Проект

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД ВОРОНЕЖ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от_____№_____
г. Воронеж

О комплексном развитии территории жилой застройки, ограниченной улицами Керамическая – Торпедо – Загородная – Подклетенская в городском округе город Воронеж

В соответствии с главой 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Указом Губернатора Воронежской области от 02.09.2021 №165-у «О комплексном развитии территорий в Воронежской области», Генеральным планом городского округа город Воронеж, утвержденным решением Воронежской городской Думы от 25.12.2024 №1166-V «Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж», Правилами землепользования и застройки городского округа город Воронеж, утвержденными решением Воронежской городской Думы от 20.04.2022 №466-V «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж», муниципальной адресной программой «Снос и реконструкция многоквартирного жилищного фонда в городском округе город Воронеж», утвержденной решением Воронежской городской Думы от 14.07.2010 №150-III «О муниципальной адресной программе «Снос и реконструкция многоквартирного жилищного фонда в городском округе город Воронеж», муниципальной программой городского округа город Воронеж «Обеспечение доступным и комфортным жильем населения городского округа город Воронеж», утвержденной постановлением администрации городского округа город Воронеж от 24.12.2013 №1274 «Об утверждении муниципальной программы городского округа город Воронеж «Обеспечение доступным и комфортным жильем населения городского округа город Воронеж», администрация городского округа город Воронеж **постановляет**:

1. Принять решение о комплексном развитии территории жилой застройки, ограниченной улицами Керамическая – Торпедо – Загородная – Подклетенская в городском округе город Воронеж, площадью 12,1676 га в границах согласно схеме, прилагаемой к настоящему постановлению в соответствии с требованиями,

установленными частями 2 и 3 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

2. Утвердить прилагаемые:

2.1 Схему границ территории жилой застройки, ограниченной улицами Керамическая – Торпедо – Загородная – Подклетенская в городском округе город Воронеж.

2.2. Перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию.

2.3. Перечень земельных участков, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, сведения о наличии (отсутствии) в границах территории зарезервированных земельных участков, которые находятся в государственной, муниципальной собственности и государственная собственность на которые не разграничена.

2.4. Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, подлежащей комплексному развитию.

2.5. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, установленные градостроительным регламентом в отношении территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию.

3. Установить:

3.1. Предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа город Воронеж, указанной в пункте 1 настоящего постановления – 01.11.2036.

3.2. Площадь жилых помещений, планируемых к сносу в границах территории, указанной в пункте 1 настоящего постановления, – 40 484,6 кв. м.

3.3. Общая площадь зданий будущей застройки – 265 827,0 кв. м.

3.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40.

3.5. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений, планируемых к строительству, – 25.

3.6. Предельный срок подготовки документации по планировке территории, указанной в пункте 1 настоящего постановления, – в соответствии с условиями договора о комплексном развитии территории.

4. Мероприятия по комплексному развитию территории, указанной в пункте 1 настоящего постановления, реализуются инвестором-застройщиком, определенным по результатам торгов.

5. Признать утратившими силу:

– постановление администрации городского округа город Воронеж от 30.03.2018 №183 «О развитии застроенной территории жилого квартала, ограниченного улицами Керамическая - Торпедо - Загородная - Машиностроителей в городском округе город Воронеж»;

– постановление администрации городского округа город Воронеж от 14.06.2017 №324 «О развитии застроенной территории жилого квартала, ограниченного улицами Машиностроителей - Загородная - Подклетенская - Керамическая в городском округе город Воронеж».

8. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на исполняющего обязанности заместителя главы администрации по градостроительству.

Глава городского округа
город Воронеж
С.А. Петрин

Схема границ комплексного развития территории жилой застройки, ограниченной улицами Керамическая – Торпедо – Загородная – Подклетенская в городском округе город Воронеж

Приложение
к постановлению администрации
городского округа город Воронеж
от_____№_____

Общая площадь территории 121676 м²

Перечень координат характерных точек границ застроенной территории в системе координат МСК-36

Контур 1- 79 162 м²		
№ п/п	X	Y
1	515070.43	1296561.89
2	514963.36	1296814.14
3	514917.61	1296794.72
4	514920.89	1296786.89
5	514924.60	1296778.07
6	514930.10	1296765.02
7	514929.56	1296764.79
8	514935.61	1296750.57
9	514938.98	1296752.00
10	514947.21	1296732.63
11	514919.91	1296721.49
12	514922.02	1296716.63
13	514896.04	1296705.64
14	514886.46	1296728.25
15	514880.74	1296725.43
16	514868.99	1296754.42
17	514865.83	1296762.30
18	514862.20	1296771.20
19	514682.66	1296695.00
20	514686.62	1296685.67
21	514687.11	1296684.92
22	514689.89	1296678.11
23	514691.48	1296674.44
24	514692.35	1296672.14
25	514686.43	1296668.66
26	514691.50	1296655.89
27	514696.19	1296644.09
28	514702.90	1296647.00
29	514706.42	1296638.25
30	514710.08	1296629.16
31	514709.38	1296628.86
32	514709.80	1296627.85
33	514705.80	1296626.19
34	514714.39	1296606.72
35	514718.47	1296608.21
36	514720.18	1296604.15
37	514722.39	1296598.61
38	514726.22	1296589.01
39	514726.93	1296588.77
40	514734.53	1296570.91
41	514738.69	1296561.05
42	514742.72	1296551.53
43	514750.68	1296532.76
44	514747.30	1296531.44
45	514755.20	1296513.74
46	514758.81	1296515.35
47	514761.91	1296507.51
48	514763.20	1296504.24
49	514753.81	1296500.53
50	514754.18	1296499.59
51	514752.64	1296498.99
52	514755.14	1296492.27
53	514755.76	1296491.24
54	514757.33	1296487.48
55	514759.87	1296481.42
56	514762.93	1296474.12
57	514770.46	1296456.13
58	514774.01	1296448.42
59	514778.51	1296438.35
60	514781.54	1296431.63
61	514855.76	1296465.10
62	514852.84	1296471.36
63	514843.65	1296493.70
64	514886.49	1296512.91
65	514871.00	1296548.67
66	514901.40	1296561.10
67	514925.80	1296503.62
68	514925.96	1296503.23
69	514928.27	1296497.79
1	515070.43	1296561.89

Контур 2- 34 014 м²		
№ п/п	X	Y
70	514952.58	1296838.96
71	514902.10	1296952.30
72	514888.97	1296950.18
73	514866.51	1296940.22
74	514826.43	1296922.37
75	514809.06	1296914.29
76	514801.75	1296921.75
77	514790.73	1296948.90
78	514781.30	1296944.52
79	514785.16	1296936.25
80	514781.88	1296935.01
81	514801.00	1296889.97
82	514798.74	1296884.04
83	514733.37	1296855.20
84	514731.83	1296858.55
85	514721.63	1296853.75
86	514698.63	1296842.93
87	514701.66	1296836.74
88	514694.97	1296833.55
89	514685.67	1296853.78
90	514655.69	1296840.69
91	514663.82	1296821.01
92	514675.49	1296825.65
93	514686.57	1296801.29
94	514679.66	1296798.10
95	514681.47	1296794.19
96	514676.29	1296792.24
97	514669.02	1296789.14
98	514664.45	1296801.06
99	514643.30	1296792.28
100	514664.05	1296742.97
101	514673.42	1296721.98
102	514673.96	1296720.71
70	514952.58	1296838.96

Контур 3- 8500 м²		
№ п/п	X	Y
103	514492.36	1296433.77
104	514489.17	1296440.13
105	514473.91	1296472.50
106	514476.98	1296473.95
107	514471.27	1296485.78
108	514468.50	1296491.91
109	514467.08	1296494.87
110	514464.46	1296500.57
111	514443.30	1296490.86
112	514433.59	1296486.39
113	514401.90	1296473.07
114	514399.78	1296478.43
115	514365.66	1296462.27
116	514370.59	1296454.07
117	514387.86	1296416.14
118	514408.71	1296370.34
119	514436.92	1296383.18
120	514433.25	1296391.26
121	514459.26	1296402.45
122	514455.89	1296410.32
123	514467.21	1296415.25
124	514465.43	1296420.24
103	514492.36	1296433.77



Условные обозначения

Обозначение	Наименование
	Граница застроенной территории
36:34:0208060	Граница и номер кадастрового квартала по сведениям Единого государственного реестра недвижимости
:1202	Граница и кадастровый номер земельного участка по сведениям Единого государственного реестра недвижимости
• 1	Узловые и поворотные точки
34/1	Нумерация многоквартирных домов
	Дома планируемые к сносу и реконструкции в соответствии с муниципальной программой "Снос и реконструкция многоквартирного жилищного фонда в городском округе город Воронеж", в том числе:
	дома планируемые к сносу и реконструкции
	аварийные дома
	снесенные дома

Экспликация

①	детский сад (объект социального назначения)
②	школа (объект социального назначения)

УТВЕРЖДЕН
постановлением администрации
городского округа город Воронеж
от _____ №_____

ПЕРЕЧЕНЬ
объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию*

№ п/п	Наименование объекта	Адрес (почтовый адрес ориентира)	Примечание
Контур 1			
1	жилой дом	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 26	
2	ГРП №226	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 26р	
3	жилой дом	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 28	аварийный** (постановление администрации городского округа город Воронеж от 21.05.2024 №633)
4	жилой дом	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 30	
5	жилой дом	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 32	аварийный** (постановление администрации городского округа город Воронеж от 27.04.2023 №479)
6	жилой дом	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 36	аварийный** (постановление администрации городского округа город Воронеж от 12.08.2024 №1028)
7	жилой дом	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 38	
8	трансформаторная подстанция-210	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 42т	
9	жилой дом	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 48	аварийный** (постановление администрации городского округа город Воронеж от 20.08.2025 №1345)
10	жилой дом	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 50	аварийный** (постановление администрации городского округа город Воронеж от 10.08.2023 №1004)
11	жилой дом	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 52	аварийный** (постановление администрации городского округа город Воронеж от 24.07.2023 №912)

12	жилой дом	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 54	аварийный** (постановление администрации городского округа город Воронеж от 10.08.2023 №1000)
13	жилой дом	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 56	встроенный магазин
14	жилой дом	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 58	нежилое встроенное помещение
15	ГРП	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 58р	
16	жилой дом	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 62	аварийный** (постановление администрации городского округа город Воронеж от 30.12.2022 №1336)
17	жилой дом	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 64	снесен
18	жилой дом	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 66	снесен
19	жилой дом	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 68	аварийный** (постановление администрации городского округа город Воронеж от 27.04.2023 №478)
20	жилой дом	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 70	расселен
21	жилой дом	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 72	аварийный** (постановление администрации городского округа город Воронеж от 27.04.2023 №476)
22	котельная	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 72а	
23	жилой дом	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 74	аварийный** (постановление администрации городского округа город Воронеж от 12.12.2024 №1624)
24	жилой дом	г. Воронеж, ул. Торпедо, д. 26	аварийный** (постановление администрации городского округа город Воронеж от 19.09.2025 №1517)
25	жилой дом	г. Воронеж, ул. Торпедо, д. 28	
26	гараж	г. Воронеж, ул. Торпедо, на дворовой территории жилого дома №28	*
27	жилой дом	г. Воронеж, ул. Торпедо, д. 30	снесен
28	жилой дом	г. Воронеж, ул. Торпедо, д. 32	аварийный** (постановление администрации городского округа город Воронеж от 03.12.2024 №1576)
29	административное здание	г. Воронеж, ул. Торпедо, д. 34а	МДОУ детский сад №28, реконструируемый объект

30	жилой дом	г. Воронеж, ул. Торпедо, д. 38	аварийный** (постановление администрации городского округа город Воронеж от 21.08.2024 №1059)
31	жилой дом	г. Воронеж, ул. Торпедо, д. 40	аварийный** (постановление администрации городского округа город Воронеж от 12.08.2024 №1027)
32	жилой дом	г. Воронеж, ул. Торпедо, д. 42	аварийный** (постановление администрации городского округа город Воронеж от 22.09.2023 №1282)
33	жилой дом	г. Воронеж, ул. Торпедо, д. 44	
34	трансформаторная подстанция ТП-277	ул. Торпедо, 34т	
35	жилой дом	г. Воронеж, ул. Загородная, д. 51	аварийный** (постановление администрации городского округа город Воронеж от 12.08.2024 №1026)
36	жилой дом	г. Воронеж, ул. Загородная, д. 53	аварийный** (постановление администрации городского округа город Воронеж от 21.05.2024 №635)
37	жилой дом	г. Воронеж, ул. Загородная, д. 55	аварийный** (постановление администрации городского округа город Воронеж от 21.05.2024 №636)
38	жилой дом	г. Воронеж, ул. Загородная, д. 57	
39	жилой дом	г. Воронеж, ул. Загородная, д. 59	аварийный** (постановление администрации городского округа город Воронеж от 17.10.2024 №1335)
40	жилой дом	г. Воронеж, ул. Загородная, д. 61	снесен
41	жилой дом	г. Воронеж, ул. Загородная, д. 63	аварийный** (постановление администрации городского округа город Воронеж от 27.03.2024 №432)
Контур 2			
42	жилой дом	г. Воронеж, ул. Загородная, д. 49	
43	жилой дом	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 15	аварийный** (постановление администрации городского округа город Воронеж от 20.08.2025 №1432)
44	жилой дом	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 17	

45	жилой дом	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 19	
46	жилой дом	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 21	
47	жилой дом	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 23	
48	жилой дом	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 25	
49	ГРП №228	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 25р	
50	жилой дом	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 27	аварийный** (постановление администрации городского округа город Воронеж от 20.08.2025 №1346)
51	жилой дом	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 29	
52	жилой дом	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 35	аварийный** (постановление администрации городского округа город Воронеж от 20.08.2025 №1347)
53	жилой дом	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 37	аварийный** (постановление администрации городского округа город Воронеж от 20.08.2025 №1343)
54	жилой дом	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 41	аварийный** (постановление администрации городского округа город Воронеж от 20.08.2025 №1341)
55	жилой дом	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 43	аварийный** (постановление администрации городского округа город Воронеж от 20.08.2025 №1344)
56	жилой дом	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 45	аварийный** (постановление администрации городского округа город Воронеж от 20.08.2025 №1348)
57	трансформаторная подстанция ТП №273а	г. Воронеж, ул. Подклетенская, д. 25т	
58	административное здание (библиотека)	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 47а	снос
Контур 3			
59	административное здание	г. Воронеж, ул. 9 Января, д. 150	нежилое встроенное помещение (магазин)
60	жилой дом	г. Воронеж, ул. 9 Января, д. 136	аварийный** (постановление администрации городского округа город Воронеж от 22.09.2023 №1281)
61	павильон	г. Воронеж, ул. 9 Января, д. 136г	

65	нежилое здание	г. Воронеж, ул. 9 Января, д. 138	снос
63	жилой дом	г. Воронеж, ул. 9 Января, д. 140	аварийный** (постановление администрации городского округа город Воронеж от 24.01.2024 №87)
64	жилой дом	г. Воронеж, ул. 9 Января, д. 142	аварийный** (постановление администрации городского округа город Воронеж от 27.04.2023 №483)

* На территории комплексного развития расположены объекты инженерной инфраструктуры и иные хозяйственные постройки (гаражи, сараи).

** лицо, заключившее договор о комплексном развитии территории жилой застройки, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации вправе обратиться за предоставлением субсидий на возмещение или оплату расходов на выполнение обязательств по расселению аварийного жилого фонда в порядке, установленном Федеральным законом от 21.07.2007 №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2021 №846 «Об определении случаев предоставления субсидий лицам, заключившим договоры о комплексном развитии территорий жилой застройки в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, на возмещение или оплату расходов на выполнение обязательств по созданию либо приобретению жилых помещений для предоставления гражданам, переселяемым из аварийного жилищного фонда, передаче указанных жилых помещений в государственную или муниципальную собственность и уплате возмещения за изымаемые жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в целях реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки в размере от 25 до 100 процентов нормативной стоимости переселения».

Руководитель управления
строительной политики О.И. Евдакова

УТВЕРЖДЕН
постановлением администрации
городского округа город Воронеж
от _____ № _____

ПЕРЕЧЕНЬ
земельных участков, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, сведения о наличии (отсутствии) в границах территории зарезервированных земельных участков, которые находятся в государственной, муниципальной собственности и государственная собственность на которые не разграничена*

№ п/п	Адрес (почтовый адрес ориентира)	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м	Примечание
Контур 1				
1	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 26 (жилой дом)	36:34:0208060:27	937	
2	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 26р (ГРП № 226)	36:34:0208060:905	35	
3	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 28 (жилой дом)	36:34:0208060:29	1018	
4	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 30 (жилой дом)	36:34:0208060:30	1150	
5	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 32 (жилой дом)	36:34:0208060:31	1114	
6	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 34 (жилой дом)	36:34:0208060:1202	727	снесен
7	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 36 (жилой дом)	36:34:0208060:33	1296	
8	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 38 (жилой дом)	36:34:0208060:34	1652	
9	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, 40 (общежитие)	36:34:0208060:1197	1481	снесен
10	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, 42 (общежитие)	36:34:0208060:1195	1554	снесен
11	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, 42т (трансформаторная подстанция -210)	36:34:0208060:65	156	
12	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, 44 (общежитие)	36:34:0208060:1194	1629	снесен
13	г. Воронеж,	36:34:0208060:1198	1637	снесен

	ул. Машиностроителей, 46 (общежитие)			
14	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 48 (жилой дом)	36:34:0208060:35	1423	
15	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 50 (жилой дом)	36:34:0208060:36	1259	
16	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 52 (жилой дом)	36:34:0208060:37	1402	
17	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 54 (жилой дом)	36:34:0208060:38	1336	
18	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 56 (жилой дом)	36:34:0208060:9	629	встроенный магазин
19	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 58 (жилой дом)	36:34:0208060:5	677	нежилое встроенное помещение
20	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 58р (ГРП)	36:34:0208060:876	13	
21	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 62 (жилой дом)	36:34:0208060:41	1251	
22	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 64 (жилой дом)	36:34:0208060:42	1329	снесен
23	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 66 (жилой дом)	36:34:0208060:43	1753	снесен
24	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 68 (жилой дом)	36:34:0208060:44	870	
25	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 70 (жилой дом)	36:34:0208060:45	1228	
26	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 72 (жилой дом)	36:34:0208060:46	1218	
27	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 72а (котельная)	36:34:0208060:8	219	
28	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 74 (жилой дом)	36:34:0208060:47	1225	
29	г. Воронеж, ул. Торпедо, д. 26 (жилой дом)	36:34:0208060:48	599	
30	г. Воронеж, ул. Торпедо, д. 28 (жилой дом)	36:34:0208060:49	1287	
31	г. Воронеж, ул. Торпедо, д. 28 (гараж)	36:34:0208060:119	22,47	
32	г. Воронеж, ул. Торпедо, д. 30 (жилой дом)	36:34:0208060:50	757	
33	г. Воронеж, ул. Торпедо, д. 32 (жилой дом)	36:34:0208060:51	1167	
34	г. Воронеж, ул. Торпедо, д. 34т (ТП 277)	36:34:0208060:64	68	
35	г. Воронеж, ул. Торпедо, д. 34а	36:34:0208060:61	2527	

	(МДОУ детский сад № 28)			
36	г. Воронеж, ул. Торпедо, д. 38 (жилой дом)	36:34:0208060:52	1386	
37	г. Воронеж, ул. Торпедо, д. 40 (жилой дом)	36:34:0208060:53	1679	
38	г. Воронеж, ул. Торпедо, д. 42 (жилой дом)	36:34:0208060:54	1634	
39	г. Воронеж, ул. Торпедо, д. 44 (жилой дом)	36:34:0208060:55	1145	
40	г. Воронеж, ул. Загородная, д. 51 (жилой дом)	36:34:0208060:12	1363	
41	г. Воронеж, ул. Загородная, д. 53 (жилой дом)	36:34:0208060:13	1007	
42	г. Воронеж, ул. Загородная, д. 55 (жилой дом)	36:34:0208060:14	1110	
43	г. Воронеж, ул. Загородная, д. 57 (жилой дом)	36:34:0208060:15	2775	
44	г. Воронеж, ул. Загородная, д. 59 (жилой дом)	36:34:0208060:16	1112	
45	г. Воронеж, ул. Загородная, д. 61 (жилой дом)	36:34:0208060:17	974	
46	г. Воронеж, ул. Загородная, д. 63 (жилой дом)	36:34:0208060:18	1032	
Контур 2				
47	г. Воронеж, ул. Загородная, д. 49 (жилой дом)	36:34:0208064:3	1937	
48	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 15 (жилой дом)	36:34:0208064:8	1784	
49	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 17 (жилой дом)	36:34:0208064:9	2392	
50	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 19 (жилой дом)	36:34:0208064:10	1915	
51	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 21 (жилой дом)	36:34:0208064:11	1956	
52	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 23 (жилой дом)	36:34:0208064:12	1955	
53	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 25 (жилой дом)	36:34:0208064:13	2377	
54	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 25 (ГРП 288)	36:34:0208064:1444	16	
55	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 27 (жилой дом)	36:34:0208064:14	1956	
56	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 29 (жилой дом)	36:34:0208064:15	2185	
57	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 35 (жилой дом)	36:34:0208064:16	2141	
58	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 37	36:34:0208064:18	1788	

	(жилой дом)			
59	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 41 (жилой дом)	36:34:0208064:21	2244	
60	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 43 (жилой дом)	36:34:0208064:22	955	
61	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 45 (жилой дом)	36:34:0208064:23	1475	
62	г. Воронеж, ул. Подклетенская, д. 25т (трансформаторная подстанция ТП № 273а)	36:34:0208064:1434	141	
63	г. Воронеж, ул. Машиностроителей, д. 47а (административное здание, библиотека)	36:34:0208064:1438	722	
Контур 3				
64	г. Воронеж, ул. 9 Января, д. 150 (административное здание)	36:34:0208063:3	1230	нежилое встроенное помещение (магазин)
65	г. Воронеж, ул. 9 Января, д. 136г (павильон)	36:34:0208063:5	48	
66	г. Воронеж, ул. 9 Января, д. 136 (жилой дом)	36:34:0208063:8	1212	
67	г. Воронеж, ул. 9 Января, д. 140 (жилой дом)	36:34:0208063:9	959	
68	г. Воронеж, ул. 9 Января, д. 142 (жилой дом)	36:34:0208063:10	876	

Руководитель управления
строительной политики О.И. Евдакова

УТВЕРЖДЕН
постановлением администрации
городского округа город Воронеж
от _____ №_____

Перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, подлежащей комплексному развитию

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Воронеж, утвержденными решением Воронежской городской Думы от 20.04.2022 №466-V рассматриваемая территория расположена в границах следующих территориальных зон:

ЖМ(н) – зона нового строительства жилой многоквартирной застройки;

ОДС(о)-89 , ОДС(о)-90 - зона особого регламента специализированной общественно-деловой застройки (территориальная зона размещения внутриквартальной социальной инфраструктуры);

ОДМ-102 - зона смешанной общественно-деловой застройки;

ЖМ(р) - 66 – зона реконструкции многоэтажной жилой застройки.

Основные виды разрешенного использования территориальных зон ЖМ(н), ОДС, ОДМ, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, подлежащей комплексному развитию, приведены в таблице

Таблица

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, %
1	2	3	4	5	6	7
2.6. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	н. у.	н. у.	3 (300)	н. у.	н. у.	40
(п. 2.6 в ред. решения Воронежской городской Думы от 13.07.2022 N 537-V)						
3.1.1. Предоставление коммунальных услуг	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	90
3.5.1. Дошкольное, начальное	н. у.	н. у.	н. у.	25	н. у.	н. у.

и среднее общее образование						
4.9.2. Стоянка транспортных средств	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
(введено решением Воронежской городской Думы от 12.04.2023 N 726-V)						
12.0.1. Улично-дорожная сеть	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
12.0.2. Благоустройство территории	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.

К основным архитектурно-строительным требованиям, предъявляемым при проектировании жилых кварталов и микрорайонов многоэтажной многоквартирной застройки относятся:

1. Планировочное решение застройки должно соответствовать требованиям технических регламентов о пожарной безопасности, требованиям норм по инсоляции и естественной освещенности. Не допускается устройство транзитных проездов на дворовой территории жилых домов.

2. Размещение объектов местного значения: в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования (МНГП).

3. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой установлен данный градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, принимаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.

Требуется внесение изменений в правила землепользования и застройки городского округа город Воронеж в части:

- изменения площади и местоположения территориальной зоны ОДС (о) – 56 (для размещения пристраиваемого ДОУ);
- изменение границ территориальных зон ОДМ - 102 и ЖМ(н) – 55 для отнесения территории проектирования к одной территориальной зоне.
- изменение границ территориальной зоны ЖМ(р) - 66 (для размещения отдельно стоящего детского школьного учреждения);

По результатам разработки документации по планировке территории инициировать, при необходимости внесение изменений в Генеральный план городского округа город Воронеж и в Правила землепользования и застройки.

Руководитель управления
строительной политики О.И. Евдакова

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением администрации
городского округа город Воронеж
от _____ № _____

РАСЧЕТНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ
минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, установленные градостроительным регламентом в отношении территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию

1. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения представлены в таблице 1.

Таблица 1

<table>
<tr><th>№ п/п</th><th>Наименование вида объекта</th><th>Наименование расчетного показателя, единица измерения</th><th colspan="6">Значение расчетного показателя</th></tr>
<tr><td rowspan="9">1</td><td rowspan="9">Электростанции, подстанция 35 кВ, переключательные пункты, ТП, линии электропередачи и 35 кВ, линии электропередачи 10 кВ</td><td rowspan="7">Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности</td><td colspan="6">Норматив потребления коммунальных услуг по электроснабжению, кВт·ч/чел./мес. при количестве проживающих человек в квартире, жилом доме</td></tr>
<tr><td>Кол-во комнат</td><td>1 чел.</td><td>2 чел.</td><td>3 чел.</td><td>4 чел.</td><td>5 чел. и более</td></tr>
<tr><td colspan="6">При наличии электрической плиты</td></tr>
<tr><td>1</td><td>194</td><td>120</td><td>93</td><td>76</td><td>66</td></tr>
<tr><td>2</td><td>229</td><td>142</td><td>110</td><td>89</td><td>78</td></tr>
<tr><td>3</td><td>251</td><td>155</td><td>120</td><td>98</td><td>85</td></tr>
<tr><td>4 и более</td><td>266</td><td>165</td><td>128</td><td>104</td><td>90</td></tr>
<tr><td>Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности</td><td colspan="6">не нормируется</td></tr>
<tr><td>5</td><td>Котельные, тепловые перекачивающие насосные станции, ЦТП,</td><td>Расчетные показатели минимально</td><td colspan="6">По заданию на проектирование</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td>теплопровод магистральный</td><td>допустимого уровня обеспеченности</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности</td><td colspan="3">не нормируется</td></tr>
<tr><td>6</td><td>Водозаборы, станции водоподготовки (водопроводные очистные сооружения), насосные станции, резервуары, водонапорные башни, водопровод</td><td>Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности</td><td colspan="3">Показатель удельного водопотребления, л/сут. на 1 чел.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td colspan="2">Степень благоустройства районов жилой застройки</td><td>Минимальная норма удельного хозяйственно-питьевого водопотребления на одного жителя среднесуточная (за год), л/сут. на 1 чел.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td colspan="2">Застройка зданиями, оборудованными внутренним водопроводом и канализацией, с ванными и централизованным горячим водоснабжением</td><td>220</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td colspan="3">Расчетные расходы воды на противопожарные нужды принимать в соответствии с:</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>Наружных систем</td><td>Внутренних систем</td><td>Автоматических</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>СП 8.13130</td><td>СП 10.13130</td><td>СП 484.1311500.2020, СП 485.1311500.2020</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td colspan="3">Средние за год расчетные суточные расходы воды на поливку 1 кв. м территории (л/сут.)</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td colspan="2">Травяное покрытие</td><td>3</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td colspan="2">Спортивные площадки</td><td>1,5</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td colspan="2">Тротуары, площади</td><td>0,5</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td colspan="2">Газоны</td><td>3</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td colspan="2">Цветники, клумбы</td><td>6</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td colspan="2">При отсутствии данных по площадям, требующим поливки, расчетные расходы воды на поливку следует принимать</td><td>50 - 90</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной</td><td colspan="3">не нормируется</td></tr>
</table>

		доступности		
7	Очистные сооружения, канализационные насосные станции, канализация магистральная	Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности	Показатель удельного водоотведения	
			Степень благоустройства районов жилой застройки	Минимальная норма удельного водоотведения на одного жителя среднесуточная (за год), л/сут. на человека
			Застройка зданиями, оборудованными внутренним водопроводом и канализацией, с ваннами и централизованным горячим водоснабжением	220
		Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	не нормируется	

2. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения представлены в таблице 2.

Таблица 2

№ п/п	Наименование объектов	Наименование расчетного показателя, единица измерения	Значение расчетного показателя
1	Общественный пассажирский транспорт		
	Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности (пешеходная доступность ближайшей остановки общественного транспорта), м		- в жилых районах - 500, в районах малоэтажной жилой застройки - 600; - от объектов массового посещения - 250; - от поликлиник и медицинских организаций стационарного типа, отделений социального обслуживания граждан - 150; - в производственных и коммунально-складских зонах - 400 м; - в зонах массового отдыха и спорта - 800 м от главного входа

В зонах жилой застройки, где предполагается ночное хранение электромобилей и гибридных автомобилей граждан, рекомендуется оборудовать зарядными устройствами все парковочные места для электромобилей и гибридных автомобилей. При наличии гостевых парковочных мест в жилой застройке рекомендуется оборудовать не менее 10% от их количества зарядными устройствами быстрой зарядки.

Расчетное количество стоянок для временного хранения легковых

автомобилей, предназначенных для паркования личного транспорта инвалидов, следует предусматривать в соответствии с требованиями СП 59.13330.2020 «СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

3. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения представлены в таблице 3.

Таблица 3

№	Наименование	Минимально допустимый уровень обеспеченности, мест/1 тыс. чел.	Максимально допустимый уровень территориальной доступности	Размер земельного участка, кв. м/ 1 место
1	Дошкольные образовательные организации	42	Радиус пешеходной доступности - 500 м. В условиях стесненной городской застройки радиус пешеходной доступности - 800 м	В соответствии с СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (СП 42.13330.2016)
2	Общеобразовательные организации	91	Радиус пешеходной доступности - 500 м. В условиях стесненной городской застройки радиус пешеходной доступности - 800 м	
3	Учреждения дополнительного образования для детей	20 с учетом зоны обслуживания	Транспортная доступность общественным транспортом - не более 30 мин.	По заданию на проектирование

Руководитель управления
строительной политики О.И. Евдакова