновременных пожаров – 1. Расход на наружное пожаротушение составляет 25 л/с. Наружное пожаротушение осуществляется через пожарные гидранты, установленные на существующих кольцевых водопроводных сетях.

Расход воды на внутреннее пожаротушение жилых домов составляет  $2 \text{ струи} \times 2,5 \text{ л/с} = 5 \text{ л/с}$  согласно п. 7.6 СП 10.13130 «Системы противопожарной защиты. Внутренний противопожарный водопровод. Нормы и правила проектирования».

Для обеспечения требуемых расходов и напоров на хозяйственно-питьевые и противопожарные нужды жилых домов застройки предусматриваются встроенные насосные станции. Водоснабжение на хозяйственно-питьевые и противопожарные нужды жилой застройки, ограниченной улицами Конструкторов, Крымская, Пирогова в г.Воронеже (1,6740 га), предусматривается от существующего кольцевого водопровода Ø225мм через встроенные ПНС.

Насосные станции по степени обеспеченности воды относятся к 3 категории.

### **Система водоотведения**

Нормы водоотведения принимаются в соответствии с СП 30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация зданий» и СП 32.13330.2018 «Канализация. Наружные сети и сооружения».

Водоотведение по планируемой территории (1,6740 га) составляет  $Q_{\text{сут}} = 280 \text{ м}^3/\text{сут.}$

Стоки от проектируемой застройки отводятся самотечной сетью в существующие канализационные сети Ø160 мм застройки, ограниченной улицами Конструкторов, Крымская, Пирогова в городском округе город Воронеж (3,30 га).

Дождевые и талые воды с кровли и территории участка, согласно вертикальной планировке, поступают в водосборные лотки и отводятся на существующие дороги, а затем в проектируемые и существующие дождеприемники, установленные на существующих сетях ливневой канализации Ø 900, 1000 мм. Расход дождевых стоков с планируемой территории (1,6740 га) составляет  $Q_{\text{сут}} = 100,2 \text{ м}^3/\text{сут.}$

### **Электроснабжение**

Предполагаемая максимальная потребляемая мощность застройки составляет 1,3 МВт.

Для электроснабжения потребителей объекта рекомендуется строительство двух трехблочных трансформаторных подстанций ЗБКТП-10/0,4кВ.

Подключение ЗБКТП-10/0,4кВ выполняется согласно ТУ на электроснабжение.

Сети электроснабжения 0,4 кВ к потребителям объекта выполняются кабельными линиями в земле.

Годовой расход электроэнергии – 4,94 тыс. кВт·ч/год.

### **Телефонизация**

Для обеспечения возможности доступа к ресурсам сети проводного вещания, телефонной связи и сети Интернет в комплексной жилой застройке предусматривается строительство внутриквартальной кабельной канализации предположительно от распределительных оптических муфт (в ранее запроектированном колодце (точка подключения №1) и на опоре освещения (точка подключения №2)). Емкость муфт рассчитана с учетом перспективной застройки территории площадки. Проектируемая кабельная канализация — одноканальная с использованием труб ПНД Ø110 мм (ТУ 2248-019-47022248-2008) и установкой универсальных кабельных колодцев ККСр-2 с запорными устройствами типа «Краб». Участки стыковки внутриквартальной кабельной канализации с существующими линиями связи (кабельной канализацией и воздушной линией на опоре освещения) определяются техническими условиями оператора связи.

Емкость сети определяется из расчета 1 абонентская линия на квартиру + 10% запас на жилой дом и по потребности для объектов административного и социального назначения.

### **Радиофикация**

Проект сетей радиофикации выполняется в соответствии с техническими условиями. Проектируемая сеть радиофикации предположительно выполняется на базе IP-сети по волоконно-оптическому кабелю с установкой активного оборудования в жилых домах.

### **Теплоснабжение**

Теплоснабжение проектируемой жилой застройки предусматривается от двух проектируемых пристроенных блочно-модульных котельных. Теплоноситель для систем отопления – вода по температурному графику 105/70°C. Система теплоснабжения застройки предусматривается закрытая.

Режим потребления:

- для системы отопления – круглосуточный в отопительный период;
- для систем вентиляции – 8–16 часов в сутки;
- для систем горячего водоснабжения – круглосуточный, круглогодичный.

Горячее водоснабжение предусматривается от пластинчатых водонагревателей, установленных в ИТП зданий.

Годовые расходы тепла для пристроенных котельных составляют:

- на отопление и вентиляцию –  $Q_{ов} = 2991$  Гкал/год;
- на горячее водоснабжение –  $Q_{гвс} = 3160,8$  Гкал/год.

Суммарная годовая нагрузка тепла на всю застройку составляет  $Q_{общ.} = 6151,8$  Гкал/год.

### **Газоснабжение**

Газоснабжение проектируемых пристроенных котельных застройки предусмотрено от газопровода низкого давления. Точка подключения – газопровод высокого давления Ø630, проложенный по ул.Конструкторов. На участке застройки предусматривается установка ГРПШ для снижения давления с высокого (0,3 МПа < P < 0,6 МПа) до низкого P=0,005 МПа.

Максимальный часовой расход газа для газоснабжения проектируемых пристроенных котельных, предназначенных для теплоснабжения на нужды отопления, вентиляции и горячего водоснабжения жилых домов, составляет 237 м³/ч.

Суммарный максимальный часовой расход газа для газоснабжения котельных застройки составляет 450 м³/ч.

### **Основные направления транспортного обслуживания территории**

Улично-дорожная сеть рассматриваемой территории представлена в соответствии со схемой магистралей и транспорта, разработанной в составе Генерального плана.



Ширина улиц в красных линиях определена с учетом санитарно-гигиенических требований в зависимости от категорий улиц и дорог, интенсивности движения транспорта и пешеходов, наличия технических полос для прокладки инженерных коммуникаций.

Остановки общественного транспорта на ул.Пирогова и ул.Пеше-Стрелецкая, размещенные на расстоянии не далее 500 м от планируемой территории, обеспечивают доступ жителей планируемой территории в городской центр и другие районы города.

Въезды на планируемую территорию организованы с ул.Пирогова, ул.Конструкторов и внутриквартального проезда.

Проектом предусматривается возможность размещения сооружений и устройств для хранения и обслуживания транспортных средств (подземные автостоянки и открытые гостевые стоянки) с максимальным использованием подземного пространства.

Подъезды, проезды, площадки для парковки автотранспорта запроектированы капитального типа с асфальтобетонным покрытием, тротуары и пешеходные дорожки – с покрытием из тротуарной плитки сухого прессования.

Основные пешеходные связи обеспечивают удобную пешеходную доступность объектов обслуживания, остановок общественного транспорта.

На территории, подлежащей развитию застроенных территорий, размещены:

- открытые наземные автостоянки для автомобилей жителей и посетителей жилых зон с общим количеством парковочных мест для 119 автомобилей;
- подземные стоянки автомобилей со свободным доступом к парковочным местам для 180 автомобилей.

В соответствии с п. 5.2.1 СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. СНиП 35-01-2001» на всех стоянках (парковках) общего пользования около или в объеме жилых, общественных зданий следует выделять не менее 10% машино-мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, включая число специализированных машино-мест для транспортных средств (с габаритами по 5.2.4 указанного свода правил) инвалидов, в том числе передвигающихся на креслах-колясках. Проектом планировки территории предусмотрено выделение специализированных парковочных мест для маломобильных групп населения в соответствии с требованиями СП 59.13330.2020.

Контур подземных стоянок указан в проекте планировки ориентировочно. Вентиляционные шахты и въезды-выезды подземных стоянок будут конкретизированы при разработке проектной документации.

### III. Характеристика планируемой территории

Согласно Генеральному плану территория, подлежащая развитию в рамках договора о развитии застроенной территории, располагается в функциональной зоне 2051 «Жилые зоны».

Данные по существующей (сохраняемой) застройке приведены в таблице №1.

Таблица №1

Адрес объекта	Общая площадь здания (суммарная поэтажная площадь), кв.м.	Общая площадь жилой застройки (фонд)*, кв.м.	Полезная площадь нежилой застройки (фонд)**, кв.м.	Сведения об источнике информации
<b>Функциональная зона 2051</b>				
<b>кадастровый квартал 36:34:0507010</b>				
г.Воронеж, ул.Конструкторов, д.29А, к.1	13031,30	8963,90	-	реестр ГИС ЖКХ
г.Воронеж, ул.Конструкторов, д.29А	18991,60	12344,54	-	реестр ГИС ЖКХ
г.Воронеж, ул.Крымская, д. 3/1	36173,10	25616,80	-	реестр ГИС ЖКХ
г.Воронеж, ул.Пирогова, д. 36	24950,00	6114,00	-	реестр ГИС ЖКХ
г.Воронеж, ул.Конструкторов, Крымская, Пирогова, строящийся жилой дом (поз. 3) со встроенно-пристроенной дошкольной образовательной организацией	13700,00 (в т.ч. встр. пом. ДОО 1482,00)	8362,70	1185,60	проектная документация (890-3-І-ПЗ)
г.Воронеж, ул.Конструкторов, д.29А, пристроенная котельная	71,20	-	56,96	ЕГРН
г.Воронеж, ул.Крымская, д. 3/1, пристроенная котельная	87,60	-	70,08	ЕГРН
г.Воронеж, БКТП поз.10	34,00	-	27,20	ЕГРН
г.Воронеж, ул.Конструкторов, РП поз. 9	60,30	-	48,24	ЕГРН
г.Воронеж, ул.Конструкторов – Крымская – Пирогова, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0507010:1272 (подземная ПНС поз. 8)	-	-	-	ЕГРН
г.Воронеж, ТП 460	24,90	-	19,92	топосъемка
г.Воронеж, ТП 1796	42,60	-	34,08	топосъемка
г.Воронеж, ЦТП	45,75	-	36,60	топосъемка
г.Воронеж, ул.Пирогова, д. 36, пристроенная котельная	47,30	-	37,84	топосъемка
г.Воронеж, ул.Крымская, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0507010:518	150,00	-	120,00	документация по планировке территории, утвержденная постановлением администрации городского округа город Воронеж от

Адрес объекта	Общая площадь здания (суммарная поэтажная площадь), кв.м.	Общая площадь жилой застройки (фонд)*, кв.м.	Полезная площадь нежилой застройки (фонд)**, кв.м.	Сведения об источнике информации
				06.09.2017 №493
<b>итого по кварталу 36:34:0507010</b>	<b>107409,65</b>	<b>61401,94</b>	<b>1636,52</b>	
<b>часть кадастрового квартала 36:34:0507011</b>				
г.Воронеж, ул.Конструкторов, д.29/11	4175,30	2123,10	-	реестр ГИС ЖКХ
г.Воронеж, ул.Конструкторов, д.29/13	2530,80	1283,60	-	реестр ГИС ЖКХ
г.Воронеж, ул.Пирогова, д. 72А/1	7388,2	5370,8	-	справка БТИ
г.Воронеж, ул.Пирогова, д. 72А/2	3493,2	2572,6	-	справка БТИ
г.Воронеж, ул.Пирогова, д. 56	500,70	325,455	-	реестр ГИС ЖКХ
г.Воронеж, ул.Конструкторов, д.29/11 ПНС	5,00	-	4,00	ЕГРН
г.Воронеж, ул.Пирогова, д.72А, котельная	75,50	-	60,40	ЕГРН
г.Воронеж, ул.Пирогова, д. 56, нежилое сооружение	119,00	-	95,20	топосъемка
г.Воронеж, ул.Конструкторов, д.316, ПГСК «Керамик»	331,30	-	265,04	ЕГРН
г.Воронеж, ул.Конструкторов, д.31Б, ПГСК «Керамик», гараж №109	40,80	-	32,64	ЕГРН
г.Воронеж, ул.Конструкторов, д.31Б, ПГСК «Керамик», гараж №124	18,20	-	14,56	ЕГРН
г.Воронеж, ул.Конструкторов, д.316, ПГСК «Керамик»	583,00	-	466,40	ЕГРН
г.Воронеж, ПГСК «Керамик», ул.Конструкторов, д.31Б, гараж 8	22,30	-	17,84	ЕГРН
г.Воронеж, ул.Конструкторов, д.31Б, гараж №6	23,50	-	18,80	ЕГРН
г.Воронеж, ул.Конструкторов, д.316, ПГСК «Керамик»	910,20	-	728,16	ЕГРН
г.Воронеж, ул.Конструкторов, д.316, гаражный бокс в ПГСК «Керамик»	390,30	-	312,24	ЕГРН
г.Воронеж, ул.Конструкторов, ПГСК «Керамик», д.316, гараж 81	23,20	-	18,56	ЕГРН
г.Воронеж, ул.Конструкторов, д.31Б, ПГСК «Керамик»	210,50	-	168,40	ЕГРН
г.Воронеж, ул.Конструкторов, д.31Б, ПГСК «Керамик», нежилые строения	1637,70	-	1310,16	топосъемка
<b>итого по части квартала 36:34:0507011</b>	<b>22478,70</b>	<b>11675,555</b>	<b>3512,40</b>	
<b>Итого по функциональной зоне 2051</b>	<b>129888,35</b>	<b>73077,495</b>	<b>5148,92</b>	

\*при расчете существующего функционального фонда используется переводной коэффициент от общей площади зданий 0,65;

\*\*при расчете существующего функционального фонда используется переводной коэффициент от общей площади зданий 0,80.

Данные по планируемому фонду приведены в таблице №2.

Таблица №2

Номер кадастрового квартала	Номер функциональной зоны	Планируемый фонд функциональной зоны по Генеральному плану, тыс. кв.м	Планируемый фонд функциональной зоны по проекту планировки территории, тыс. кв.м	
			Сохраняемая застройка	Проектируемая застройка
36:34:0507010; часть квартала 36:34:0507011	2051	107,3	106,36441	
			78,226415	28,13800

Площадь рассматриваемой территории в границах функциональной зоны 2051 «Жилые зоны» составляет 7,8226 га.

Площадь квартир на рассматриваемой территории составляет 99,70211 тыс. кв.м, в том числе:

- 74,05211 тыс. кв.м – на территории существующей (сохраняемой) застройки;
- 25,65 тыс. кв.м – на подлежащей развитию территории.

Численность населения на рассматриваемой территории составляет 3,323 тыс. человек, в том числе:

- 2,468 тыс. человек – на территории существующей (сохраняемой) застройки;
- 0,855 тыс. человек – на подлежащей развитию территории.

Общая площадь застройки на рассматриваемой территории составляет 17,82755 тыс. кв.м, в том числе:

- 14,74755 тыс. кв.м – на территории существующей (сохраняемой) застройки;
- 3,08 тыс. кв.м – на подлежащей развитию территории.

Общая площадь зданий на рассматриваемой территории составляет 170,34835 тыс. кв.м, в том числе:

- 129,88835 тыс. кв.м – на территории существующей (сохраняемой) застройки;
- 40,46 тыс. кв.м – на подлежащей развитию территории.

Интенсивность использования планируемой территории:

- коэффициент застройки территории – 0,23;
- коэффициент плотности застройки – 2,18;
- плотность населения при расчетной численности населения 3323 чел. – 425 чел./га.

Проектное предложение по балансу рассматриваемой территории приведено в таблице №3.

Таблица №3

Территория	Единица измерения	Современное состояние		Проектное решение	
		количество	%	количество	%
1. Рассматриваемая территория (в границах функциональной зоны), всего, в том числе:	га	7,8226	100	7,8226	100
1.1. Территория существующей (сохраняемой) застройки	га	6,1486	78,6	6,1486	78,6
участки индивидуальной жилой застройки	га	(0,1896)	(2,42)	(0,1896)	(2,42)
участки малоэтажной жилой застройки	га	(0,3080)	(3,94)	(0,3040*)	(3,89)
участки многоэтажной жилой застройки	га	(2,7787)	(35,52)	(2,7787*)	(35,52)
участки нежилых зданий и сооружений	га	(0,7674)	(9,81)	(0,7674)	(9,81)
участки объектов инженерной инфраструктуры	га	(0,0887)	(1,13)	(0,0927*)	(1,19)
участки объектов дошкольного образования	га	(0,1590)	(2,03)	(0,1590)	(2,03)
участки объектов торговли	га	(0,0773)	(1,00)	(0,0773)	(1,00)
участки проездов, пешеходных дорог, благоустройства и озеленения общего пользования	га	(1,7135)	(21,90)	(1,7135*)	(21,90)
участки свободной от застройки территории	га	(0,0664)	(0,85)	(0,0664*)	(0,85)
1.2. Территория, подлежащая развитию	га	1,6740	21,4	1,6740	21,4
участки малоэтажной жилой застройки	га	(0,8080)	(10,33)	-	-
участки многоэтажной жилой застройки	га	-	-	(1,4039*)	(17,95)
участки объектов общественного назначения	га	(0,0500)	(0,64)	-	-
участки нежилых зданий и сооружений	га	(0,2815)	(3,60)	-	-
участки объектов инженерной инфраструктуры	га	-	-	(0,0648*)	(0,83)

участки свободной от застройки территории	га	(0,0749)	(0,96)	-	-
участки проездов, пешеходных дорог, благоустройства и озеленения общего пользования	га	(0,4596)	(5,88)	(0,2053*)	(2,62)

\*Согласно п. 1.3.10.11 РНГП площадь озелененных территорий в кварталах многоквартирной жилой застройки следует принимать не менее 6 кв.м/чел. (без учета озеленения на участках школ, детских дошкольных и других общественных учреждений). В площадь озелененных территорий включается вся территория квартала, кроме площади застройки жилых домов, участков общественных учреждений, а также проездов, стоянок и физкультурных площадок.

На территории, подлежащей развитию, общая площадь озелененных территорий при расчетной численности населения 855 чел. составляет 5130 кв.м и включает в себя озелененные территории, площадки для игр детей и отдыха взрослых, тротуары и дорожки, расположенные в границах земельных участков многоэтажной жилой застройки, объектов инженерной инфраструктуры и зоны размещения транспортной инфраструктуры, озеленения и благоустройства территории. На территории существующей (сохраняемой) застройки общая площадь озелененных территорий при численности населения 2468 чел. составляет 14808 кв.м и включает в себя озелененные территории, площадки для игр детей и отдыха взрослых, тротуары и дорожки, расположенные в границах земельных участков многоэтажной жилой застройки, объектов инженерной инфраструктуры и зоны размещения транспортной инфраструктуры, озеленения и благоустройства территории.

Проектное предложение по характеристикам образуемых земельных участков в границах территории, подлежащей развитию, приведено в таблице №4.

Таблица №4

Номер образуемого земельного участка	Площадь земельного участка, га	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Общая площадь здания, м <sup>2</sup>	Площадь квартир, м <sup>2</sup>	Население, чел.	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки	Гостевые стоянки <sup>1</sup> , м/мест	Парковки <sup>2</sup> , м/мест	Озелененные придомовые территории <sup>3</sup> , кв.м
ЗУ1	0,7753	1360	21250	13650	455	0,18	2,74	18	142	3415
ЗУ5	0,6589	1360	18850	12000	400	0,21	2,86	16	126	3000

<sup>1</sup> согласно подп.1 п. 1.3.10.4 РНГП на участке многоквартирного жилого дома должны быть размещены гостевые стоянки из расчета 40 мест на 1000 жителей;

<sup>2</sup> согласно таблице 9.1 Правил землепользования и застройки минимальное количество парковочных мест и (или) машино-мест для стоянки (размещения) индивидуального транспорта в границах земельного участка для многоэтажной жилой застройки составляет 1 парковочное место на 150 кв.м площади жилого здания;

<sup>3</sup> согласно подп.1 п. 1.3.10.4 РНГП на участке многоквартирного жилого дома должны быть размещены озелененные придомовые территории, пешеходные коммуникации для обеспечения подходов к входным группам жилого здания, а также площадки (детские, спортивные, для отдыха жителей, хозяйственных целей) из расчета не менее 7,5 кв.м на 30 кв.м общей площади квартир.

Согласно подп. 1 п. 4.2 ст.15 Правил землепользования и застройки максимальный процент застройки в границах земельных участков, коэффициент (максимальный процент) плотности застройки земельных участков, минимальное количество парковочных мест и (или) машино-мест для стоянки (размещения) индивидуального транспорта в границах земельного участка считаются не подлежащими установлению градостроительными регламентами, если иное не предусмотрено подп. 4 указанного пункта Правил землепользования и застройки.

Показатели плотности жилой застройки по функциональной зоне приведены в таблице №5.

Таблица №5

Номер кадастрового квартала	Площадь функцио- нальной зоны, га	Площадь зданий, кв.м		Коэфф-нт плотности застройки	Площадь застройки зданий, кв.м		Коэфф-нт застройки
		<i>Площадь существующих зданий, кв.м</i>	<i>Площадь проектируемых зданий, кв.м</i>		<i>Площадь застройки существующих зданий, кв.м</i>	<i>Площадь застройки проектируемых зданий, кв.м</i>	
Всего	7,8226	170348,35		2,18	17827,55		0,23
36:34:0507010		107409,65	-		7514,55	-	
часть квартала 36:34:0507011		22478,70	40460,00		7233,00	3080,00	

Основные технико-экономические показатели проекта планировки представлены в таблице №6.

Таблица №6

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние	Проектное решение
1	Рассматриваемая территория (в границах функциональной зоны), всего, в том числе:	га	7,8226	7,8226
1.1	Территория существующей (сохраняемой) застройки	га	6,1486	6,1486
	участки индивидуальной жилой застройки	га	(0,1896)	(0,1896)
	участки малоэтажной жилой застройки	га	(0,3080)	(0,3040)
	участки многоэтажной жилой застройки	га	(2,7787)	(2,7787)
	участки нежилых зданий и сооружений	га	(0,7674)	(0,7674)
	участки объектов инженерной сети инфраструктуры	га	(0,0887)	(0,0927)
	участки объектов дошкольного образования	га	(0,1590)	(0,1590)
	участки объектов торговли	га	(0,0773)	(0,0773)

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние	Проектное решение
	участки проездов, пешеходных дорог, благоустройства и озеленения общего пользования	га	(1,7135)	(1,7135)
	участки свободной от застройки территории	га	(0,0664)	(0,0664)
1.2	Территория, подлежащая развитию	га	1,6740	1,6740
	участки малоэтажной жилой застройки	га	(0,8080)	-
	участки многоэтажной жилой застройки	га	-	(1,4342)
	участки объектов общественного назначения	га	(0,0500)	-
	участки нежилых зданий и сооружений	га	(0,2815)	-
	участки объектов инженерной сети инфраструктуры	га	-	(0,0648)
	участки свободной от застройки территории	га	(0,0709)	-
	участки проездов, пешеходных дорог, благоустройства и озеленения общего пользования	га	(0,4636)	(0,1750)
1.3	Коэффициент застройки	-	0,19	0,23
1.4	Коэффициент плотности застройки	-	0,41	2,18
2	Население			
2.1	Численность населения, в том числе:	тыс. чел	2,579	3,323
	на территории существующей (сохраняемой) застройки	тыс. чел	2,468	2,468
	на территории, подлежащей развитию	тыс. чел	0,111	0, 855
2.2	Плотность населения	чел./ га	330	425
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь квартир жилых домов, всего, в том числе:	тыс. кв.м	77,38431	99,70211
	на территории существующей (сохраняемой) застройки	тыс. кв.м	74,05211	74,05211
	на территории, подлежащей развитию	тыс. кв.м	3,3322	25,65
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения планируемой застройки:			
4.1	объекты торговли	кв.м	-	200
4.2	аптеки	объектов	-	1
4.3	предприятия бытового обслуживания	рабочих мест	-	2



№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние	Проектное решение
4.4	жилищно-эксплуатационная служба	объектов	-	1
4.5	организации дополнительного образования	мест	-	17
5	Транспортная инфраструктура планируемой застройки			
5.1	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей, всего	машино- мест	-	299
	в том числе: - на наземных открытых автостоянках; - в подземных автостоянках	машино- мест	- -	119 180
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории планируемой застройки			
6.1	Водопотребление: - на хозяйственно-питьевые нужды (В1) - на полив зеленых насаждений (В3)	м³ / сут м³ / сут	- -	280 43
6.2	Водоотведение	м³ / сут	-	280
6.3	Расход дождевых стоков	м³ / сут	-	100,2
6.4	Электропотребление	тыс. кВт·ч/год	-	4,94
6.5	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	Гкал/год	-	6151,8
6.6	Количество твердых бытовых отходов	тыс. м³/год	-	4,8

#### IV. Положение об очередности планируемого развития территории

Согласно графику развития застроенной территории жилого квартала, ограниченного улицами Конструкторов, Крымская, Пирогова в городском округе город Воронеж (в соответствии с постановлением администрации городского округа город Воронеж от 22.12.2020 №1243), мероприятия по развитию планируемой территории включают:

- подготовку проекта планировки и проекта межевания территории;
- утверждение в установленном порядке документации по планировке территории;
- обеспечение принятия в установленном порядке решения об изъятии для муниципальных нужд жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на планируемой территории, а также земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома – жилые дома по ул.Пирогова, 52, 54, 60, 62;
- расселение расположенных на планируемой территории многоквартирных домов,

которые в установленном порядке признаны аварийными и подлежащими сносу (реконструкции), либо снос (реконструкция) которых планируется на основании утвержденных адресных программ:

1) обеспечить переселение граждан из расселяемых многоквартирных домов по ул.Пирогова, 52, 54, 60, 62 (мероприятия реализованы);

2) обеспечить переселение граждан из расселяемых многоквартирных домов по ул.Конструкторов, 29/7, 29/8 (мероприятия реализованы);

3) обеспечить переселение граждан из расселяемых многоквартирных домов по ул.Конструкторов, 29/9, 29/10 (мероприятия реализованы);

- снос многоквартирных домов, расположенных на планируемой территории по адресам: ул.Пирогова, 52, 54, 60, 62 (мероприятия реализованы); ул.Конструкторов, 29/7, 29/8, 29/9, 29/10; снос административного здания по адресу: ул.Конструкторов, д.29, корп. 12 (мероприятия реализованы);

- предоставление инвестору-застройщику земельных участков, расположенных в границах планируемой территории, для жилищного строительства в соответствии с утвержденной в установленном порядке документацией по планировке территории;

- строительство и (или) реконструкцию объектов инфраструктуры, предназначенных для обеспечения планируемой территории в соответствии с документацией по планировке территории и планом реализации мероприятий по развитию территории, с последующей передачей их в муниципальную собственность;

- осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с утвержденной в установленном порядке документацией по планировке территории;

- строительство и (или) реконструкцию на застроенной территории объектов социального назначения, предназначенных для обеспечения застроенной территории, а также дорог общего пользования в соответствии с утвержденным проектом планировки застроенной территории и планом реализации мероприятий по развитию территории.

На планируемой территории предусматривается один этап строительства.

Данный этап включает в себя территорию общей площадью 1,674 га, состоящую из участков, подлежащих развитию застроенных территорий согласно постановлению администрации городского округа город Воронеж от 22.12.2020 №1243 «О внесении изменений в постановление администрации городского округа город Воронеж от 24.07.2017 №380».

На данном этапе предусматривается:

- строительство многоквартирных многоэтажных жилых домов со встроенными нежилыми помещениями;

- строительство инженерных сетей и сооружений;

- устройство улично-дорожной сети и благоустройство территории;
- организация парковочных мест на открытых стоянках;
- строительство подземных парковок.

Количественный состав по очередности планируемого развития территории представлен в таблице №7.

Таблица №7

№ п/п	Наименование	Этажность	Общая площадь застройки зданий и сооружений, кв.м	Общая площадь квартир*, кв.м	Общая площадь встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения, кв.м	Общая площадь зданий и сооружений, кв.м
1	Многоквартирные многоэтажные жилые дома	13-17	2720	25650	2200	40100
2	Инженерные сооружения	1	260	-	-	260
3	Подземные парковки	-	100 (надземная часть)	-	-	7200**
4	<b>Итого</b>	-	3080	25650	2200	47560***

\*проектные показатели общей площади квартир уточняются на стадии разработки индивидуальных проектов;

\*\*общая площадь подземных парковок не учитывается при подсчете коэффициента плотности застройки;

\*\*\* в том числе 40460 кв.м общей площади наземных зданий и сооружений, учитываемых при подсчете коэффициента плотности застройки.

Технико-экономические показатели по зданиям даны ориентировочно и будут уточняться на стадии проектной документации.

## V. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

Характеристики зон планируемого размещения объектов капитального строительства приведены в таблице №8.

Таблица №8

Номер зоны на чертеже	Коды видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства*	Площадь участка, га	Площадь зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, га	Номер характерной точки	X	Y
1	2.6	0,7753	0,6312	1	513311,64	1297213,86

				2	513331,62	1297245,63
				3	513341,82	1297261,84
				4	513335,40	1297265,97
				5	513340,43	1297273,79
				6	513266,17	1297321,54
				7	513259,04	1297325,30
				8	513232,73	1297286,65
				9	513230,85	1297284,00
				10	513246,34	1297274,04
				11	513237,16	1297259,76
				12	513278,12	1297234,52
				13	513286,91	1297248,19
				14	513289,44	1297246,57
				15	513301,89	1297238,55
				16	513304,41	1297236,93
				17	513295,84	1297223,60
				18	513303,62	1297218,80
				1	513311,64	1297213,86
2	3.1.1	0,0182	0,0182	19	513282,78	1297236,21
				20	513295,24	1297228,21
				15	513301,89	1297238,55
				14	513289,44	1297246,57
				19	513282,78	1297236,21
3	3.1.1	0,0070	0,0070	21	513345,94	1297262,76
				22	513350,89	1297270,63
				23	513344,57	1297274,69
				24	513339,54	1297266,87
				21	513345,94	1297262,76
4	3.1.1	0,0101	0,0101	25	513228,61	1297268,08
				26	513235,92	1297263,38
				27	513242,20	1297273,14
				28	513234,88	1297277,84
				25	513228,61	1297268,08
5	2.6	0,6589	0,5001	29	513121,77	1297386,85

				30	513138,71	1297376,73
				31	513137,20	1297374,12
				32	513130,63	1297362,76
				33	513130,02	1297361,72
				34	513125,27	1297353,49
				35	513122,75	1297347,59
				36	513118,34	1297337,33
				37	513117,75	1297336,19
				38	513120,93	1297333,64
				39	513117,05	1297327,68
				40	513150,69	1297305,27
				41	513152,95	1297308,69
				42	513157,30	1297305,82
				43	513159,18	1297308,65
				44	513167,18	1297303,36
				45	513175,94	1297303,86
				46	513178,03	1297302,46
				47	513181,86	1297308,13
				48	513159,84	1297322,30
				49	513177,15	1297349,21
				50	513179,67	1297347,59
				51	513192,27	1297339,49
				52	513199,76	1297334,67
				53	513213,73	1297355,38
				54	513210,22	1297359,15
				55	513135,43	1297407,26
				29	513121,77	1297386,85
6	3.1.1	0,0109	0,0109	56	513164,62	1297322,79
				57	513175,18	1297316,00
				58	513179,89	1297323,31

				59	513169,32	1297330,11
				56	513164,62	1297322,79
7	3.1.1	0,0186	0,0186	60	513172,94	1297337,12
				61	513185,54	1297329,02
				51	513192,27	1297339,49
				50	513179,67	1297347,59
				60	513172,94	1297337,12
8**	3.1.1	0,0040	0,0040	62	513285,22	1297207,66
				63	513289,51	1297214,41
				64	513285,29	1297217,09
				65	513281,00	1297210,34
				62	513285,22	1297207,66

\*описание кодов видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства представлено в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

\*\*зона предусмотрена для осуществления выноса ГРП с территории развития на территорию существующего жилого дома по ул.Конструкторов, 29/13, поскольку ГРП предназначен для обслуживания вышеуказанного жилого дома и не относится к объектам, расположенным на территории развития.

## **VI. Проект межевания территории. Проектные решения по межеванию территории**

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

- определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

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

Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории, приведен в таблице №9.

Таблица №9

Номер характерной точки	Координаты	
	X	Y
1	513117,52	1297385,89
2	513138,51	1297417,25
3	513353,98	1297275,54
4	513334,16	1297244,03
5	513312,60	1297209,75
6	513302,05	1297216,25
7	513216,55	1297268,93
8	513230,26	1297288,36
9	513258,07	1297329,20
10	513217,55	1297355,68
11	513178,85	1297298,31
12	513175,11	1297300,81
13	513166,36	1297300,31
14	513160,02	1297304,50
15	513158,14	1297301,67
16	513153,80	1297304,53
17	513151,54	1297301,10
18	513112,91	1297326,83
19	513116,93	1297333,00
20	513113,96	1297335,38
21	513115,63	1297338,61
22	513120,07	1297348,96
23	513122,58	1297354,83
24	513134,63	1297375,67
1	513117,52	1297385,89

В соответствии с ч.1 ст.11.2 ЗК РФ земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Согласно п. 9 ст.1, ч.2 и 6 ст.30 ГрК РФ предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются градостроительным регламентом, утвержденным в составе Правил землепользования и застройки.

В соответствии с ч.9 ст.43 ГрК РФ при подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

Таким образом, проект межевания территории конкретизирует предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предусмотренные Правилами землепользования и застройки в отношении территориальных зон, применительно к конкретной территории.

В проекте межевания территории установлены границы земельных участков, формируемых под развитие застроенных территорий.

Межевание данных земельных участков для отдельных объектов жилой застройки, социальных объектов, а также объектов инженерной инфраструктуры подлежит детализации после заключения договоров о развитии застроенных территорий для формируемых в проекте межевания земельных участков.

В результате работ по межеванию на планируемой территории сформировано 10 земельных участков, в том числе 8 на территории, подлежащей развитию, и 2 земельных участка на территории существующей (сохраняемой) застройки.

Перечень и сведения о площади, видах разрешенного использования образуемых земельных участков, а также возможные способы их образования представлены в таблице №10.

Таблица №10

Условный номер образуемого земельного участка	Исходный кадастровый квартал / исходный земельный участок	Способ образования	Вид разрешенного использования	Площадь участка, кв.м	Номер характерной точки	X	Y
ЗУ1	Земельный участок с кадастровым номером 36:34:0507011:595 и земли в кадастровом квартале 36:34:0507011, государственная собственность на которые не разграничена	Перераспределение	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	7753	1	513312,60	1297209,75
					2	513334,16	1297244,03
					3	513345,94	1297262,76
					4	513339,54	1297266,87
					5	513344,57	1297274,69
					6	513267,68	1297324,13
					7	513258,07	1297329,20
					8	513230,26	1297288,36
					9	513216,55	1297268,93



					10	513287,06	1297225,48
					11	513302,05	1297216,25
					1	513312,60	1297209,75
					12	513295,24	1297228,21
					13	513301,89	1297238,55
					14	513289,44	1297246,57
					15	513282,78	1297236,21
					12	513295,24	1297228,21
					16	513235,92	1297263,38
					17	513242,20	1297273,14
					18	513234,88	1297277,84
					19	513228,61	1297268,08
					16	513235,92	1297263,38
ЗУ2	Земли в кадастровом квартале 36:34:0507011, государственная собственность на которые не разграничена	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	182	12	513295,24	1297228,21
					13	513301,89	1297238,55
					14	513289,44	1297246,57
					15	513282,78	1297236,21
					12	513295,24	1297228,21
ЗУ3	Земли в кадастровом квартале 36:34:0507011, государственная собственность на которые не разграничена	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	70	3	513345,94	1297262,76
					4	513339,54	1297266,87
					5	513344,57	1297274,69
					20	513350,89	1297270,63
					3	513345,94	1297262,76
ЗУ4	Земли в кадастровом квартале 36:34:0507011, государственная собственность на которые не разграничена	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	101	16	513235,92	1297263,38
					17	513242,20	1297273,14
					18	513234,88	1297277,84
					19	513228,61	1297268,08
					16	513235,92	1297263,38
ЗУ5	Земельный участок с кадастровым номером 36:34:0507011:584	Перераспределение	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	6589	21	513117,52	1297385,89
					22	513134,63	1297375,67

и земли в кадастровом квартале 36:34:0507011, государственная собственность на которые не разграничена	(2.6)	23	513128,04	1297364,27
		24	513127,43	1297363,23
		25	513122,58	1297354,83
		26	513120,07	1297348,96
		27	513115,63	1297338,61
		28	513113,96	1297335,38
		29	513116,93	1297333,00
		30	513112,91	1297326,93
		31	513151,54	1297301,10
		32	513153,80	1297304,53
		33	513158,14	1297301,67
		34	513160,02	1297304,50
		35	513166,36	1297300,31
		36	513175,11	1297300,81
		37	513178,85	1297298,31
		38	513217,55	1297355,68
		39	513212,16	1297361,47
		40	513134,58	1297411,37
		21	513117,52	1297385,89
		41	513175,18	1297316,00
		42	513179,89	1297323,31
		43	513169,32	1297330,11
		44	513164,62	1297322,79
		41	513175,18	1297316,00
		45	513185,54	1297329,02
		46	513192,27	1297339,49
		47	513179,67	1297347,59
		48	513172,94	1297337,12
		45	513185,54	1297329,02

ЗУ6	Земли в кадастровом квартале 36:34:0507011, государственная собственность на которые не разграничена	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	109	41	513175,18	1297316,00
					42	513179,89	1297323,31
					43	513169,32	1297330,11
					44	513164,62	1297322,79
					41	513175,18	1297316,00
ЗУ7	Земли в кадастровом квартале 36:34:0507011, государственная собственность на которые не разграничена	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	186	45	513185,54	1297329,02
					46	513192,27	1297339,49
					47	513179,67	1297347,59
					48	513172,94	1297337,12
					45	513185,54	1297329,02
ЗУ8	Земли в кадастровом квартале 36:34:0507011, государственная собственность на которые не разграничена	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Улично-дорожная сеть, благоустройство территории (12.0.1, 12.0.2)	1750	5	513344,57	1297274,69
					6	513267,68	1297324,13
					7	513258,07	1297329,20
					38	513217,55	1297355,68
					39	513212,16	1297361,47
					40	513134,58	1297411,37
					50	513138,51	1297417,25
					49	513353,98	1297275,54
					20	513350,89	1297270,63
					5	513344,57	1297274,69
ЗУ9*	Земли в кадастровом квартале 36:34:0507011, государственная собственность на которые не разграничена	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	40	51	513285,22	1297207,66
					52	513289,51	1297214,41
					53	513285,29	1297217,09
					54	513281,00	1297210,34
					51	513285,22	1297207,66
ЗУ10**	Земли в кадастровом квартале 36:34:0507011, государственная собственность на которые не разграничена	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	1977	1	513312,60	1297209,75
					11	513302,05	1297216,25
					10	513287,06	1297225,48
					55	513269,83	1297198,34
					56	513258,75	1297180,59
					57	513253,51	1297172,05
					58	513278,77	1297155,97
					59	513284,11	1297164,30

					60	513285,98	1297163,10
					61	513314,26	1297208,78
					1	513312,60	1297209,75

\*данный земельный участок образован для осуществления выноса ГРП с территории развития на территорию существующего жилого дома по ул.Конструкторов, 29/13, поскольку ГРП предназначен для обслуживания вышеуказанного жилого дома и не относится к объектам, расположенным на территории развития;

\*\*данный земельный участок выделяется для образования территории существующего жилого дома с сохранением внешней границы земельного участка, предусмотренной постановлением администрации городского округа город Воронеж от 14.11.2023 №1531.

Текстовые наименования видов разрешенного использования земельных участков и их коды (числовое обозначение) являются равнозначными и представлены в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

На планируемой территории формируется один участок для общего пользования – ЗУ8 площадью 1750 кв.м для размещения улично-дорожной сети и благоустройства территории.

Образование земельных участков, в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, в проекте межевания не предусматривается.

Информация о существующих красных линиях представлена в данном проекте согласно сведениям управления главного архитектора администрации городского округа город Воронеж, документации по планировке территории, ограниченной улицами Конструкторов – Крымская – Пирогова в городском округе город Воронеж, утвержденной постановлением администрации городского округа город Воронеж от 06.09.2017 №493, и проекта межевания территории, ограниченной ул.Конструкторов, ул.Крымская, ул.Пирогова, ул.Богачева в городском округе город Воронеж, утвержденного постановлением администрации городского округа город Воронеж от 14.11.2023 №1531.

Перечень координат характерных точек существующих красных линий, ограничивающих рассматриваемую территорию, представлен в таблице №11.

Таблица №11

Номер характерной точки	Координаты	
	X	Y
1	513274,90	1297149,93
2	513277,05	1297148,59

3	513286,00	1297163,13
4	513314,24	1297208,79
5	513335,52	1297243,17
6	513358,10	1297279,32
7	513430,07	1297391,20
8	513220,83	1297532,06
9	513144,29	1297413,96
10	513138,25	1297417,87
11	513117,52	1297385,89
12	513092,78	1297348,95
13	513072,44	1297318,67
14	513053,34	1297287,85
15	513038,67	1297264,27

Линия отступа от красной линии вдоль ул.Конструкторов частично совпадает с красной линией, частично расположена на расстоянии 3 м от красной линии; вдоль ул.Крымская расположена на расстоянии 5 м от красной линии; вдоль ул.Пирогова частично совпадает с красной линией, частично расположена на расстоянии 0 м – 1,9 м.

Настоящий проект межевания территории обеспечивает равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством.

Проект межевания территории не является основанием для начала строительно-монтажных работ, в том числе ограждения земельного участка, а также для ведения хозяйственной деятельности. Площади и границы участков подлежат уточнению землеустроительным межеванием при оформлении соответствующих документов в установленном законом порядке.

## **VII. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведение мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности**

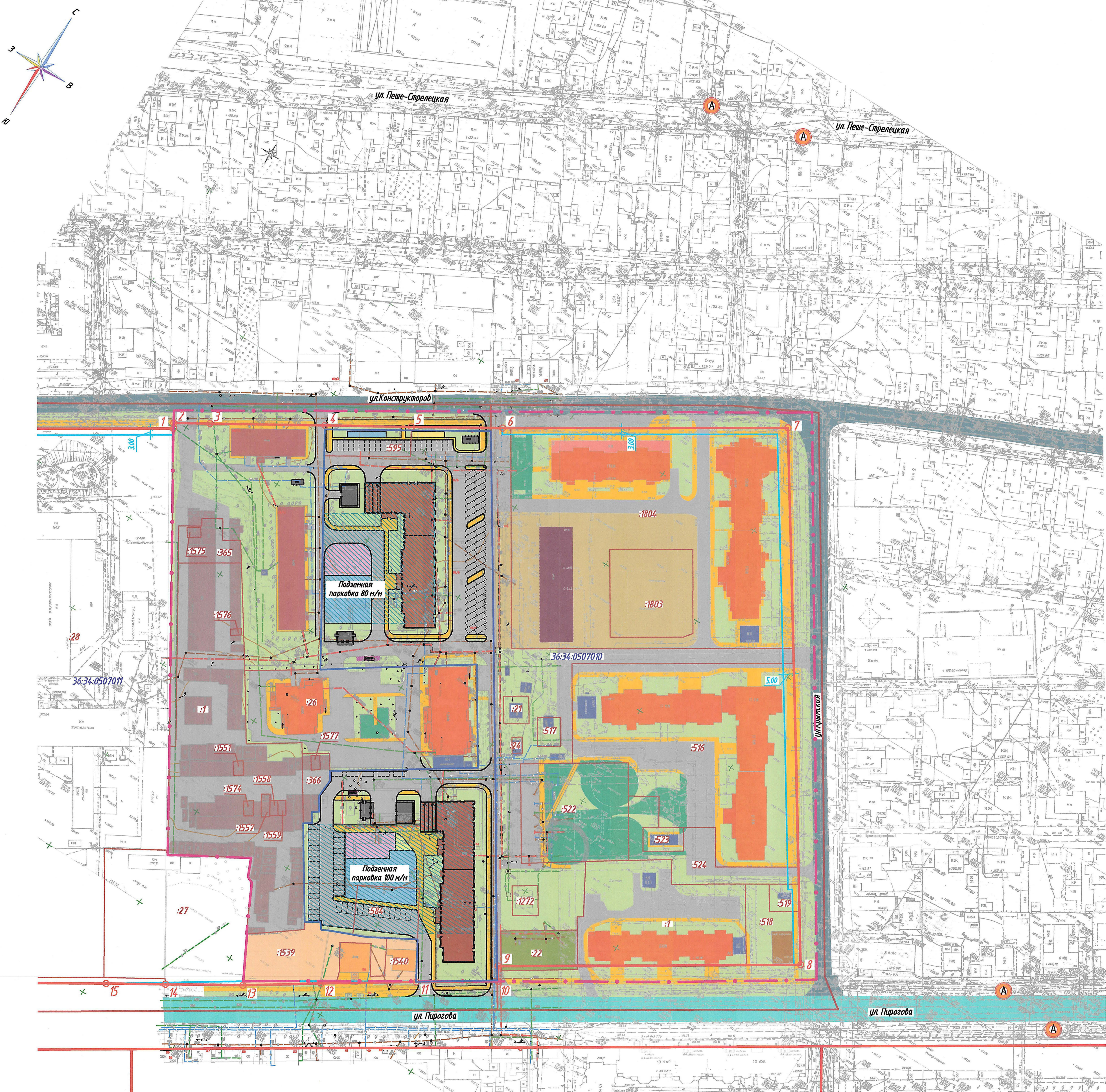
Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности проводятся в соответствии с действующим законодательством.

Руководитель управления  
главного архитектора Г.Ю. Чурсанов



Чертеж планировки территории,  
ограниченной улицами Конструкторов – Крымская – Пирогова в городском округе город Воронеж

Приложение № 2  
к документации по планировке территории, ограниченной улицами  
Конструкторов – Крымская – Пирогова  
в городском округе город Воронеж



Условные обозначения

- Граница кадастрового квартала, учтенного в ЕГРН
- Граница земельного участка, учтенного в ЕГРН
- 36:34:0507011 - Номер кадастрового квартала
- 26 - Кадастровый номер земельного участка, учтенного в ЕГРН
- Граница функциональной зоны
- Граница территории, подлежащей развитию застроенных территорий<sup>1</sup>
- Красная линия существующая
- 07 - Поворотная точка существующей красной линии
- Линия отступа от красной линии
- Многоэтажная жилая застройка проектируемая
- Объекты инженерной инфраструктуры проектируемые
- Малоэтажная жилая застройка существующая
- Многоэтажная жилая застройка существующая
- Встроенно-пристроенные нежилые помещения существующие
- Строящиеся многоквартирные жилые дома
- Объекты инженерной инфраструктуры существующие
- Нежилые здания и сооружения существующие
- Индивидуальные жилые дома с приусадебными участками
- Магазин
- Территория, освобождаемая под строительство
- Территория, свободная от застройки
- Озелененные территории
- Магистральные улицы районного значения
- Улицы местного значения
- Проезды основные
- Пешеходные зоны
- Площадки благоустройства существующие
- Детские игровые площадки проектируемые
- Площадки для занятий физкультурой проектируемые
- Площадки для отдыха взрослого населения проектируемые
- Площадки для хозяйственных целей
- Подземные парковки
- Стоянки для автомобилей
- A - Остановки общественного транспорта

<sup>1</sup> Согласно постановлению администрации городского округа город Воронеж от 22.12.2020 №1243 "О внесении изменений в постановление администрации городского округа город Воронеж от 24.07.2017 №380"

Руководитель управления  
главного архитектора

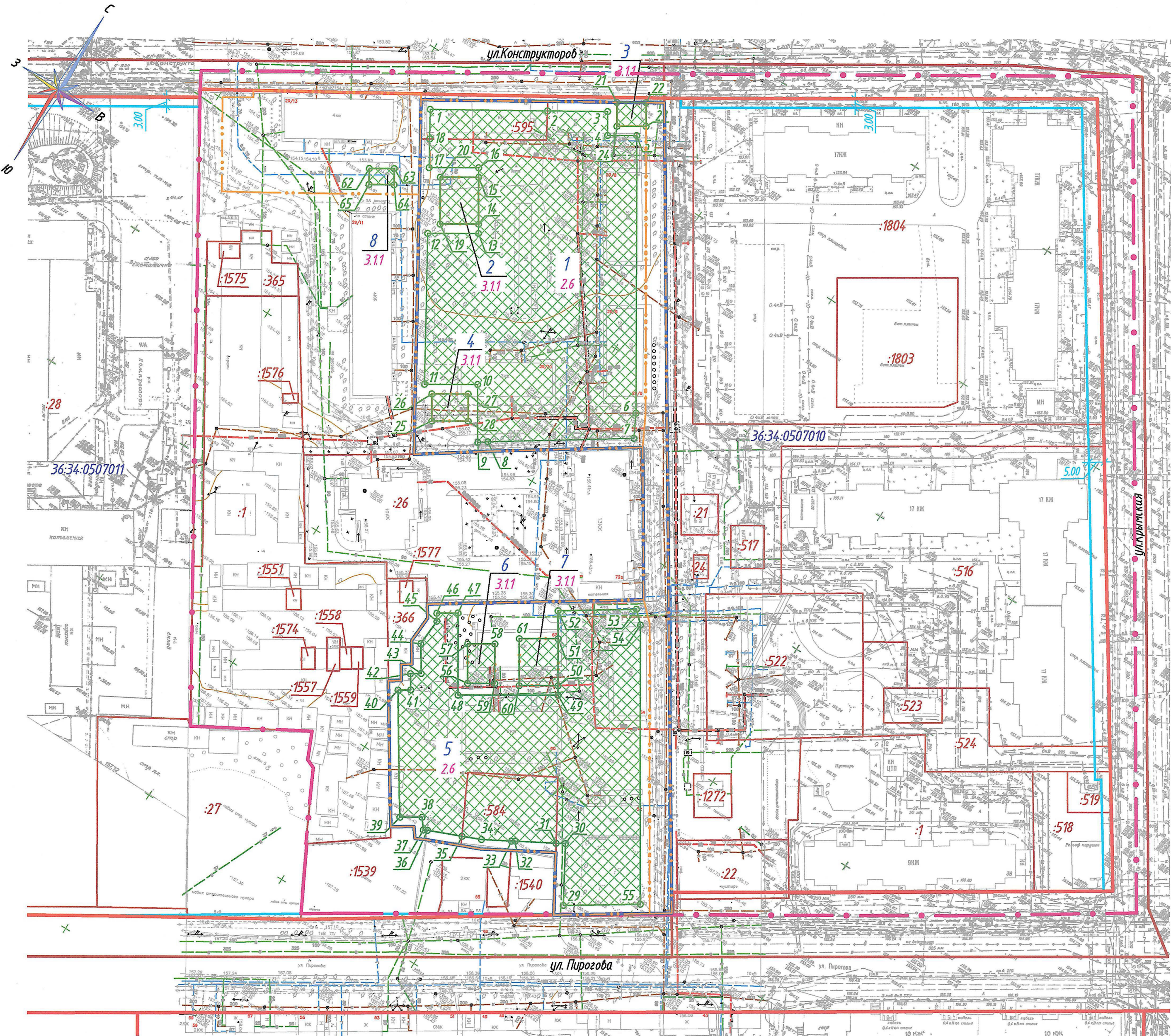
Г.Ю. Чурсанов

					2024	890-ППТ2.1		
						Территория, ограниченная улицами Конструкторов – Крымская – Пирогова в городском округе город Воронеж. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).		
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Разработал	Бутко	1	09.24.2	09.24.2	09.24.2			
Проверил	Мансурова	1	09.24.2	09.24.2	09.24.2			
Документация по планировке территории						Статус	Лист	Листов
						ПП	1	1
ГИП	Половникова	1	09.24.2	09.24.2	09.24.2			
Чертеж планировки территории. М 1:1000						000 "Градпроект"		



Чертеж планировки территории, ограниченной улицами Конструкторов – Крымская – Пирогова в городском округе город Воронеж. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Приложение № 3  
к документации по планировке территории,  
ограниченной улицами Конструкторов –  
Крымская – Пирогова в городском округе город Воронеж



Условные обозначения

- Граница кадастрового квартала, учтенного в ЕГРН
- Граница земельного участка, учтенного в ЕГРН
- 36:34:0507011 – Номер кадастрового квартала
- :26 – Кадастровый номер земельного участка, учтенного в ЕГРН
- Граница функциональной зоны
- Граница территории, подлежащей развитию застроенных территорий<sup>1</sup>
- Красная линия существующая
- Граница образуемого земельного участка
- Зона планируемого размещения объектов капитального строительства
- Поворотные точки границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- 2 – Номер участка
- 7.1 – Код вида разрешенного использования земельного участка<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Согласно постановлению администрации городского округа город Воронеж от 22.12.2020 №1243 "О внесении изменений в постановление администрации городского округа город Воронеж от 24.07.2017 №380"

<sup>2</sup> Описание кодов видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства представлено в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/04-12 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"

Руководитель управления  
главного архитектора

Г.Ю. Чурсанов

Взам. инв. №

Подп. и дата.

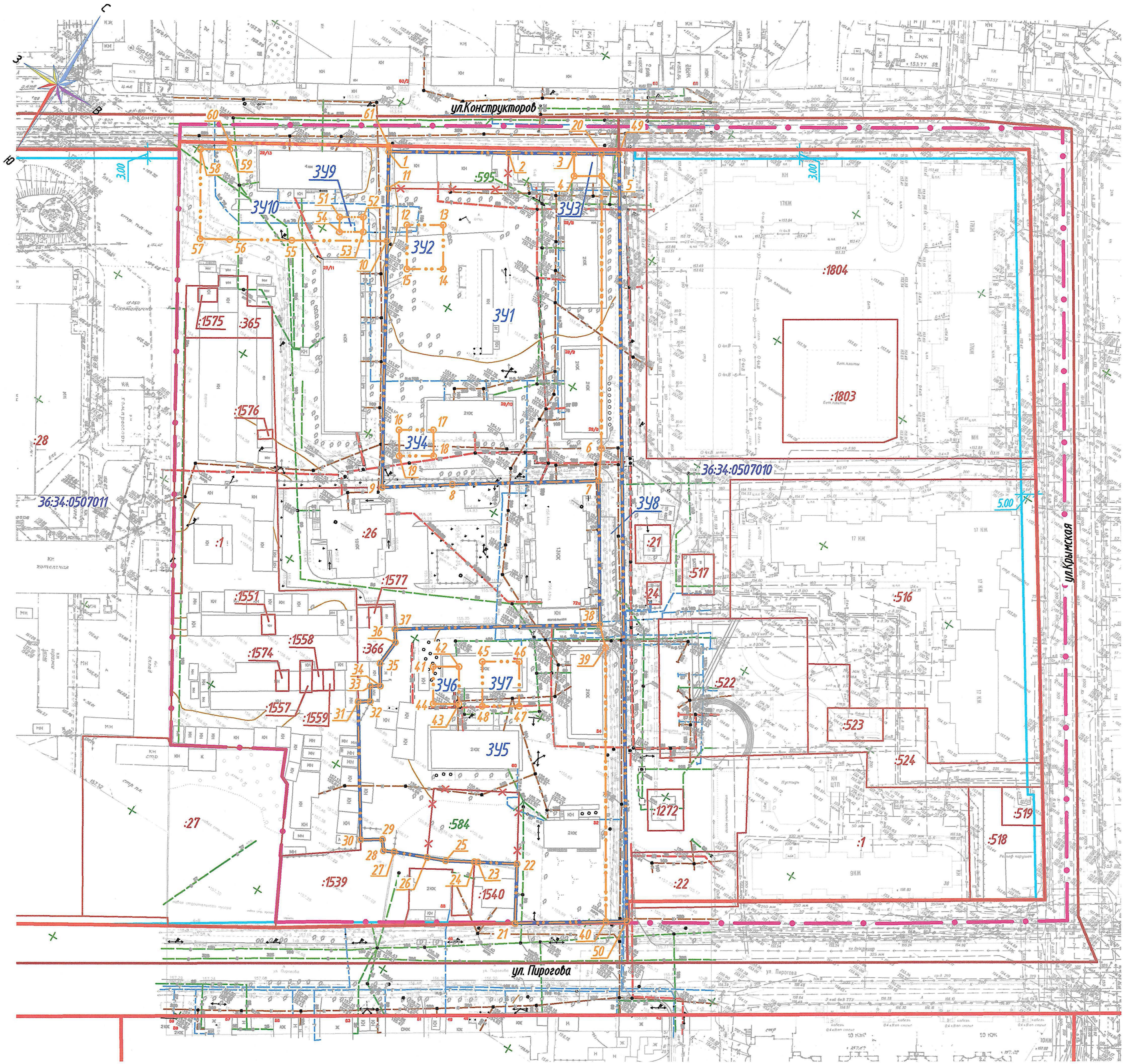
Инв. № подл.

					2024	890-ППТ2.1					
					Территория, ограниченная улицами Конструкторов – Крымская – Пирогова в городском округе город Воронеж. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Документация по планировке территории	Стадия	Лист	Листов		
Разработал	Бутко				09.24г		ПП	1	1		
Проверил	Мансурова				09.24г						
ГИП	Половникова				09.24г	Чертеж планировки территории, ограниченной улицами Конструкторов – Крымская – Пирогова в городском округе город Воронеж. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства			000 "Градпроект"		



Чертеж межевания территории,  
ограниченной улицами Конструкторов – Крымская – Пирогова в городском округе город Воронеж

Приложение № 4  
к документации по планировке территории,  
ограниченной улицами Конструкторов –  
Крымская – Пирогова в городском округе  
город Воронеж



Условные обозначения

- Граница кадастрового квартала, учтенного в ЕГРН
- Граница земельного участка, учтенного в ЕГРН
- 36:34:0507011 - Номер кадастрового квартала
- :26 - Кадастровый номер земельного участка, учтенного в ЕГРН
- Граница функциональной зоны
- Граница территории, подлежащей развитию застроенных территорий<sup>1</sup>
- Красная линия существующая
- Линия отступа от красной линии
- Граница образуемого земельного участка
- 4 - Поворотная точка образуемого земельного участка
- 344 - Номер образуемого земельного участка
- :595 - Кадастровый номер изменяемого земельного участка, учтенного в ЕГРН
- Граница изменяемого земельного участка, учтенного в ЕГРН

<sup>1</sup> Согласно постановлению администрации городского округа город Воронеж от 22.12.2020 №1243 "О внесении изменений в постановление администрации городского округа город Воронеж от 24.07.2017 №380"

Руководитель управления  
главного архитектора

Г.Ю. Чурсанов

						2024	890-ППТ2.11				
						Территория, ограниченная улицами Конструкторов – Крымская – Пирогова в городском округе город Воронеж. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).					
Изм.	Колуч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Документация по планировке территории	Стадия	Лист	Листов		
Разработал	Бутко				09.24		ПП	1	1		
Проверил	Мансурова				09.24						
ГИП	Половникова				09.24	Чертеж межевания территории. М 1:1000	ООО "Градпроект"				