Проект

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА
ГОРОД ВОРОНЕЖ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от_____№_____
г.Воронеж

О комплексном развитии территории жилой застройки, ограниченной ул.Никитинская, ул.Куколкина, ул.9 Января, ул.Фридриха Энгельса 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», 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», постановлением администрации городского округа город Воронеж от 02.07.2025 №1020 «О мероприятиях в связи с признанием дома 47/2 по ул.Никитинская г.Воронежа аварийным и подлежащим сносу», постановлением администрации городского округа город Воронеж от 02.07.2025 №1021 «О мероприятиях в связи с признанием дома 43 по ул.Никитинская г.Воронежа аварийным и подлежащим реконструкции», администрация городского округа город Воронеж **постановляет**:

1. Принять решение о комплексном развитии территории жилой застройки, ограниченной ул.Никитинская, ул.Куколкина, ул.9 Января, ул.Фридриха Энгельса в городском округе город Воронеж, площадью 7 099 кв.м 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 ул.Никитинская, ул.Куколкина, ул.9 Января, ул.Фридриха Энгельса 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.

3. Установить:

3.1. предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки городского округа город Воронеж, указанной в пункте 1 настоящего постановления, – 03.10.2034;

3.2. площадь жилых помещений, планируемых к сносу в границах территории, указанной в пункте 1 настоящего постановления **–** 455,91 кв.м.

3.3. площадь жилых помещений будущей застройки – 6 323,09 кв.м.

3.4. максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70.

3.5. предельное количество этажей зданий, строений, сооружений, планируемых к строительству **– 8.**

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

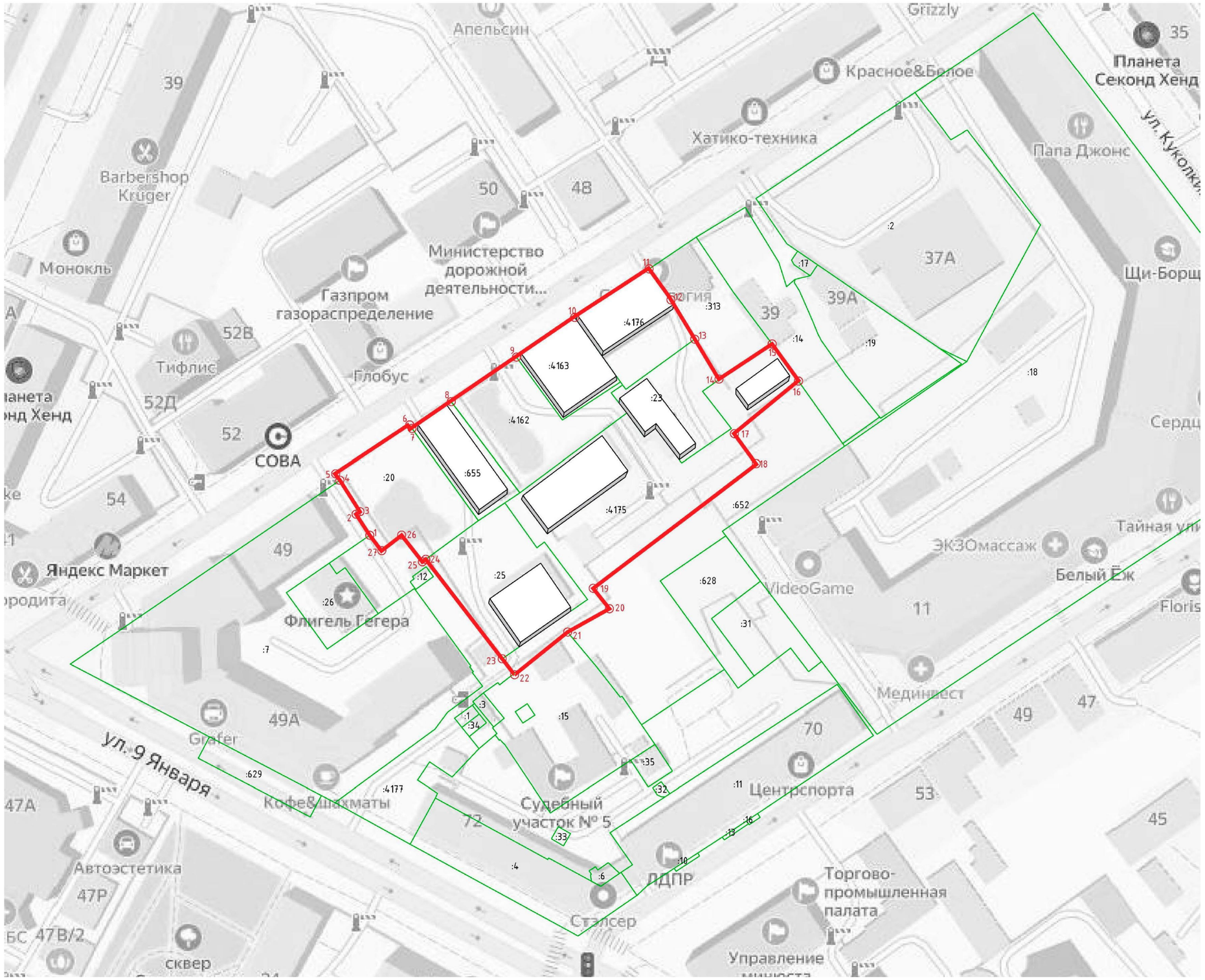
4. Мероприятия по комплексному развитию территории, указанной в пункте 1 настоящего постановления, реализуются инвестором-застройщиком, определенным по результатам торгов.

5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации по градостроительству.

Глава городского округа
город Воронеж
С.А. Петрин

Схема границ территории жилой застройки, ограниченной ул. Никитинская, ул. Куколкина, ул. 9 Января, ул. Фридриха Энгельса в городском округе город Воронеж

УТВЕРЖДЕНА
постановлением администрации
городского округа город Воронеж
от _____ № _____



Каталог координат:
Система координат: МСК-36
Площадь: 7099 кв.м

№	X	Y
1	513270.55	1299032.01
2	513276.55	1299028.10
3	513277.25	1299029.23
4	513286.22	1299023.50
5	513288.06	1299022.28
6	513301.91	1299043.40
7	513300.92	1299044.05
8	513308.56	1299055.23
9	513321.26	1299073.83
10	513332.59	1299090.41
11	513346.40	1299111.62
12	513337.57	1299117.84
13	513326.36	1299124.63
14	513314.98	1299131.52
15	513325.01	1299146.69
16	513314.43	1299154.21
17	513299.44	1299135.94
18	513290.92	1299142.14
19	513255.42	1299095.69
20	513249.59	1299100.29
21	513242.94	1299088.39
22	513231.03	1299073.03
23	513235.34	1299069.76
24	513263.6786	1299047.9511
25	513262.98	1299047.00
26	513270.55	1299041.08
27	513266.09	1299035.35
1	513270.55	1299032.01

Граница комплексного развития территории
Узловые и поворотные точки

И.о. руководителя управления
строительной политики Д.Е.Гладких

УТВЕРЖДЕН
постановлением администрации
городского округа город Воронеж
от _____ №_____

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

№ п/п	Адрес (почтовый адрес ориентира)	Наименование объекта	Примечание
1	г.Воронеж, ул.Никитинская, 47/3	Подземная автостоянка	существующий объект
2	г.Воронеж, ул.Никитинская, д.45	Объект культурного наследия	существующий, сохраняемый ОКН
3	г.Воронеж, ул.Никитинская, д.43 корп. 2	Нежилое здание	Существующий, сносимый объект
4	г.Воронеж, ул.Никитинская, д.47/2	Многоквартирный дом	существующий сносимый объект
5	г.Воронеж, ул.Никитинская, д.41/2	Нежилое здание	существующий сносимый объект
6	г.Воронеж, ул.Никитинская, д.43	Многоквартирный дом	существующий сохраняемый ОКН
7	г.Воронеж, ул.Никитинская, д.45 корп. 2	Нежилое здание	существующий сносимый объект

И.о. руководителя управления
строительной политики Д.Е. Гладких

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 (местоположение)	Кадастровый номер земельного участка	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м
1	ул.Никитинская, 47/1	36:34:0401025:20	Многоквартирный малоэтажный дом	844
2	ул.Никитинская, 47/3	36:34:0401025:655	Для проектирования строительства подземной автостоянки	450
3	ул.Никитинская, земельный участок 45/1	36:34:0401025:4162	Многофункциональный культурно-зрелищный центр-объект культурного наследия «Дом жилой к. XIX в.»	858
4	ул.Никитинская, д.45	36:34:0401025:4163	Многофункциональный культурно-зрелищный центр-объект культурного наследия «Дом жилой к. XIX в.»	446
5	ул.Никитинская, 43/2	36:34:0401025:23	Многоквартирный малоэтажный дом	602
6	ул.Никитинская, 47/2	36:34:0401025:25	Под многоэтажную жилую застройку	1036
7	ул.Никитинская	36:34:0401025:4176	Историко-культурная деятельность	613
8	ул.Никитинская	36:34:0401025:4175	Историко-культурная деятельность	2250
9	-	-	Земли, государственная собственность на которые не разграничена	-

И.о. руководителя управления
строительной политики Д.Е. Гладких

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

Перечень планируемых к установлению видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные размеры земельных участков		Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	минимальная площадь, кв.м	максимальная площадь, кв.м	коэффициент (максимальный%) плотности застройки земельного участка	предельная высота зданий, строений, сооружений, м	предельная этажность надземной части, эт.	максимальный процент застройки в границах земельного участка,%
2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	600	н.у.	1,8 (180)	20	4	45
2.5. Среднеэтажная жилая застройка	600	н. у.	н. у.	30	8	70*
2.6. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	н. у.	н. у.	3 (300)	н. у.	н. у.	33
2.7.1. Хранение автотранспорта	150	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
2.7.2. Размещение гаражей для собственных нужд	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.1.1. Предоставление коммунальных услуг	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	90
3.1.2. Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	н. у.	10000	н. у.	30	н. у.	70
3.3. Бытовое обслуживание	600	н. у.	н. у.	30	8	45
3.6.1. Объекты культурно-досуговой деятельности	800	н. у.	н. у.	н. у.	8	40
3.8.2. Представительская деятельность	800	н. у.	н. у.	н. у.	8	40

4.1. Деловое управление	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
4.4. Магазины	600	н. у.	н. у.	30	8	45
4.5. Банковская и страховая деятельность	600	н. у.	н. у.	н. у.	8	45
4.6. Общественное питание	600	н. у.	н. у.	30	8	45
4.9.2. Стоянка транспортных средств	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
5.1.13. Площадки для занятий спортом	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
9.3. Историко-культурная деятельность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
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.

С целью эффективного использования территории, подлежащей комплексному развитию, требуется внесение изменений в Генеральный план городского округа город Воронеж в части увеличения планируемого фонда рассматриваемой функциональной зоны.

И.о. руководителя управления
строительной политики Д.Е. Гладких