



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА  
ГОРОД ВОРОНЕЖ  
**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 17 мая 2024 г. № 610  
г. Воронеж

**Об утверждении проекта планировки  
территории квартала, ограниченного  
ул. Гжельская, ул. Композитора Ставонина,  
ул. Историка Костомарова, ул. Дружеская  
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-І «Об Уставе городского округа город Воронеж», в целях реализации Генерального плана городского округа город Воронеж на 2021–2041 годы, утвержденного решением Воронежской городской Думы от 25.12.2020 № 137-V «Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж на 2021–2041 годы», 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», на основании постановления главы городского округа город Воронеж от 28.11.2023 № 239 «О назначении общественных обсуждений по проекту планировки территории квартала, ограниченного ул. Гжельская, ул. Композитора Ставонина, ул. Историка Костомарова, ул. Дружеская в городском округе город Воронеж», с учетом заключения комиссии по землепользованию и застройке городского округа город Воронеж от 21.12.2023 о результатах общественных обсуждений по проекту планировки

территории квартала, ограниченного ул. Гжельская, ул. Композитора Ставонина, ул. Историка Костомарова, ул. Дружеская в городском округе город Воронеж, администрация городского округа город Воронеж **п о с т а н о в л я е т:**

1. Утвердить прилагаемый проект планировки территории квартала, ограниченного ул. Гжельская, ул. Композитора Ставонина, ул. Историка Костомарова, ул. Дружеская в городском округе город Воронеж.
2. Настоящее постановление вступает в силу в день его опубликования в газете «Берег».

Глава  
городского округа  
город Воронеж

В.Ю. Кстенин



УТВЕРЖДЕН  
постановлением администрации  
городского округа город Воронеж  
от 17.05.2024 № 610

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛА,  
ОГРАНИЧЕННОГО УЛ. ГЖЕЛЬСКАЯ, УЛ. КОМПОЗИТОРА  
СТАВОНИНА, УЛ. ИСТОРИКА КОСТОМАРОВА, УЛ. ДРУЖЕСКАЯ В  
ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ ГОРОД ВОРОНЕЖ**

1. Положение о характеристиках и очередности планируемого развития территории квартала, ограниченного ул. Гжельская, ул. Композитора Ставонина, ул. Историка Костомарова, ул. Дружеская в городском округе город Воронеж (приложение № 1).
2. Чертеж планировки территории квартала, ограниченного ул. Гжельская, ул. Композитора Ставонина, ул. Историка Костомарова, ул. Дружеская в городском округе город Воронеж (приложение № 2).

Исполняющий обязанности  
руководителя управления  
главного архитектора

Н.О. Фуфаев

Приложение № 1  
к проекту планировки территории квартала,  
ограниченного ул. Гжельская,  
ул. Композитора Ставонина,  
ул. Историка Костомарова, ул. Дружеская  
в городском округе город Воронеж

**ПОЛОЖЕНИЕ  
о характеристиках и очередности планируемого развития  
территории квартала, ограниченного ул. Гжельская,  
ул. Композитора Ставонина, ул. Историка Костомарова, ул. Дружеская  
в городском округе город Воронеж**

**I. Общие положения**

Документация по планировке территории квартала, ограниченного ул. Гжельская, ул. Композитора Ставонина, ул. Историка Костомарова, ул. Дружеская в городском округе город Воронеж, подготовлена согласно государственным нормам, правилам и стандартам с учетом положений Генерального плана городского округа город Воронеж на 2021–2041 годы, утвержденного решением Воронежской городской Думы от 25.12.2020 № 137-В (далее – Генеральный план), Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж, утвержденных решением Воронежской городской Думы от 20.04.2022 № 466-В (далее – Правила землепользования и застройки), постановления Правительства Российской Федерации от 29.12.2022 № 2500 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации», постановления Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию», 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.

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

Проект планировки территории является основой для разработки проекта межевания территории. Документация по планировке территории является основанием для последующей подготовки проектной документации и осуществления строительства.

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

Архитектурно-строительное проектирование осуществляется с учетом положений настоящей документации по планировке территории в соответствии с ГрК РФ, ЗК РФ, техническими регламентами, 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 (далее – СП 42.13330.2016), 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).

Рассматриваемая территория площадью 65,425 га расположена в Коминтерновском районе городского округа город Воронеж, на территории кадастрового квартала 36:34:0201083.

На рассматриваемую территорию был разработан генеральный план, совмещенный с проектом детальной планировки с. Подгорное, и опорный план с. Подгорное, который был утвержден постановлением главы администрации Коминтерновского района города Воронежа от 25.11.1997 № 523/6.

Ближайшие расстояния от рассматриваемой территории до основных структурообразующих элементов города:

- до центра города – 9,3 км;
- до железнодорожного пассажирского вокзала – 8,3 км;
- до центрального автовокзала – 5,3 км.

Территория застроена следующими объектами капитального строительства:

- объекты социально-складского назначения;
- жилые малоэтажные дома;
- объекты коммунального назначения.

Согласно Генеральному плану рассматриваемая территория расположена в функциональной зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

Доля площади территории участков функционального назначения в границах указанной функциональной зоны (код ФЗ – 701010101) представлена в таблице № 1.

Таблица № 1

Код объекта	Наименование	Территория функциональной зоны			Доля озелененных территорий в границах функциональной зоны, %	
		Доля площади территории участков функционального назначения в границах застроенной территории функциональной зоны, %				
		Территории объектов жилого назначения	Территории объектов общественного назначения	Территории объектов производственного назначения		
7010101 01	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	Не менее 75	Не более 25	Не более 25	5	

Показатели планируемого развития сети объектов местного значения в указанной функциональной зоне (номер ФЗ – 6130) представлены в таблице № 2.

Таблица № 2

Наименование местоположения (номер ФЗ)	Виды объектов	Единицы измерения	Расчетная потребность в объектах	Существующая емкость объектов
6130	Дошкольные образовательные организации	мест	59	220
	Общеобразовательные организации	мест	128	340
	Учреждения дополнительного образования для детей	мест	28	н/д
	Муниципальные библиотеки	объектов	-	1
	Учреждения культурно-досугового типа	мест	112	-
	Спортивные комплексы	кв. м плоскости пола	112	216
	Плавательные бассейны	кв. м зеркала воды	35	-

Проектируемая территория пригодна для строительства при соблюдении действующих норм и правил.

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

- 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;

- ПТ «Зона специализированных объектов инженерной, транспортной и производственной инфраструктуры». Градостроительный регламент ПТ предназначен для размещения инфраструктурных объектов общегородского и районного значения (депо, автобусные парки, железнодорожные станции, транспортно-пересадочные узлы (ТПУ), аэропорты (аэровокзалы), логистические комплексы, электростанции, очистные сооружения и т.п.). Территориальные зоны данного регламента используются для резервирования территорий под долговременное развитие городской и агломерационной инфраструктуры. В границах действия данного регламента ограничено развитие жилых и общественных функций.

## **II. Планировочные ограничения развития территории**

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

Планируемая территория находится в пределах приаэродромных территорий аэродромов Воронеж (Придача), Воронеж (Чертовицкое) и Воронеж (Балтимор) и в районе аэродрома Воронеж (Придача), в связи с чем

необходимо соблюдение требований, установленных воздушным законодательством Российской Федерации.

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

Согласно приказу Федерального агентства воздушного транспорта от 26.02.2021 № 113-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Воронеж (Чертовицкое)» рассматриваемая территория расположена в границах подзон № 3, 4, 5, 6.

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

В соответствии со ст. 105 ЗК РФ охранная зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы) относится к зонам с особыми условиями использования территории и в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» подлежит внесению в Единый государственный реестр недвижимости. Согласно сведениям общедоступного сервиса

Росреестра «Публичная кадастровая карта» в границах рассматриваемой территории особо охраняемые природные территории не установлены.

В соответствии с письмом департамента природных ресурсов и экологии Воронежской области от 19.10.2022 № 43-01-23/8355 в границах рассматриваемой территории особо охраняемые природные территории регионального значения отсутствуют.

В соответствии с письмом управления экологии администрации городского округа город Воронеж от 27.10.2022 № 19932590 в границах рассматриваемой территории особо охраняемые природные территории местного значения отсутствуют

В соответствии с письмом Управления Роспотребнадзора по Воронежской области от 17.10.2022 № 36-00-02/31-6262-2022 в границах рассматриваемой территории санитарно-защитные зоны отсутствуют.

В соответствии с письмом управления по охране объектов культурного наследия Воронежской области от 27.10.2022 № 71-11/4414 в границах рассматриваемой территории объекты культурного наследия отсутствуют.

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

1. Охранные зоны сетей (реестровые номера 36:34-6.175, 36:34-6.3090, 36:00-6.716, 36:34-6.1650).
2. Охранная зона объекта Электросетевой комплекс ЛЭП ВЛ-35 кВ 74 ПС 30-ПС13 (реестровый номер 36:34-6.50).
3. Охранная зона объекта ВЛ-35кв 13,14 ПС29-ПС8-ПС4-ПС13 (реестровый номер 36:34-6.983).

Имеется согласование на строительство в соответствии с письмом ОАО «МРСК Центра» – «Воронежэнерго» от 21.11.13 № 9588.

Кроме того, есть договор № 3600/01813/23 с ПАО «Россети Центр» на проведение ремонтных работ по воздушной линии, расположенной на

земельном участке с кадастровым номером 36:34:0201083:70 (после раздела в настоящий момент – земельные участки с кадастровыми номерами 36:34:201083:278, 36:34:201083:277).

**III. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения**

В целях реконструкции и развития рассматриваемой территории в соответствии с положениями Генерального плана настоящим проектом предлагается:

- размещение объекта торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги и т.п.);
- благоустройство рассматриваемой территории с учетом устройства проездов и озеленения.

Проектом предусмотрена развитая сеть подъездов, открытых стоянок для постоянного хранения автомобилей, определены пешеходные зоны, обеспечивающие удобную пешеходную связь с остановками общественного транспорта. Кроме того, предусмотрены пожарные проезды, которые предполагают использование уплотненного грунта и пешеходных дорожек.

Озеленение территории представлено озеленением площадок различного назначения, газонами.

Ведомость планируемой застройки представлена в таблице № 3.

Таблица № 3

№ п/п	Наименование	Этажность	S* застройки, кв. м	S** суммарная, кв. м	S *** общая объекта капитального строительства, кв. м
1	Объект торгового назначения	1	1955	1955	1466
	<b>ИТОГО</b>	-	<b>1955</b>	<b>1955</b>	<b>1466</b>

Примечания:

\* Площадь застройки здания, строения, сооружения вычисляется как отношение площади проекции внешних границ, ограждающих конструкций (стен) здания, строения, сооружения на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания здания, строения, сооружения к поверхности земли, включающей выступающие части, в которую также включается площадь под сооружением, расположенным на столбах, арки, проезды под сооружением, части сооружения, консольно выступающие за плоскость стены на высоте менее 4,5 м.

\*\* Суммарная поэтажная площадь здания, строения, сооружения вычисляется как площадь застройки здания, строения, сооружения в габаритах наружных стен, умноженная на этажность здания.

\*\*\* Общая площадь нежилого здания определяется в соответствии с правилами подсчета общей, полезной и расчетной площадей, строительного объема, площади застройки и количества этажей, высоты общественного здания, приведенными в приложении А СП 118.13330.2022 «Общественные здания и сооружения. СНиП 31-06-2009», как сумма площадей всех этажей (включая технический, мансардный, цокольный, подвальный и иные), а также эксплуатируемой кровли.

Площадь этажа измеряют на уровне пола в пределах внутренних поверхностей.

Согласно таблице Б.1 приложения Б СП 42.13330.2016 для застройки индивидуальными жилыми домами коэффициенты застройки и плотности застройки не должны превышать показатели 0,2 и 0,4 соответственно.

На момент подготовки настоящей документации интенсивность использования территории квартала, ограниченного ул. Гжельская,

ул. Композитора Ставонина, ул. Историка Костомарова, ул. Дружеская в городском округе город Воронеж, в красных линиях следующая:

- площадь квартала в границах красных линий – 6,0888 га;
- площадь застройки, всего – 5731,1 кв. м (из них проектная – 1955, сущ. – 3776,1);
- коэффициент застройки – 0,09;
- суммарная поэтажная площадь, всего – 8144,5 кв. м (из них проектная – 1955, сущ. – 6189,5);
- коэффициент плотности застройки – 0,13;
- население – 108 человек (существующее);
- плотность населения – 17 чел./га.

Расчетная плотность населения микрорайона не должна превышать 450 чел./га.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки для территориальной зоны ЖИ установлены следующие параметры, представленные в таблице № 4.

Таблица № 4

Виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков		Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	минимальная площадь, кв. м	максимальная площадь, кв. м	коэффициент (максимальный процент) плотности застройки земельного участка	предельная высота зданий, строений, сооружений, м	предельная этажность надземной части, эт.	максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
Основные виды разрешенного использования						
4.4. Магазины	400	н. у.	0,9 (90)	15	4	45
Показатели по проекту						
Объект торгового назначения	-	4358	0,45	-	1	45

В соответствии с таблицей 3.1.3.1 Генерального плана для функциональной зоны 6130 установлен планируемый фонд, представленный в таблице № 5.

Таблица № 5

Номер функциональной зоны	Код объекта (неизменяемая часть)	Значение	Планируемый фонд функциональной зоны, тыс. кв. м в соответствии с ГП/проект
6130	701010101	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	309,43/155,86

Перечень координат границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства представлен в таблице № 6.

Таблица № 6

Номер характерной точки	Координаты	
	X	Y
1	519628.08	1296151.46
2	519650.57	1296122.23
3	519669.38	1296139.55
4	519683.41	1296152.92
5	519695.64	1296164.58
6	519686.54	1296175.30
7	519674.98	1296164.35
8	519647.75	1296178.05
9	519628.03	1296160.43
1	519628.08	1296151.46

### Озеленение и благоустройство территории

В соответствии с действующими нормативами для территории под размещение объектов торгового назначения не установлены минимальные и максимальные размеры озеленения. Вместе с тем проектом планировки на рассматриваемой территории предлагается организация озелененных насаждений для комфортного пребывания населения, а также озелененных

территорий вдоль проездов. Площадь озелененной территории составит 270 кв. м.

Согласно п. 7.5 СП 42.13330.2016 в микрорайонах (кварталах) жилых зон необходимо предусматривать размещение площадок общего пользования различного назначения с учетом типа застройки, природно-климатических и других местных условий. Состав площадок и размеры их территории должны определяться РНГП и правилами благоустройства территории муниципального образования с учетом пунктов 8.2, 8.3 СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов».

Площадки общего пользования различного назначения (для отдыха взрослого населения, детские игровые, для занятий физкультурой взрослого населения, в том числе доступные для маломобильных групп населения, и др.) допускается размещать на территориях общего пользования в границах микрорайонов и кварталов.

Площадки с контейнерами для отходов должны примыкать к сквозным проездам для исключения маневрирования вывозящих мусор машин и иметь отдельные остановочные площадки для исключения создания помех движению транспорта и пешеходов. Допускается устройство общих площадок для мусорных контейнеров, обслуживающих смежные участки, по согласованию с их владельцами.

В соответствии с п. 9.3.5.6 Правил благоустройства территории городского округа город Воронеж, утвержденных решением Воронежской городской Думы от 19.06.2008 № 190-II, озеленение выполняется из периметральных плотных посадок высокого кустарника в виде живой изгороди или вертикального озеленения.

В соответствии с подп. 11 п. 1.3.10.10 РНГП в площадь озелененных территорий включается вся территория квартала, кроме площади застройки

жилых домов, участков общественных учреждений, а также проездов, стоянок и физкультурных площадок.

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

Благоустройство предусматривается с применением качественных современных материалов, с озеленением, организацией удобного взаиморасположения прогулочных маршрутов пешеходов и маршрутов транспорта.

В соответствии с подп. 14 п. 1.3.10.10 РНГП, СП 59.13330.2020, СП 35-101-2001, СП 35-102-2001, СП 35-103-2001, СП 140.13330.2012 при проектировании обеспечиваются мероприятия по обеспечению полноценной жизнедеятельности инвалидов и малоподвижных групп населения.

#### **IV. Объекты коммунальной инфраструктуры, необходимые для функционирования объектов жилого назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан**

##### **Водоснабжение**

Водоснабжение планируемой территории будет осуществляться от системы городского водопровода, источником которого являются подземные воды. Бесперебойная подача воды потребителям обеспечивается устройством кольцевых магистральных сетей.

В плане водоснабжения необходимо предусмотреть:

- осуществление водоснабжения площадки строительства прокладкой новых сетей от соответствующих водоводов;
- реконструкцию существующих водоводов с использованием современных технологий прокладки и восстановления инженерных сетей;

- установку водомеров на вводах водопровода для первичного учета расходования воды отдельными водопотребителями и ее экономии;

- оборудование объекта водоснабжения системами автоматического управления и регулирования.

Точный расчет показателей будет приведен при разработке индивидуального проекта на дальнейшей стадии проработки. Индивидуальный проект должен пройти согласование в установленном порядке.

### **Водоотведение**

Отвод сточных вод проектируемой застройки будет осуществляться за счет существующей сети канализации.

Поверхностные воды отводятся в самостоятельные сети.

Для совершенствования системы канализации квартала необходимо:

- строительство внутриквартальных канализационных сетей с использованием новых технологий прокладки;
- проведение мероприятий по снижению водоотведения за счет введения систем оборотного водоснабжения и создания водосберегающих технологий.

Точный расчет показателей будет приведен при разработке индивидуального проекта на дальнейшей стадии проработки. Индивидуальный проект должен пройти согласование в установленном порядке.

### **Электроснабжение**

Источником электроснабжения планируемого объекта в границах рассматриваемой территории будут являться существующие сети. Точный расчет показателей будет приведен при разработке индивидуальных проектов

на дальнейшей стадии проработки. Индивидуальный проект должен пройти согласование в установленном порядке.

### **Газоснабжение и теплоснабжение**

В проектируемой застройке газоснабжение не предусмотрено.

### **Теплоснабжение**

Теплоснабжение проектируемой застройки будет осуществляться за счет существующих сетей теплоснабжения.

Точный расчет показателей будет приведен при разработке индивидуального проекта на дальнейшей стадии проработки. Индивидуальный проект должен пройти согласование в установленном порядке.

### **Сети телекоммуникаций**

Проектируемые сети телекоммуникаций рассматриваемой территории включают в себя:

- сети телефонизации с обеспечением широкополосного доступа к сети Интернет, междугородной и международной связи с учетом 100-процентной телефонизации проектируемой застройки;
- сети радиофикации;
- мультикабельные сети с предоставлением населению услуг кабельного телевидения, доступа к сети Интернет.

Проектом планировки территории предусмотрена трансляция аналоговых телевизионных каналов и цифровых пакетов в системе кабельного телевидения с подключением к операторам и к общегородской информационной сети.

## **V. Объекты транспортной инфраструктуры, необходимые для функционирования объектов жилого назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан**

Проект планировки сохраняет в своей основе исторически сложившуюся структуру улиц, заложенную на предыдущих этапах развития города, его промышленной и селитебной части, учитывает природно-климатические и ландшафтные условия, выполнен с соблюдением положений Генерального плана. Основные пешеходные связи рассматриваемой территории обеспечивают удобную пешеходную доступность объектов обслуживания, остановок общественного транспорта и зон отдыха.

Для территориальной зоны с индексом ЖИ минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются в соответствии с п. 7 ст. 22 Правил землепользования и застройки.

Проектом планировки территории предусмотрено установление красных линий в соответствии с перечнем координат, приведенным в таблице № 7.

Таблица № 7

Номер характерной точки	Координаты	
	X	Y
1	519677.17	1296082.76
2	519650.20	1296117.81
3	519613.43	1296165.56
4	519609.78	1296170.32
5	519652.38	1296208.31
6	519670.16	1296224.17
7	519673.33	1296220.74
8	519684.83	1296230.39
9	519692.33	1296236.71
10	519700.85	1296243.53
11	519714.85	1296255.31
12	519729.61	1296269.34
13	519743.42	1296282.59
14	520094.90	1296604.76

Номер характерной точки	Координаты	
	X	Y
15	520107.13	1296617.07
16	520123.52	1296632.57
17	520154.03	1296597.52
18	520170.22	1296578.91
19	520170.24	1296575.71
20	520129.30	1296535.88
21	520108.11	1296515.38
22	520045.53	1296450.94
23	519904.20	1296310.16
24	519868.90	1296275.57
25	519852.32	1296257.98
26	519804.63	1296212.18
27	519730.36	1296137.70
28	519726.41	1296133.74
29	519698.95	1296106.20
30	519700.88	1296104.21
1	519677.17	1296082.76

Красные линии устанавливаются по фактическим границам земельных участков, стоящих на кадастровом учете, с учетом границ подзон территориальных зон, установленных в составе Правил землепользования и застройки, а так же с учетом обеспечения нормативной ширины улиц и дорог согласно требованиям СП 42.13330.2016.

По информации из письма управления дорожного хозяйства администрации городского округа город Воронеж от 17.05.2023 № 21435515, в ближайшее время в границах рассматриваемой территории строительство (реконструкция) автомобильных дорог не планируется, однако в соответствии с Генеральным планом планируется реконструкция ул. Композитора Ставонина, магистральной улицы районного значения, а также строительство транспортной развязки на пересечении с автодорогой по ул. Антонова-Овseenко. Для указанных мероприятий необходимо разработать проектно-сметную документацию, что в ближайшее время не планируется. Кроме того, установление красных линий необходимо

определить непосредственно по существующим границам земельных участков, учтенных в ЕГРН.

Минимальное количество приобъектных стоянок для объектов торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универмаги, универсамы, универмаги и т.п.), в соответствии с приложением Ж СП 42.13330.2016, – 1 машино-место на 40–50 кв. м общей площади нежилых помещений.

В соответствии с таблицей 9.1 Правил землепользования и застройки в границах земельного участка для объектов общей площадью от 1300 до 5000 кв. м – 1 парковочное место на 42 кв. м общей площади объекта капитального строительства.

Расчет необходимого числа парковочных мест для объекта торгового назначения приведен в таблице № 8.

Таблица № 8

Наименование	Парковки	Нормативное число машино-мест
Объект торгового назначения	$(1466 \times 1:42) = 35$	35
ИТОГО	нормативное	35 мест
	проектное	35 мест

Размещение 35 машино-мест для планируемого объекта капитального строительства предполагается на территории земельного участка с кадастровым номером 36:34:0201083:278.

### **Транспортное обслуживание территории**

Общая транспортная инфраструктура квартала, его связь с прилегающим районом, а также обеспечение проживающего населения машино-местами определены существующим положением.

Существующее транспортное обслуживание рассматриваемой территории подчинено общей структуре обслуживания района в целом, улично-дорожная сеть опоясывает рассматриваемую территорию по периметру:

- магистральная улица общегородского значения непрерывного движения, планируемая к размещению транспортная развязка в разных уровнях – ул. Антонова-Овсеенко;
- магистральная улица общегородского значения регулируемого движения – ул. Композитора Ставонина;
- улицы и дороги местного значения – ул. Гжельская, ул. Дружеская, ул. Историка Костомарова.

Сложившиеся транспортные узлы, остановочные пункты и поперечные профили улиц в период срока действия Генерального плана не претерпят серьезных изменений.

### **Инженерно-техническое обеспечение и благоустройство территории**

Рассматриваемая территория обеспечена инженерной инфраструктурой для обслуживания существующих объектов капитального строительства.

Баланс современного использования территории приводится в таблице № 9.

Таблица № 9

№ п/п	Территория	Единица измерения	Существующее положение	
			количество	%
1	Планируемая территория (всего)	га	6,0888	100
1.1	в том числе: территория жилой застройки (для малоэтажной застройки)	га	0,37	6,07
1.2	участки школ	га	-	-
1.3	участки детских садов	га	-	-
1.4	участки зеленых насаждений общего пользования	га	-	-
1.5	участки производственно-складского назначения, коммунально-бытового обслуживания, инженерной инфраструктуры (под зданиями)	га	0,009	0,14
1.6	участки объектов социально-торгового назначения	га	0,57	9,36
1.7	участки гаражей, стоянок, автозаправочной станции	га	-	-
1.8	прочие территории	га	5,1398	84,43

Комплексная оценка территории позволяет определить ряд направлений по ее развитию:

- формирование современной застройки с полным социальным обеспечением;
- повышение эффективности использования городской территории за счет повышения плотности застройки.

### **Инженерная подготовка и вертикальная планировка территории**

Рельеф рассматриваемой территории относительно ровный и имеет общий уклон с юга на север и с запада на восток.

Организация рельефа территории осуществляется с учетом естественного отвода поверхностных вод и минимального объема земляных

работ, ввиду чего проектные отметки максимально приближены к существующим. Согласно СП 42.13330.2016 величины уклонов устанавливаются в пределах допустимых.

Схема вертикальной планировки осуществлена методом отметок, которые наносятся на геодезическую подоснову с показанными на ней улицами, проездами, зданиями и площадками. При составлении схемы вертикальной планировки определены отметки существующего рельефа и проектные отметки в точках пересечения осей дорог и в местах резкого изменения рельефа, заложены проектные продольные уклоны.

Поперечные профили дорог предусматриваются с асфальтобетонным покрытием, окаймленные бетонным бортом.

Для подготовки территории необходимо произвести демонтаж существующих покрытий, вынос сетей, находящихся на участке строительства, а также срезку верхнего слоя грунта, непригодного для выполнения насыпи.

В целом рассматриваемая территория не требует специальной инженерной подготовки и имеет благоприятные условия для строительства.

### **Инженерно-техническое обеспечение территории**

Решения по развитию инженерной инфраструктуры в границах рассматриваемой территории приняты с учетом общей схемы развития объектов инженерной инфраструктуры, утвержденной в составе Генерального плана.

Границами технических зон инженерных коммуникаций являются красные линии улично-дорожной сети.

Инженерно-техническое обеспечение территории будет осуществляться за счет присоединения к существующим сетям.

## **VI. Объекты социальной инфраструктуры, необходимые для функционирования объектов жилого назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан**

Городской округ город Воронеж располагает развитой системой учреждений социально-культурного комплекса. В настоящее время в городе сложилась 2-уровневая система обслуживания, представленная:

- общегородским уровнем – предприятия, расположенные в городском центре, и предприятия городского значения, расположенные в других районах города;
- местным уровнем – предприятия, расположенные в центрах жилых районов, и дисперсно размещаемые в жилой застройке учреждения повседневного обслуживания.

Сложившаяся структура культурно-бытового обслуживания характеризуется сосредоточением большей части учреждений городского значения в Центральном и Ленинском районах города. В этих районах, где сформировался центр города, расположены основные административные, общественные и хозяйствственные организации города, а также учреждения культурно-бытового обслуживания.

По специализации сеть городских учреждений делят на:

- общественные и административно-хозяйственные учреждения (администрации, судебные органы, банки, сберегательные кассы, почта, телеграф, радио и т.д.);
- культурно-просветительные учреждения (театры, клубы, кинотеатры, библиотеки, музеи, дома пионеров);
- учебные заведения (общеобразовательные и специальные школы, училища, техникумы и вузы);
- детские учреждения (сады и ясли);

- учреждения здравоохранения (больницы, родильные дома, диспансеры, поликлиники, станции скорой помощи и санитарно-эпидемиологические станции);
- физкультурные и спортивные учреждения и сооружения (стадионы и спортивные площадки, спортивные залы, плавательные бассейны, водные станции и др.);
- учреждения и предприятия общественного питания и торговли (магазины продовольственных и промышленных товаров, рынки, столовые, рестораны, закусочные);
- предприятия коммунально-бытового обслуживания (бытовые мастерские, парикмахерские, прачечные и т. п.).

Расчет по обеспечению населения существующей жилой застройки (108 чел.) в границах рассматриваемой территории объектами социальной значимости повседневного обслуживания, выполненный в соответствии с РНГП, приведен в таблице № 10.

Таблица № 10

№ п/п	Предприятия и учреждения повседневного обслуживания	Минимальная обеспеченность	Расчетные показатели	Планируемые показатели
1	Предприятия торговли	300 кв. м торговой площади на 1000 жит.	32,4 кв. м	Проектируемый объект торгового назначения 1466 кв. м
2	Предприятия бытового обслуживания	9 рабочих мест на 1000 жит.	1 рабочее место	Проектируемый объект торгового назначения
3	Отделение банка, операционная касса	1 объект на 10 тыс. чел.	0	В радиусе пешеходной доступности
4	Отделение связи	1 объект на 14 тыс. чел.	0	В радиусе пешеходной доступности
5	Аптечный пункт	1 объект на 15 тыс. чел.	0	Проектируемый объект торгового назначения

Согласно письму управления образования и молодежной политики администрации городского округа город Воронеж от 26.10.2022 № 19932507 фактическая наполняемость школьных образовательных учреждений превышена.

Согласно письму департамента здравоохранения Воронежской области от 28.10.2022 № 199-Д-5892 рассматриваемая территория закреплена за БУЗ ВО «ВГКП № 4».

## **VII. Комплексная оценка территории**

Предлагаемая под строительство территория располагается в Коминтерновском районе городского округа город Воронеж, приурочена к поверхности четвертой надпойменной террасы правого берега реки Воронеж.

Городской округ город Воронеж расположен в зоне умеренного климата. Зима морозная, с устойчивым снежным покровом. Часто бывают оттепели. Лето теплое, часто дождливое.

В соответствии с климатическим районированием для целей строительства рассматриваемая проектом территория относится к подрайону II В.

Среднегодовая температура воздуха  $+5,6^{\circ}\text{C}$ , в январе  $-9,7^{\circ}\text{C}$ , в июле  $+19,9^{\circ}\text{C}$ . Продолжительность периода со среднесуточной температурой  $\leq 10^{\circ}\text{C}$  – 213 суток. Средняя продолжительность безморозного периода составляет 160 дней, средняя дата первого заморозка – 6 октября, последнего – 28 апреля.

Средняя глубина промерзания почвы – 62 см, наибольшая – 89 см, наименьшая – 20 см.

Среднегодовое количество осадков колеблется от 500 мм до 554 мм. На холодный период приходится 33 %, на теплый – 67 %.

Число дней со снежным покровом – 120. Снежный покров появляется в среднем 15 ноября. В зависимости от погодных условий дата его появления колеблется в больших пределах: самая ранняя дата образования отмечена 6 октября 1971 года, самая поздняя – вторая половина декабря 2006 года. Средняя из наибольших декадных высот снежного покрова за зиму – около 25 см.

Изменения направлений ветра показаны в таблице № 11.

Таблица № 11

Направления	С	СВ	В	ЮВ	Ю	ЮЗ	З	СЗ
Зима	8	9	13	17	12	15	16	10
Лето	18	18	10	9	6	9	16	14
Год	12	13	11	14	10	13	15	12

В среднем за год преобладает западное направление ветра при средней скорости 3,1м/сек. В годовом ходе скорости ветра можно выделить два периода: холодный (с повышенными скоростями ветра в октябре – апреле) и теплый (с пониженными скоростями в мае – сентябре). Повторяемость штилей в среднем за год – 8%.

### Инженерно-геодезические изыскания

Инженерно-геодезические изыскания в настоящий момент разрабатываются в рамках работ по актуализации текущего состояния рассматриваемой территории.

## Современное использование планируемой территории

Структура жилого фонда рассматриваемой территории определена с учетом фактического подсчета согласно топографической основе.

Сведения о земельных участках, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости и расположенных в границах рассматриваемой территории, приведены в таблице № 12.

Таблица № 12

Наименование	Этаж-ность	S застр., кв. м	S суммарная, кв. м	S общая, кв. м	Кол-во квартир/мест	Населе ние
В границах территории квартала, ограниченного ул. Гжельская, ул. Композитора Ставонина, ул. Историка Костомарова, ул. Дружеская						
*Малоэтажная жилая застройка:						
Жилой дом по ул. Гжельская, 45а	2	146,5	293	219,75	-	-
Жилой дом по ул. Гжельская, 45	2	116,4	232,8	174,6	-	-
Жилой дом по ул. Гжельская, 43	1	93	93	69,75	-	-
Жилой дом по ул. Гжельская, 41	2	168,2	336,4	252,3	-	-
Жилой дом по ул. Гжельская, 39	1	164,2	164,2	123,15	-	-
Жилой дом по ул. Гжельская, 35	3	240	720	540	-	-
Жилой дом по ул. Гжельская, 33	1	153,7	153,7	115,27	-	-
Жилой дом по ул. Гжельская, 31	2	199	398	298,5	-	-
Жилой дом по ул. Гжельская, 29	2	213	426	319,5	-	-
Жилой дом по ул. Гжельская, 27	1,5	226	339	254,25	-	-
Жилой дом по ул. Гжельская, 23	2	127,2	254,4	190,8	-	-
Жилой дом по ул. Гжельская, 21	1	475	475	356,25	-	-
Жилой дом по ул. Гжельская, 17	1	80,8	80,8	60,6	-	-
Жилой дом по ул. Гжельская, 15	2	145,6	291,2	218,4	-	-

Наименование	Этаж-ность	S застр., кв. м	S суммарная, кв. м	S общая, кв. м	Кол-во квартир/мест	Населе ние
Жилой дом по ул. Гжельская, 13	1	219,2	219,2	164,4	-	-
Жилой дом по ул. Гжельская, 11	2	198,9	327,8	245,85	-	-
Жилой дом по ул. Гжельская, 9	1	142	142	106,5	-	-
Жилой дом по ул. Гжельская, 7	2	230	460	345	-	-
Жилой дом по ул. Гжельская, 5	2	114,6	229,2	171,9	-	-
Жилой дом по ул. Гжельская, 3	2	130	260	195	-	-
Жилой дом по ул. Гжельская, 1	2	101	202	151,5	-	-
Итого		3684,3	6097,7	4320,97	-	108
<i>*Нежилые здания и сооружения хозяйственно-бытового назначения и инженерной инфраструктуры</i>						
Насосная	1	33,5	33,5	-	-	-
ТП	1	58,3	58,3	-	-	-
Итого	-	91,8	91,8	68,85	-	-
Итого по всей сущ. застройке	-	3776,1	6189,5	4389,82	-	108

Примечание:

\* Параметры существующей застройки определялись по имеющейся топографической основе по внешним размерам зданий. Учитывались только надземные этажи, включая мансардные.

В соответствии с приложением Б СП 42.13330.2016 основными показателями плотности застройки являются коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки. Согласно примечанию 3 к таблице Б1 приложения Б СП 42.13330.2016 границами кварталов являются красные линии.

На момент подготовки настоящей документации интенсивность использования территории квартала, ограниченного ул. Гжельская, ул. Композитора Ставонина, ул. Историка Костомарова, ул. Дружеская в городском округе город Воронеж, следующая:

- площадь квартала – 6,5425 га;

- площадь застройки, всего – 3776,1 кв. м;
- коэффициент застройки – 0,05;
- суммарная поэтажная площадь, всего – 6189,5 кв. м;
- коэффициент плотности застройки – 0,09.

### **VIII. Положение об очередности планируемого развития территории**

Настоящим проектом предусмотрена очередь освоения территории согласно подп. 12 п. 4 ст. 42 ГрК РФ.

- 1 очередь – строительство объекта торгового назначения;
- 2 очередь – благоустройство рассматриваемой территории с учетом устройства проездов и озеленения.

График очередности планируемого развития рассматриваемой территории подлежит уточнению после согласований и получения необходимых технических условий балансодержателей сетей и разрешений на строительство.

### **Характеристики планируемого развития территории**

Основные технико-экономические показатели рассматриваемой территории приведены в таблице № 13.

Таблица №13

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние	Проектное решение
1	<b>Территория в границах разработки проекта планировки, в том числе</b>	га	<b>6,0888</b>	<b>6,0888</b>
	территория индивидуальной жилой застройки	"-	0,3684	0,3684
	территория застройки под многоэтажными жилыми домами	"-	-	-
	территория застройки под зданиями социально-культурного и бытового назначения	"-	-	0,1955

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние	Проектное решение
	территория транспортной инфраструктуры	"-	-	-
	нежилые здания и сооружения хозяйственно-бытового назначения и инженерной инфраструктуры	"-	0,0918	0,0918
1.1	<b>Площадь проектируемой территории (строительство и реконструкция), всего</b>	га	<b>6,0888</b>	<b>6,0888</b>
1.2	Из общей территории квартала:			
	земли федеральной собственности	га	-	-
	земли субъектов Российской Федерации	"-	-	-
	земли муниципальной собственности (собственность публично-правовых образований)	"-	-	-
<b>2</b>	<b>Интенсивность использования</b>			
2.1	Коэффициент застройки квартала	-	0,05	0,09
2.2	Коэффициент плотности застройки квартала	-	0,09	0,13
2.3	Численность населения	чел.	108	108
	новое население	-	-	-
2.4	Плотность населения	чел./га	17	17
<b>3</b>	<b>Жилищный фонд</b>			
3.1	Общая площадь застройки нового строительства	кв. м	-	-
3.2	Общая площадь квартир	кв. м	-	-
3.3	Средняя этажность застройки	этажей	1-2	1
3.4	Общая площадь застройка	кв. м	4389,82	5855,82
3.5	Убыль жилищного фонда	"-	-	-
3.6	Новое строительство, суммарная поэтажная площадь здания	"-	-	1955
<b>4</b>	<b>Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения</b>			
4.1	Детские дошкольные учреждения, всего/1000 чел.	мест	-	-
4.2	Общеобразовательные школы, мощность	мест	-	-
4.3	Организации дополнительного образования	мест	-	-
4.4	Амбулаторно-поликлинические учреждения, всего/1000 чел.	посещений в	-	-

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние	Проектное решение
		смену		
4.5	Общая площадь объекта капитального строительства торгового назначения	кв. м. торговой площади	-	1466
4.6	Учреждения культуры и искусства, всего/1000 чел.	зрит. места	-	-
4.7	Физкультурно-спортивные сооружения (фитнес-клуб), всего/1000 чел.	кв. м площади пола	-	-
4.8	Учреждения жилищно-коммунального хозяйства	"-	-	-
4.9	Прочие объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения, общая площадь	кв. м	-	-
4.10	Снос нежилых объектов культурно-бытового обслуживания	кв. м	-	-
<b>5</b>	<b>Транспортная инфраструктура</b>			
5.1	Для проектируемого торгового объекта	"-	-	35
<b>6</b>	<b>Инженерное оборудование и благоустройство территории</b>			
6.1	Расчетная нагрузка водопотребления			
	средний суточный расход	куб. м/сут.	-	-
6.2	Расчетная нагрузка водоотведения			
	средний суточный расход	куб. м/сут.	-	-
6.3	Расчетная нагрузка электропотребления	кВт	-	-
6.4	Расчетная нагрузка теплоснабжения	Гкал/час	-	2,43
6.5	Расчетная нагрузка газоснабжения			
	часовой расход газа	куб. м/час	-	-

### **Мероприятия по охране окружающей среды**

С целью уменьшения негативного воздействия на окружающую среду и обеспечения более высокого уровня комфортности проживания населения на планируемой территории предусмотрен комплекс мероприятий по охране окружающей среды:

- при проектировании объектов капитального строительства необходимо предусматривать мероприятия по охране окружающей среды,

обеспечивающие минимальное нарушение сложившихся экологических, геологических, гидрологических и других естественных условий;

- при выборе организации и технологии строительства кроме технико-экономических показателей следует учитывать экологические риски и риски для здоровья населения как в период строительства, так и во время эксплуатации, отдавая предпочтение решениям, оказывающим минимальное воздействие на окружающую среду.

При организации строительства объектов капитального строительства необходимо предусмотреть следующие мероприятия по охране окружающей среды в период производства строительно-монтажных работ:

- строительный мусор и отходы должны своевременно вывозиться на свалку во избежание захламления строительной площадки;
- в период свертывания строительства отходы необходимо вывезти с благоустраиваемой территории для дальнейшей утилизации;
- на территории строительства необходимо предусмотреть специальную площадку для мойки колес строительного автотранспорта;
- на территории строительства необходимо предусмотреть специальную площадку для размещения временного биотуалета и контейнера для сбора бытовых отходов;
- при транспортировке следует соблюдать правила транспортирования и хранения материалов;
- на всех видах работ допускается использование только технически исправных машин, механизмов и оборудования. Проведение техобслуживания и ремонта производится вне пределов стройплощадки.

Главным мероприятием по охране окружающей среды в конечном итоге является обеспечение нормальных условий проживания современного

человека и его последующих поколений с максимальным сохранением животного мира и полезных компонентов природы.

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

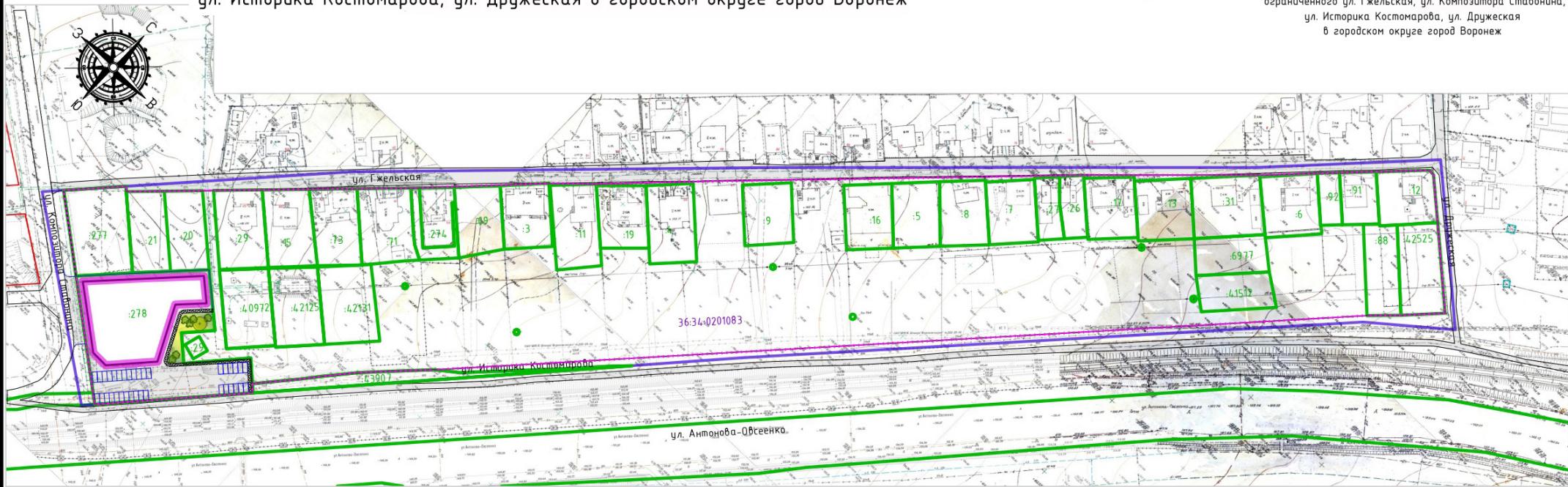
Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности должны производиться в соответствии с положениями Генерального плана.

Исполняющий обязанности  
руководителя управления  
главного архитектора

Н.О. Фуфаев

Чертеж планировки территории квартала, ограниченного ул. Гжельская, ул. Композитора Ставонина,  
ул. Историка Костомарова, ул. Дружеская в городском округе город Воронеж

Приложение № 2  
к проекту планировки территории квартала,  
ограниченного ул. Гжельская, ул. Композитора Ставонина,  
ул. Историка Костомарова, ул. Дружеская  
в городском округе город Воронеж



Условные обозначения

- + граница территории, в отношении которой разработан проект планировки территории
- .0201083 граница и номер кадастрового квартала, учтенного в ЕГРН
- 36 граница и номер земельного участка, учтенного в ЕГРН
- граница зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- проектируемая красная линия
- проектируемые дороги, проезды, парковки
- существующие дороги, проезды
- пешеходные дорожки
- озеленение
- предлагаемый к размещению объект торгового назначения
- существующая красная линия

Исполняющий обязанности  
руководителя управления  
главного архитектора

Н.О. Фуфаев

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Кузнецова				
ГИП	Цубизюб				
Н. контр.	Лукашова				

Территория квартала, ограниченного ул. Гжельская, ул. Композитора Ставонина,  
ул. Историка Костомарова, ул. Дружеская  
в городском округе город Воронеж

Основная часть	Стадия	Лист	Листов
	1	1	

Чертеж планировки территории  
М 1:2000

ООО "Артис"