АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА
ГОРОД ВОРОНЕЖ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 29 сентября 2026 г. №1432
г.Воронеж

Об утверждении изменений в документацию по планировке территории жилой застройки, ограниченной пер.Солнечный, ул.Солнечная, территории жилой застройки, прилегающей к ул.Беговая и пер.Солнечный, в городском округе город Воронеж, утвержденную постановлением администрации городского округа город Воронеж от 30.08.2023 №1138

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 20.03.2025 №33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», постановлением Воронежской городской Думы от 27.10.2004 №150-I «Об Уставе городского округа город Воронеж», Генеральным планом городского округа город Воронеж, утвержденным решением Воронежской городской Думы от 25.12.2024 №1166-V «Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж», Правилами землепользования и застройки городского округа город Воронеж, утвержденными решением Воронежской городской Думы от 20.04.2022 №466-V «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж», постановлением администрации городского округа город Воронеж от 10.09.2024 №1143 «Об утверждении Административного регламента администрации городского округа город Воронеж по предоставлению муниципальной услуги

«Подготовка и утверждение документации по планировке территории», на основании договора о комплексном развитии территории от 26.01.2023 №1-КРТ, решения ООО СЗ «ГРАД-РАЗВИТИЕ» от 18.05.2026 о подготовке изменений в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением администрации городского округа город Воронеж от 30.08.2023 №1138, заявления ООО СЗ «ГРАД-РАЗВИТИЕ» (ИНН 3666173241) от 15.06.2026, с учетом заключения комиссии по землепользованию и застройке городского округа город Воронеж от 20.08.2026 о результатах общественных обсуждений по проекту изменений в документацию по планировке территории жилой застройки, ограниченной пер.Солнечный, ул.Солнечная, территории жилой застройки, прилегающей к ул.Беговая и пер.Солнечный, в городском округе город Воронеж, утвержденную постановлением администрации городского округа город Воронеж от 30.08.2023 №1138, администрация городского округа город Воронеж **постановляет:**

1. Утвердить прилагаемые:

- изменения в документацию по планировке территории жилой застройки, ограниченной пер.Солнечный, ул.Солнечная, территории жилой застройки, прилегающей к ул.Беговая и пер.Солнечный, в городском округе город Воронеж, утвержденную постановлением администрации городского округа город Воронеж от 30.08.2023 №1138. Основная часть проекта планировки территории;

- изменения в документацию по планировке территории жилой застройки, ограниченной пер.Солнечный, ул.Солнечная, территории жилой застройки, прилегающей к ул.Беговая и пер.Солнечный, в городском округе город Воронеж, утвержденную постановлением администрации городского округа город Воронеж от 30.08.2023 №1138. Основная часть проекта межевания территории.

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

Глава городского округа
город Воронеж
С.А. Петрин

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением администрации
городского округа город Воронеж
от 29.09.2026 №1432

ООО АПБ «Вега-14»

Заказчик – ООО СЗ ГК «Развитие»

ИЗМЕНЕНИЯ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, ОГРАНИЧЕННОЙ ПЕР.СОЛНЕЧНЫЙ, УЛ.СОЛНЕЧНАЯ, ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, ПРИЛЕГАЮЩЕЙ К УЛ.БЕГОВАЯ И ПЕР.СОЛНЕЧНЫЙ В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ ГОРОД ВОРОНЕЖ, УТВЕРЖДЕННУЮ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД ВОРОНЕЖ ОТ 30.08.2023 №1138

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

2026-ДППТ

ТОМ I

Воронеж 2026

ООО АПБ «Вега-14»

Заказчик – ООО СЗ ГК «Развитие»

ИЗМЕНЕНИЯ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, ОГРАНИЧЕННОЙ ПЕР.СОЛНЕЧНЫЙ, УЛ.СОЛНЕЧНАЯ, ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, ПРИЛЕГАЮЩЕЙ К УЛ.БЕГОВАЯ И ПЕР.СОЛНЕЧНЫЙ В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ ГОРОД ВОРОНЕЖ, УТВЕРЖДЕННУЮ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД ВОРОНЕЖ ОТ 30.08.2023 №1138

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

2026-ДППТ

ТОМ I

Директор М.В. Лещев

Главный инженер проекта Ю.А. Гошко

Воронеж 2026

Состав документации по планировке территории

Обозначение	Наименование	Примечание
	Проект планировки территории	
Том I	**Основная часть проекта планировки территории:**	
	- Текстовая часть	**ПЗ**
1	**- Графическая часть:** **Чертеж планировки территории, М 1:1000**	**ПП-1**
Том II	Материалы по обоснованию проекта планировки территории:	
	- Текстовая часть	ПЗ
1	- Графическая часть: Карта планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры, ситуация без масштаба	ПП-2
2	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия. М1:1000	ПП-3
3	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети. Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки территории. М1:1000	ПП-4
4	Варианты планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории. М1:1000	ПП-5
5	Схема очередности планируемого развития территории, М 1:1000	ПП-6
	Проект межевания территории	
Том III	Основная часть проекта межевания территории	
	- Текстовая часть	ПЗ
1	- Графическая часть: Чертеж межевания территории, М 1:1000	ПМ-1
Том IV	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
	- Текстовая часть	ПЗ
1	- Графическая часть: Карта планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры, ситуация без масштаба	ПМ-2
2	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия. М1:1000	ПМ-3
3	Чертеж межевания территории, М 1:1000	ПМ-4

						ПЗ
Изм.	**Кол.уч.**	**Лист**	**№док.**	**Подп.**	**Дата**	
Разработал		Гошко Ю.А				Том I. Основная часть проекта планировки территории.
ГИП		Гошко Ю.А				
Директор		Лещёв М.В.				

Стадия	Лист	Листов
ППТ	3	63

ООО АПБ «Вега-14»

Содержание:

Текстовая часть	
№ п/п	Наименование
1	Общие положения
2	Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.
3	Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления.
Графическая часть	
Лист	Наименование
1	Чертеж планировки территории М 1:1000

1. Общие положения

Документация по планировке территории жилой застройки, ограниченной пер.Солнечный, ул.Солнечная, территории жилой застройки, прилегающей к ул.Беговая и пер.Солнечный, в городском округе город Воронеж (далее – документация по планировке территории, рассматриваемая территория, территория развития), разработана по решению заказчика о подготовке документации по планировке территории от 18.05.2026, в рамках внесения изменений в документацию по планировке территории жилой застройки, ограниченной пер.Солнечный, ул.Солнечная, территории жилой застройки, прилегающей к ул.Беговая и пер.Солнечный в городском округе город Воронеж, утвержденную постановлением администрации городского округа город Воронеж от 30.08.2023 №1138 «Об утверждении документации по планировке территории жилой застройки, ограниченной пер.Солнечный, ул.Солнечная, территории жилой застройки, прилегающей к ул.Беговая и пер.Солнечный в городском округе город Воронеж», в целях реализации Генерального плана городского округа город Воронеж, утвержденного решением Воронежской городской Дума от 25.12.2024 №1166-V «Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж» (далее – Генеральный план), Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж, утвержденных решением Воронежской городской Думы от 20.04.2022 №466-V «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж» (далее – Правила землепользования и застройки), в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, Воронежской области, муниципальных правовых актов городского округа город Воронеж.

2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

Рассматриваемая территория комплексного развития, в координируемых границах площадью 6,17 га (3,21 га и 2,96 га) двух территорий комплексного развития КРТ-13 и КРТ-14 – согласно Правил землепользования и застройки, договора о комплексном развитии территории от 26.01.2023 №1-КРТ (далее – Договор), расположена в правобережной части городского округа город Воронеж в Коминтерновском районе.

Ранее на рассматриваемую территорию была разработана и утверждена документация по планировке территории, утвержденная постановлением администрации городского округа город Воронеж от 30.08.2023 №1138 «Об утверждении документации по планировке территории жилой застройки, ограниченной пер.Солнечный, ул.Солнечная, территории жилой застройки, прилегающей к ул.Беговая и пер.Солнечный в городском округе город Воронеж».

Внесение изменений в документацию обусловлено изменениями технико-экономических показателей планируемой дошкольной образовательной организации на 260 мест, ввиду невозможности реализации заданной мощности в утвержденных технико-экономических показателях планируемого объекта, устранением технических ошибок ранее утвержденной документации.

На данном этапе разработки документации, территория, рассматриваемая под застройку и реконструкцию, согласно утвержденным документам градостроительного зонирования - Правилам землепользования и застройки городского округа г.Воронеж, проектируемая территория расположена в следующих территориальных зонах:

- ЖС – 32 (зона среднеэтажной жилой застройки). Регламент ЖС устанавливается для сложившихся и новых кварталов (микрорайонов) и районов среднеэтажной многоквартирной застройки. Регламент применяется для территорий, имеющих ограничения по высотности среднеэтажной многоквартирной застройки, многоэтажной многоквартирной застройки до 30 м, а также для протекции качества среды в комфортабельном сегменте многоквартирной застройки, обеспечения жилья придомовой территорией, участками общего пользования, снижением экологической нагрузки на территорию;

- ОДМ – 96, 58 (зона смешанной общественно-деловой застройки). Градостроительный регламент ОДМ устанавливается для сложившихся территорий смешанного функционального назначения, характеризующихся высокой гетерогенностью (разнообразием) среды в границах каждого квартала. Регламент предназначен для территорий исторического центра города, регулируемых в первую очередь по условиям охраны объектов культурного наследия. Регламент также может устанавливаться для новых городских центров смешанного размещения жилой и общественной застройки;

- ОДС(о) – 52 (зона особого регламента специализированной общественно-деловой застройки (Территориальная зона размещения внутриквартальной социальной инфраструктуры)). Градостроительный регламент внутриквартальной социальной инфраструктуры. Данный вспомогательный регламент ОДС(о) предназначен для резервирования новых и протекции существующих территорий размещения локальных объектов социальной инфраструктуры: школ, детского дошкольного образования,

спортивных площадок и физкультурно-оздоровительных учреждений. Регламент устанавливается в составе жилых кварталов и микрорайонов. В зоне действия данного регламента пешеходное движение является приоритетным. Не допускается размещение объектов транспортной инфраструктуры, а также объектов, формирующих транзитные посетительские потоки;

- Р – 80 (зона рекреационного регламента озелененных территорий). Градостроительный регламент Р устанавливается с целью резервирования новых и протекции существующих рекреационных озелененных территорий. Территории действия данного регламента предназначены для организации пешеходных связей, публичных пространств и других объектов рекреации: бульваров, скверов, парков, благоустроенных пешеходных зон и площадей, садов. Совокупность территорий с регламентом Р является основной составляющей экологического каркаса города.

Транспортная связь с городским центром осуществляется по ул.Солнечная, пр-кту Московский, ул.Плехановская.

Ближайшие расстояния от рассматриваемой территории до основных структурообразующих элементов города:

- до исторического центра города – 6 км;
- до железнодорожного пассажирского вокзала – 6 км;
- до центрального автовокзала – 2 км;
- до левобережного автовокзала – 9 км.

Проектом планировки территории предлагается комплексное строительство многоквартирных жилых домов переменной этажности на территории, занятой в настоящее время ветхим малоэтажным жилым фондом преимущественно 1958 – 1959 годов постройки, предоставленной под комплексное развитие территории для жилищного строительства и объектов социальной инфраструктуры.

Рассматриваемые территории комплексного развития в настоящее время частично застроены жилыми домами малой этажности, находящимися в

аварийном и ветхом состоянии. Также на территориях расположены объекты социальной-бытовой и коммунальной инфраструктуры.

Структура жилого фонда рассматриваемых территорий комплексного развития (перечень существующих, сносимых и сохраняемых объектов капитального строительства жилого и нежилого назначения) с учетом информационных данных из интернет-ресурсов - сайтов ЖКХ (жилищно-коммунального хозяйства), фактического подсчета на местности (топографическая основа М 1:500), следующая:

Таблица №1

№	Наименование, адрес	Этажность	Общая площадь жилых помещений, кв.м	Количество жилых помещений	Общая площадь нежилых помещений	Количество нежилых помещений	Примечание
1	Жилой дом многоквартирный, ул.Солнечная, 18*	2	581,80	12	0,00	0	Существующий сносимый
2	Жилой дом многоквартирный, ул.Солнечная, 20*	2	487,26	8	0,00	0	Существующий сносимый
3	Жилой дом многоквартирный, ул.Солнечная, 22*	2	474,80	9	0,00	0	Существующий сносимый
4	Жилой дом многоквартирный, ул.Солнечная, 24*	2	462,90	8	0,00	0	Существующий сносимый
5	Жилой дом многоквартирный, ул.Солнечная, 28*	1	481,71	8	0,00	0	Существующий сносимый
6	Жилой дом многоквартирный, пер.Солнечный, 1*	2	580,30	12	0,00	0	Существующий сносимый
7	Жилой дом многоквартирный, пер.Солнечный, 3*	2	486,00	8	0,00	0	Существующий сносимый
8	Жилой дом многоквартирный, пер.Солнечный, 5*	2	484,20	8	0,00	0	Признан аварийным
9	Жилой дом многоквартирный, пер.Солнечный, 7*	1	489,00	8	0,00	0	Существующий сносимый
10	Жилой дом многоквартирный, ул.Беговая, 185*	2	495,30	10	83,70	1**	Существующий сносимый
11	Жилой дом многоквартирный, ул.Беговая, 187*	2	448,50	9	170,20	1	Существующий сносимый

№	Наименование, адрес	Этажность	Общая площадь жилых помещений, кв.м	Количество жилых помещений	Общая площадь нежилых помещений	Количество нежилых помещений	Примечание
12	Жилой дом многоквартирный, пер.Солнечный, 13*	2	444,60	8	0,00	0	Признан аварийным
13	Жилой дом многоквартирный, пер.Солнечный, 52*	2	422,20	8	0,00	0	Существующий сносимый
14	Жилой дом многоквартирный, пер.Солнечный, 62*	2	802,20	22	0,00	0	Существующий сносимый
15	Жилой дом многоквартирный, ул.Беговая, 98*	3	786,90	24	0,00	0	Существующий сносимый
16	Нежилое здание административное, ул.Солнечная, 26	1	223	-	-	-	Существующий сносимый
17	Нежилое здание, котельная, ул.Солнечная, 22а	1	201,50	-	-	-	Существующий сохраняемый
18	Нежилое здание, ГРП №192, ул.Солнечная, 24р	1	22	-	-	-	Существующий сохраняемый
19	Нежилое здание, ТП №667, пер.Солнечный, 7т	1	31	-	-	-	Существующий сохраняемый
20	МБДОУ «Детский сад общеразвивающего вида №62», ул.Солнечная, 32	1	244,60	-	-	-	Существующий сносимый
21	МБДОУ «Детский сад общеразвивающего вида №62», ул.Солнечная, 30	1	294,40	-	-	-	Существующий сносимый
22	МБУДО ДШИ №7, МБУДО СОШ №26, ул.Беговая, 96	2	2917,90	-	-	-	Существующий сохраняемый
Всего по объектам жилого назначения			7927,67	153	253,90	2	
Из них							
Предусмотрено расселение до 31.12.2022			462,90	8			
Подлежит расселению			7464,77	145	253,90	2	
Всего по объектам нежилого назначения			3934,40	-	-	-	
Из них							
Сохраняемые			3172,40				

№	Наименование, адрес	Этажность	Общая площадь жилых помещений, кв.м	Количество жилых помещений	Общая площадь нежилых помещений	Количество нежилых помещений	Примечание
Сносимые			762	-	-	-	

*данные показатели приведены согласно письму Управления строительной политики администрации городского округа город Воронеж от 21.03.2022 №18468328

**данные приведены согласно письму Управления имущественных и земельных отношений администрации городского округа город Воронеж №18781854

Перечень объектов, признанных аварийными в установленном порядке, приведен в таблице №3:

Таблица №3

№ п/п	Адрес	Назначение
1	ул.Солнечная, 24*	Жилой дом многоквартирный
2	пер.Солнечный, 5**	Жилой дом многоквартирный
3	пер.Солнечный, 13	Жилой дом многоквартирный

*предусмотрено расселение до 31.12.2022 в рамках муниципальной программы 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.

**мероприятия по расселению в рамках муниципальной программы финансово не обеспечены; лицо, заключившее договор о комплексном развитии территории жилой застройки в соответствии с ГрК РФ, вправе обратиться за предоставлением субсидий на возмещение понесенных расходов на выполнение обязательств по расселению аварийного жилого фонда.

Перечень объектов, входящих в функциональную зону с кодом 6100 (данные по площадям взяты из общедоступных информационных источников: дом-госуслуги.рф, egrp.365.org, картографические материалы, материалы БТИ), приведен в таблице №4:

Таблица №4

Адрес объекта	Площадь застройки, кв.м	Общая площадь здания, кв.м
Жилые объекты		
ул.Солнечная, 34	107,2	107,2
ул.Солнечная, 36	49,9	49,9
ул.Солнечная, 38	129,3	129,3
ул.Солнечная, 40	121,2	121,2
ул.Солнечная, 42	67,3	67,3
ул.Солнечная, 44	176,3	176,3

Адрес объекта	Площадь застройки, кв.м	Общая площадь здания, кв.м
ул.Солнечная, 46	127,2	127,2
ул.Солнечная, 48	27,1	27,1
ул.Солнечная, 50	43,9	43,9
ул.Солнечная, 52	138,8	138,8
ул.Солнечная, 54	124,4	124,4
ул.Солнечная, 56	86,7	86,7
ул.Солнечная, 58	64,8	64,8
ул.Солнечная, 60	47	47
ул.Солнечная, 62	72,1	72,1
ул.Солнечная, 64	55,4	55,4
ул.Солнечная, 66	154,8	154,8
ул.Связистов, 1	122,7	122,7
ул.Связистов, 1/2	122,7	122,7
ул.Связистов, 17	118,9	118,9
ул.Связистов, 19	54,6	54,6
ул.Хользунова, 99б	2088	28906,8
ул.Солнечная, 60а	93,4	94,9
ул.Солнечная, 66б	139,6	295,2
ул.Солнечная, 44а	170,8	176,3
Итого	4504,1	31215,50
Нежилые объекты		
ул.Хользунова, 99а	203,9	203,9
ул.Солнечная, 66в	181,8	181,8
ул.Беговая, 96а	1875,1	1875,1
Итого	2260,8	2260,8
Всего	6764,90	33746,30

Фонд зоны 6090 (жилые объекты (снос) 6696,17 × 0,75 = 5022,13 кв.м, нежилые объекты (снос) 223 × 0,9 = 200,7 кв.м, нежилые объекты (сохраняемые) 232,5 × 0,9 = 209,25 кв.м) объект ГРП расположен за границами функциональной зоны с номером 6090).

Фонд зоны 6100 (жилые объекты (снос) 1231,5 × 0,75 = 923,63 кв.м, нежилые объекты (снос) 539 × 0,9 = 485,1 кв.м, нежилые объекты (сохраняемые) 2917,9 × 0,9 = 2626,11 кв.м), также имеются существующие сохраняемые объекты жилые 31215,5 × 0,75 = 23411,63 кв.м, нежилые 2260,8 × 0,9 = 2034,72 кв.м).

В соответствии с Указом №165-у многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенные в

границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, должны соответствовать одному или нескольким из следующих критериев:

– физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент) превышает 65% согласно заключению специализированной организации, привлеченной для проведения обследования, являющейся членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания и имеющих право на осуществление работ по обследованию состояния грунтов, оснований зданий и сооружений, их строительных конструкций;

– совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов многоквартирного дома и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, в расчете на 1 кв.м общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную уполномоченным органом Воронежской области;

– многоквартирный дом находится в ограниченно работоспособном техническом состоянии в соответствии с порядком, устанавливаемым федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства;

– в многоквартирном доме отсутствуют одна или несколько из следующих централизованных систем инженерно-технического обеспечения: система теплоснабжения, за исключением системы теплоснабжения многоквартирного дома от автономного источника теплоснабжения (встроенная, пристроенная, крышная котельная) или индивидуальной поквартирной системы отопления от индивидуального источника тепловой энергии; система холодного водоснабжения; система водоотведения.

В рамках состоявшегося заседания 17.08.2022 городской межведомственной комиссии администрации городского округа город Воронеж по рассмотрению вопросов о пригодности (непригодности) жилого помещения для проживания и признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции были представлены два заключения ООО ЭУ «ТЭКС» по результатам обследования технического состояния конструкций зданий, расположенных по ул.Беговая, 98 и пер.Солнечный, 13. В результате рассмотрения представленных материалов было установлено, что общий физический износ несущих и ограждающих конструкций составляет более 65%.

Кроме того, относительно многоквартирного жилого дома по пер.Солнечный, 13 было принято решение о признании его аварийным.

Учитывая вышеизложенное, указанные объекты были включены в границы территории, подлежащей комплексному развитию территории жилой застройки. Вместе с тем жилой квартал, ограниченный пер.Солнечный, ул.Солнечная, включен в муниципальную адресную программу «Снос и реконструкция многоквартирного жилищного фонда в городском округе город Воронеж», утвержденную 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».

Основаниями для включения в перечень застроенных территорий, в отношении которых осуществляются мероприятия по принятию решений о развитии, зданий, строений, сооружений, находящихся на планируемых к развитию застроенных территориях в городском округе город Воронеж и планируемых к сносу, реконструкции, являются:

1) признание многоквартирных домов в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

2) принадлежность многоквартирных домов к типовым проектам постройки 1946–1970 годов;

3) наличие высокой степени физического износа (более 70%) многоквартирных домов.

На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, могут быть расположены объекты инженерной инфраструктуры, обеспечивающие исключительно функционирование многоквартирных домов, а также объекты коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, необходимые для обеспечения жизнедеятельности граждан, проживающих в таких домах. Включение в границы такой территории земельных участков и расположенных на них объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления муниципальных районов, допускается по согласованию с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления муниципальных районов в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Перечень земельных участков, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости, представлен в таблице №5:

Таблица №5

№ п/п	Адрес	Вид разрешенного использования	Кадастровый номер (условный номер) земельного участка	Площадь, кв.м
1	Воронежская область, г.Воронеж, ул.Солнечная, 18	Фактически занимаемый многоквартирным малоэтажным домом	36:34:0205006:232	1030
2	Воронежская область, г.Воронеж, ул.Солнечная, 20	Многоквартирный малоэтажный дом	36:34:0205006:233	1054

№ п/п	Адрес	Вид разрешенного использования	Кадастровый номер (условный номер) земельного участка	Площадь, кв.м
3	Воронежская область, г.Воронеж, ул.Солнечная, 22	Фактически занимаемый многоквартирным малоэтажным домом	36:34:0205006:229	1222
4	Воронежская область, г.Воронеж, ул.Солнечная, 24	Многоквартирный малоэтажный дом	36:34:0205006:231	1199
5	Воронежская область, г.Воронеж, ул.Солнечная, 28	Фактически занимаемый многоквартирным малоэтажным домом	36:34:0205006:230	1245
6	Воронежская область, г.Воронеж, пер.Солнечный, 1	Многоквартирный малоэтажный дом	36:34:0205006:2	1037
7	Воронежская область, г.Воронеж, пер.Солнечный, 3	Многоквартирный малоэтажный дом	36:34:0205006:3	1076
8	Воронежская область, г.Воронеж, пер.Солнечный, 5	Многоквартирный малоэтажный дом	36:34:0205006:4	1059
9	Воронежская область, г.Воронеж, пер.Солнечный, 7	Многоквартирный малоэтажный дом	36:34:0205006:5	1209
10	Воронежская область, г.Воронеж, пер.Солнечный, 9	Многоквартирный малоэтажный дом	36:34:0205006:6	1240
11	Воронежская область, г.Воронеж, ул.Беговая, 185	Многоквартирный малоэтажный дом	36:34:0205006:7	883
12	Воронежская область, г.Воронеж, ул.Беговая, 187	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями	36:34:0205006:8	855
13	Воронежская область, г.Воронеж, пер.Солнечный, 52	Многоквартирный малоэтажный дом	36:34:0205007:43	1233

№ п/п	Адрес	Вид разрешенного использования	Кадастровый номер (условный номер) земельного участка	Площадь, кв.м
14	Воронежская область, г.Воронеж, пер.Солнечный, 62	Многоквартирный малоэтажный дом	36:34:0205007:47	2591
15	Воронежская область, г.Воронеж, ул.Беговая, 98	Многоквартирный малоэтажный дом	36:34:0205004:61	1461
16	Воронежская область, г.Воронеж, ул.Солнечная, 26	Административные здания	36:34:0205006:356	620
17	Воронежская область, г.Воронеж, ул.Солнечная, 22а	Котельная	36:34:0205006:1	384
18	Воронежская область, г.Воронеж, ул.Солнечная, 24р	Фактически занимаемый ГРП №192	36:34:0205006:159	34
19	Воронежская область, г.Воронеж, пер.Солнечный, 7т	ТП №667	36:34:0205006:13	144
20	Воронежская область, г.Воронеж, ул.Солнечная, 32	Здание и сооружения муниципального дошкольного образовательного учреждения Здание и сооружения муниципального дошкольного образовательного учреждения "Детский сад общеразвивающего вида №62"	36:34:0205004:6	2724
21	Воронежская область, г.Воронеж, ул.Солнечная, 30	Здание и сооружения муниципального дошкольного образовательного учреждения "Детский сад №22"	36:34:0205004:7	2631
22	Воронежская область, г.Воронеж, ул.Беговая, 96в	Озелененная территория общего пользования - сквер «Комсомолец»	36:34:0205004:69	2558

№ п/п	Адрес	Вид разрешенного использования	Кадастровый номер (условный номер) земельного участка	Площадь, кв.м
23	Воронежская область, г.Воронеж, ул.Беговая, 94а	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	36:34:0205004:230	8131
24	Воронежская область, г.Воронеж, ул.Беговая, 96	Многопрофильные и специализированные учреждения дополнительного образования	36:34:0205004:70	7110
25	-	Территория, государственная собственность на которую не разграничена	ЗУ1	2011
26	-	Территория, государственная собственность на которую не разграничена	ЗУ2	3888
27	-	Территория, государственная собственность на которую не разграничена	ЗУ3	8108
28	-	Территория, государственная собственность на которую не разграничена	ЗУ4	5474

На рассматриваемой территории положениями Генерального плана запроектировано размещение дошкольных образовательных организаций.

Согласно графику комплексного развития застроенных территорий, являющемуся неотъемлемой частью договора, инвестор-застройщик обязан осуществить мероприятия по подготовке проекта планировки территории, а администрация городского округа город Воронеж обязана создать необходимые условия для утверждения документации по планировке территории.

Объекты социальной инфраструктуры повседневного обслуживания расположены в транспортной доступности от планируемой территории, а также запланированы в нежилых помещениях на первых этажах проектируемых жилых домов на рассматриваемой территории комплексного развития застройки.

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

В соответствии с «Картой градостроительного зонирования Картой зон с особыми условиями использования территорий», утвержденной в составе Правил землепользования и застройки, рассматриваемая территория расположена в пределах приаэродромных территорий аэродромов Воронеж (Балтимор), Воронеж (Придача), Воронеж (Чертовицкое) и в районе аэродрома Воронеж (Балтимор), 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, из полос воздушных подходов исключена зона над правым берегом р. Воронеж, в которой не выполняются полеты при выполнении полетов на аэродроме Воронеж (Придача), при этом планируемая территория расположена в границах подзоны №6, в связи с чем при архитектурно-строительном проектировании, строительстве, реконструкции объектов капитального строительства необходимо учитывать соответствующие ограничения.

Данная подзона не имеет ограничений по предельно допустимой высотности планируемых сооружений/строений, в подзоне №6 запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц, к подобного рода объектам относятся: объекты размещения отходов, скотомогильники, фермы, зернохранилища, элеваторы, продуктовые склады, прочие складские помещения, предназначенные для хранения продуктов, теплицы, птицефермы, звероферм, животноводческие предприятия и другие объекты привлекательные для птиц наличием открытых источников корма. Размещение объектов, потенциально являющихся местами скопления птиц (или

сохранение существующих объектов, с выявленными местами скопления птиц) на приаэродромной территории в границах подзоны №6 допустимо в случае выполнения орнитологического обследования и подготовки заключения об оценке влияния объекта на безопасность полетов, а также при подтверждении регулярного дальнейшего проведения мероприятий по предотвращению скопления птиц на объекте.

Согласно Приказу Министерства транспорта Российской Федерации Федеральное агентство воздушного транспорта «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Воронеж (Чертовицкое)» №1116-П, рассматриваемая территория расположена в границах подзон №3, 4, 5, 6:

- приаэродромная территория реестровый номер 36:00-6.851;

- Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Воронеж (Чертовицкое) реестровый номер 36:25-6.2266;

- Третья подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Воронеж (Чертовицкое) реестровый номер 36:00-6.852;

- Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Воронеж (Чертовицкое) реестровый номер 36:00-6.853;

- Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Воронеж (Чертовицкое) реестровый номер 36:00-6.854.

Требуется обязательное соблюдение высотности секторов подзон №3 и №4, соблюдение положений подзон №6, 5.

Согласно данным общедоступного информационного сервиса портала пространственных данных «Национальная система пространственных данных» (далее – НСПД) в границах рассматриваемой территории расположены зоны с особыми условиями использования территории:

- охранная зона объекта газоснабжения «Сооружение – газорегуляторный пункт №323», расположенного по адресу: ул.Хользунова, 94р (реестровый номер 36:34-6.4064);

- охранная зона ТП-537, расположенной по адресу: ул.Беговая, 96/1т (реестровый номер 36:34-6.2822);

- охранная зона ТП-165, расположенной по адресу: ул.Беговая, 96т (реестровый номер 36:34-6.2912);

- охранная зона Кабельная линия 6 кВ ТП 165-КТП 81 врезка, расположенной по адресу: ул.Беговая, 96т – пр-кт Московский, 43 (реестровый номер 36:34-6.2999);

- охранная зона объекта электросетевого хозяйства "Трансформаторная подстанция (ТП-667)", расположенная по адресу: пер.Солнечный, 7т (реестровый номер 36:34-6.4219);

- охранная зона Кабельная линия ТП-165 ТП-667, расположенной по адресу: ул.Беговая, 96т – пер.Солнечный, 7т (реестровый номер 36:34-6.2733);

- охранная зона Кабельная линия ТП-537 ТП-789, расположенная по адресу: ул.Беговая, 96/1т – ул.Киевская, 67 (реестровый номер 36:34-6.2433);

- охранная зона геодезического пункта «Беговая геознак на зд. 4кл.» (реестровый номер 36:34-6.932);

- охранная зона Кабельная линия КЛ-6 кВ от ЗРУ 6 кВ ПС 110/6 кВ "Коминтерновская" до РУ 6 кВ 2БКТП-6/0,4кВ по адресу: ул.60 Армии, 21 (реестровый номер 36:34-6.3645).

Согласно данным Публичной кадастровой карты в границах рассматриваемой территории расположены объекты капитального строительства инженерного назначения:

- объект капитального строительства инженерного назначения «Сооружение – газорегуляторный пункт №323» с кадастровым номером 36:34:0203018:1977, расположенный по адресу: ул.Хользунова, 94р, общей площадью 15,6 кв.м;

- объект капитального строительства инженерного назначения «Сооружение – газорегуляторный пункт №67/8» с кадастровым номером

36:34:0206001:2270, расположенный по адресу: ул.Хользунова, 42р, назначение: 7.7. сооружения трубопроводного транспорта, общей площадью 70,8 кв.м

Согласно письму Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Воронежской области от 23.03.2022 №36-00-02/31-1561-2022 решения об установлении (изменении) границ санитарно-защитных зон в отношении объектов, расположенных на территории, ограниченной ул.Солнечная, пер.Солнечный и на территории, прилегающей к ул.Беговая, пер.Солнечный не принимались. Для оценки нахождения конкретных земельных участков, расположенных на территории ограниченной ул.Солнечная, пер.Солнечный и на территории, прилегающей к ул.Беговая, пер.Солнечный, в санитарно-защитных зонах предприятий, сооружений и иных объектов необходимо знать перечень объектов, расположенных в радиусе 1 км от данных земельных участков.

Планируемая территория расположена в границах зон 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.8 Закона Российской Федерации от 14.01.1993 года №4292-1 «Об увековечении памяти погибших при защите отечества» поисковая работа организуется и проводится общественно-государственными объединениями, общественными объединениями, уполномоченными на проведение такой работы. По результатам проведенных поисковых работ составляется соответствующий акт.

Характеристика планируемого развития территории

Проектом планировки территории в рамках комплексного развития территорий предлагается:

- строительство многоквартирных жилых домов переменной этажности (7-9-12 этажей), строительство подземного паркинга;

- строительство дошкольной образовательной организации на 260 мест с площадками для игр детей ограниченного пользования (проектом предполагается увеличение технико-экономических показателей, ввиду разработки проектной документации на объект, мощность которого не соответствует параметрам площади здания, заданным в ранее утвержденной документации);

- благоустройство всей рассматриваемой территории.

Общая площадь всех проектируемых жилых зданий в зоне развития территории, – 83710 кв.м, общая площадь квартир проектируемых многоквартирных домов – 59900 кв.м, полезная площадь жилого фонда – 75339,50 кв.м, площадь нежилых помещений на первых этажах – 5100 кв.м С учетом жилищной обеспеченности, согласно таблице 5.1 п. 5.6 СП. 42.13330.2016 тип жилого дома и квартир по уровню комфорта – стандартное жилье, норма площади жилья в расчете на одного человека – 30 кв.м, население проектируемой жилой застройки – 1998 человек.

Площадь застройки всех проектируемых жилых зданий в зоне развития территории, заложена в количестве 83 710 кв.м (в мастер-плане – 76 100 кв.м). Данная площадь уточнена на 9,09% по отношению к мастер-плану в связи с тем, что детализация мастер-плана не учитывает архитектурно-проектные решения будущей застройки, которые формально влияют на площадь застройки, такие как выступающие декоративные элементы фасада, крыльца, приямки, входы в подвальные этажи, рампы подземного паркинга и другие.

Согласно положениям Генерального плана, общая площадь всех проектируемых жилых зданий в зоне развития территории определяется как

сумма общей площади жилых квартир и общей площади встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения. Процент общей площади застройки от суммарной поэтажной площади объектов в габаритах наружных стен определяется заданием на проектирование. Для укрупненных расчетов переводной коэффициент от общей площади жилой застройки (фонда) к суммарной поэтажной площади жилой застройки в габаритах наружных стен принимается в диапазоне от 0,65 до 0,75, а при более точных расчетах коэффициент принимается в зависимости от конкретного типа жилой застройки (0,6-0,86).

Технико-экономические показатели планируемой застройки, утвержденные в мастер-плане, являются ориентировочными, переводной коэффициент от общей площади жилой застройки (фонда) к суммарной поэтажной площади жилой застройки в габаритах наружных стен применен 0,62 (76100–53825 кв.м). При подготовке проекта планировки территории были произведены более точные расчеты и переводной коэффициент от общей площади жилой застройки (фонда) к суммарной поэтажной площади жилой застройки в габаритах наружных стен составил 0,86, что полностью соответствует п. 3.1.3 Генерального плана материалов по обоснованию (обоснование уточнения технико-экономических показателей планируемой застройки (КРТ 1) представлено в приложении).

Уточнение общей площади жилой застройки произошло в результате более точных расчетов по сравнению с мастер-планом в части уточнения размеров следующих элементов: наружные стены, внутренние стены, коммуникационные шахты, места общего пользования (лестничная клетка, коридор, лифтовый холл, тамбур, тамбур-шлюз, переходной балкон и пр.).

Вышеуказанные технико-экономические показатели уточнены настоящей документацией по планировке территории на основании абзаца третьего, п. 1.2, р. 1 приложения к Порядку согласования проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о

комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленных главой администрации муниципального образования Воронежской области, утвержденному Указом №165-у. Мастер-план комплексного развития территории включает *ориентировочные технико-экономические показатели* планируемой застройки, в том числе *ориентировочные показатели общей площади квартир, коэффициенты застройки, плотности застройки*; для нежилых объектов – назначение планируемых объектов, *ориентировочные общую площадь, площадь застройки, этажность (высотность).*

Согласно п. 2 Договора комплексное развитие территории жилой застройки площадью 6,17 га осуществляется в соответствии с мастер-планом (приложение №8 к Договору).

В разделе №10 мастер-плана (приложение №8 к Договору) приведены *ориентировочные технико-экономические показатели планируемой застройки*, следовательно технико-экономические показатели планируемой застройки ориентировочные и требуют уточнения документацией по планировке территории.

Согласно графическим материалам мастер-плана (приложение №8 к Договору) на листе «ориентировочное технико-экономические показатели планируемой застройки» указано, что *технико-экономические показатели планируемой застройки ориентировочные и подлежат уточнению документацией по планировке территории*, также на листе «Аксонометрия» указано, что *технико-экономические показатели ориентировочные и требуют уточнения при последующей разработке проекта планировки территории.*

Также для подтверждения возможности уточнения технико-экономических показателей был сделан запрос в Департамент комплексного развития территорий Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (заявка №240730). Из ответа на запрос (исх. №9106-МС/12) следует, что возможность уточнения технико-экономических

показателей определяется условиями Договора, стороной которой Департамент не является.

Население жилых домов малой этажности, определенных под снос, будет расселено в соответствии со сроком сноса и строительства нового жилья. Расселение будет произведено в соответствии с законодательством. Жилье планируется предоставить на рассматриваемой или иной территории.

В данном разделе уточнены технико-экономические показатели планируемой дошкольной образовательной организации на 260 мест.

Ведомость проектируемой застройки комплексного развития территории представлена в таблице №7*:

Таблица №7

Поз.	Наименование	Этажность	S застройки, кв.м	S общая суммарная поэтажная, кв.м	S общая, фонд жилой застройки, полезная для Генерального плана, кв.м	S квартир, кв.м	Население, чел.
Проектируемая многоквартирная жилая застройка							
1-2	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземным паркингом на 400 мест (надземная часть), в том числе	7-12	7600	64900	58410,50	45214	1508
1	Первый строительный этап	-	-	16904	15214	12098	404
1	Второй строительный этап	-	-	14430	12987	9445,5	315
	В том числе нежилые помещения первого этажа позиции 1	-	-	2550	-	-	-
2	Первый строительный этап	-	-	18299	16469	11834	394
2	Второй строительный этап	-	-	15267	13740,5	11836,5	395

Поз.	Наименование	Этажность	S застройки, кв.м	S общая суммарная поэтажная, кв.м	S общая, фонд жилой застройки, полезная для Генерального плана, кв.м	S квартир, кв.м	Население, чел.
	В том числе нежилые помещения первого этажа позиции 2	-	-	2550	-	-	-
3	Многоквартирный жилой дом (надземная часть), в том числе	7-9	2120	18810	16929	14686	490
-	Первый строительный этап	-	-	8810	7929	6936	231
-	Второй строительный этап	-	-	10000	9000	7750	259
	Итого	**-**	**9720**	**83710**	**75339,50**	**59900**	**1998**
Проектируемая нежилая застройка социально-культурного назначения							
4	Дошкольная образовательная организация на 260 мест	3	1715	5859,09	5274	-	-
	Итого	**-**	**1715**	**5859,09**	**5274**	**-**	**-**
	Всего по застройке	**-**	**11435**	**89569,09**	**80613,5****	**59900**	**1998**

*укрупненные показатели и параметры жилых домов, которые взяты из типовых проектов, на дальнейшей стадии проектирования, при разработке проектной документации будут ***скорректированы*** с учетом всех требуемых нормативов. Согласно р. А.2 приложения А к СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные» площадь квартир и другие технические показатели, подсчитываемые для целей статистического учета и технической инвентаризации, уточняются по завершении строительства.

**полезная площадь проектируемых объектов для функциональной зоны с номером 6090 составляет – 58410,5 кв.м, функциональной зоны с номером 6100 – 22203 кв.м

Согласно ч.6.2 ст.55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, различие данных об указанной в техническом плане площади объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, не более чем на 5% по отношению к данным о площади такого объекта капитального строительства, указанной в проектной документации и (или) разрешении на строительство, не является основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию при условии соответствия указанных в техническом

плане количества этажей, помещений (при наличии) и машино-мест (при наличии) проектной документации и (или) разрешению на строительство.

Основными показателями плотности застройки являются:

- коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (далее также – Кз);

- коэффициент плотности застройки - отношение суммарной поэтажной площади зданий и сооружений к площади территории (далее также – Кпз).

Коэффициент плотности застройки и коэффициент застройки рассчитываются согласно табл. Б1, прил. Б СП 42.13330.2016.

Нормативные показатели плотности застройки функциональных зон для территории многофункциональной общественно-деловой застройки, установленные СП 42.13330.2016 составляют: Кз – 1, Кпз – 3.

Для общественно-деловой функциональной зоны коэффициенты застройки и плотности застройки приведены для застраиваемой территории (брутто) с учетом необходимых по расчету организаций и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

В данном разделе уточнены показатели по функциональным зонам, исправлены технические ошибки.

Параметры функциональных зон с учетом существующей застройки следующие:

Таблица №8

Номер ФЗ	Код объекта (неизменяемая часть)	Значение	Планируемый фонд функциональной зоны (заданный Генеральным планом), кв.м	Фактический фонд функциональной зоны до сноса, кв.м	Планируемый фонд функциональной зоны после сноса, кв.м
6090	701010200	Зона смешанной и общественно-деловой застройки	58 620	5432,08	58 619,75

Номер ФЗ	Код объекта (неизменяемая часть)	Значение	Планируемый фонд функциональной зоны (заданный Генеральным планом), кв.м	Фактический фонд функциональной зоны до сноса, кв.м	Планируемый фонд функциональной зоны после сноса, кв.м
6100	701010200	Зона смешанной и общественно-деловой застройки	64 070	29481,19	50275,46

Полезный фонд функциональной зоны 6100 по существующей застройке, с учетом сноса ветхой жилой застройки, следующий:

- площадь жилых зданий – 31215,5 × 0,75 = 23411,63 кв.м

- площадь нежилых зданий – (2260,8 + 2917,9)* × 0,9 = 4660,83 кв.м

Итого с учетом сноса: 28072,46 кв.м

*МБУДО ДШИ №7, МБУДО СШ №26 (ул.Беговая, 96), а также нежилые объекты по ул.Хользунова, 99а, ул.Солнечная, 66в.

Полезный фонд зданий, подлежащих сносу данной зоны, составил: (жилые объекты (снос) 1231,5 × 0,75 = 923,63 кв.м, нежилые объекты (снос) 539 × 0,9 = 485,1 кв.м, итого 1408,73 кв.м

Полезный фонд функциональной зоны 6100 по планируемой застройке следующий:

- площадь жилых зданий – 16929 кв.м (таблица №7 настоящего тома)

- площадь нежилых зданий – 5859,09 × 0,9 = 5274 кв.м

Итого: 22203 кв.м

Полезный фонд функциональной зоны 6090 по планируемой и существующей сохраняемой застройке следующий:

- площадь планируемых жилых зданий – 58410,5 кв.м (таблица №7 настоящего тома)

- площадь существующих сохраняемых нежилых зданий – (201,5 + 31) × 0,9 = 209,25 кв.м

Итого с учетом сноса: 58 619,75 кв.м

Полезный фонд зданий, подлежащих сносу данной зоны, составил: (жилые объекты (снос) 6696,17 × 0,75 = 5022,13 кв.м, нежилые объекты (снос) 223 × 0,9 = 200,7 кв.м, нежилые объекты (сохраняемые) 232,5 × 0,9 = 209,25 кв.м) объект ГРП расположен за границами функциональной зоны с номером 6090).

Генеральным планом утвержден планируемый фонд функциональной зоны 6100 в размере 64,07 тыс. кв.м, функциональной зоны 6090 – 58,62 тыс. кв.м, документацией по планировке территории в данных зонах планируется комплексное развитие территории, в них находятся существующие жилые и нежилые объекты.

Настоящий проект не предполагает превышение показателей функциональных зон, утвержденных Генеральным планом:

- планируемый фонд зоны 6090 не увеличивается;

- планируемый фонд зоны 6100 увеличивается с 47,16146 тыс. кв.м до 50,27546 тыс. кв.м за счет увеличения общей площади планируемой дошкольной образовательной организации на 260 мест с 2400 кв.м до 5859,09 кв.м, соответственно, увеличения полезной площади фонда Генерального плана на 3114 кв.м

Целесообразность данных изменений обусловлена тем, что ранее были заданы технико-экономические показатели типового объекта дошкольного образования, в ходе разработки архитектурно-планировочного решения объекта «Детский сад на 260 мест» выявлено, что площадь в 2400 кв.м является недостаточной для размещения всех необходимых помещений в соответствии с современными требованиями санитарных и строительных норм для заявленной вместимости. Для устранения выявленного противоречия разработано новое архитектурно-планировочное решение здания детского сада на 260 мест, требующее увеличения площади застройки, а также, общей площади здания.

Необходимо увеличить полезную площадь функциональной зоны в рамках, заданных Генеральным планом, не нарушая при этом параметры интенсивности использования территории.

С учетом существующей и проектируемой застройки интенсивность использования территории для функциональной зоны смешанной и общественно-деловой застройки с кодом 6090 следующая:

- площадь застройки планируемыми жилыми объектами – 7600 кв.м, площадь застройки существующими нежилыми объектами – 232, 5 кв.м

- общая площадь жилых зданий – 64900 кв.м, общая площадь нежилых зданий – 232,5 кв.м

- коэффициент застройки – (7832,5/32119) = 0,24 (норма – 1, согласно таблице Б1, приложения Б СП 42.13330.2016).

- коэффициент плотности застройки – (66132,5/32119) = 2,06 (норма – 3, согласно таблице Б1, приложения Б СП 42.13330.2016).

С учетом существующей и проектируемой застройки интенсивность использования территории для функциональной зоны смешанной и общественно-деловой застройки с кодом 6100 следующая:

- площадь застройки жилыми планируемыми объектами – 2120 кв.м, площадь застройки жилыми существующими объектами – 4504,1 кв.м, площадь застройки нежилыми проектируемыми объектами – 1715 кв.м, площадь застройки нежилыми существующими объектами – 2260,8 + 1458,95 кв.м = 3719,75 кв.м;

- общая площадь планируемых жилых зданий – 18810 кв.м, общая площадь существующих жилых зданий – 31215,5 кв.м, общая площадь планируемых нежилых зданий – 5859,09 кв.м, общая площадь существующих нежилых зданий – 2260,8 + 2917,9 = 5178,7 кв.м;

- коэффициент застройки – (12058,85/59741) = 0,20 (норма – 1, согласно таблице Б1, приложения Б СП 42.13330.2016) ранее было утверждено 0,19;

- коэффициент плотности застройки – (58063,29 /59741) = 0,97 (норма – 3, согласно таблице Б1, приложения Б СП 42.13330.2016), ранее было утверждено 1,79, ввиду технической ошибки расчета территории в красных линиях: 32119 кв.м, вместо 59741 кв.м

Показатели параметров интенсивности территории на функциональную зону с номером 6100 кодом 200 «Зона смешанной и общественно-деловой застройки» значительно меньше максимального норматива, заданного СП 42.13330.2016. Значение планируемого фонда функциональной зоны не меняется.

Вместе с этим:

- численность населения планируемой застройки – 1998 человек;

- численность существующего населения – 781 человек (31215,5 кв.м × 0,75 / 30);

- плотность населения планируемой территории – 2779/ 6,17 = 450 чел/га.

В утвержденной документации от 30.08.2023 №1138 была допущена техническая ошибка в подсчете плотности населения на площадь в границах рассматриваемой территории – 9,19 га. Также, в таблице №18 утверждаемой части указана плотность 450 чел./га.

Расчетная плотность населения микрорайона при многоэтажной комплексной застройке не должна превышать 450 чел./га.

Благоустройство планируемой территории

Ранее, утвержденной документацией от 30.08.2023 №1138, были выполнены расчеты удельных размеров площадок различного назначения, в рамках которых данные площадки были оптимально размещены на внутридворовой территории с учетом инсоляции, нормативных разрывов, пешеходных связей и эргономики. Данные решения прошли все необходимые согласования и являются действующей частью утвержденного проектирования. Их пересмотр и перемещение без объективной необходимости нарушит уже сбалансированное планировочное решение всей дворовой территории, утвержденной ранее документацией.

Требуется внести в градостроительную документацию точечные изменения, касающиеся исключительно параметров контура здания и

показателей детского сада, сохранив без изменений утвержденные решения по благоустройству и размещению площадок на внутридворовой территории.

Рекомендуемые удельные размеры площадок различного функционального назначения, размещаемых на участке многоквартирного жилого дома (группы жилых домов)

Таблица №10

№ п/п	Функциональное назначение площадки	Население, чел.	Удельный размер площадки (min) кв.м/чел.	Площадь, кв.м	
				нормативная	проектная
Позиции 1-2					
1	Детские игровые площадки (площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста)	1508	0,7*	528	600
2	Площадки для занятий физкультурой взрослого населения	1508	2*	1508	1733
3	Площадки отдыха взрослого населения	1508	0,1*	76	103
4	Площадки для хозяйственных целей	1508	0,3	452	518
5	Озеленение	1508	6	6786**	8874
Из них					
Позиция 1, первый строительный этап					
1	Детские игровые площадки (площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста)	404	0,7*	141	158
2	Площадки для занятий физкультурой взрослого населения	404	2*	404	450
3	Площадки отдыха взрослого населения	404	0,1*	20	23
4	Площадки для хозяйственных целей	404	0,3	121	135
5	Озеленение	404	6	1818**	2211
Позиция 1, второй строительный этап					
1	Детские игровые площадки (площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста)	315	0,7*	110	130

№ п/п	Функциональное назначение площадки	Население, чел.	Удельный размер площадки (min) кв.м/чел.	Площадь, кв.м	
				нормативная	проектная
2	Площадки для занятий физкультурой взрослого населения	315	2*	315	360
3	Площадки отдыха взрослого населения	315	0,1*	16	26
4	Площадки для хозяйственных целей	315	0,3	95	110
5	Озеленение	315	6	1416**	2107
Позиция 2, первый строительный этап					
1	Детские игровые площадки (площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста)	394	0,7*	138	170
2	Площадки для занятий физкультурой взрослого населения	394	2*	394	490
3	Площадки отдыха взрослого населения	394	0,1*	20	33
4	Площадки для хозяйственных целей	394	0,3	118	146
5	Озеленение	394	6	1773**	2540
Позиция 2, второй строительный этап					
1	Детские игровые площадки (площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста)	395	0,7*	138	142
2	Площадки для занятий физкультурой взрослого населения	395	2*	395	433
3	Площадки отдыха взрослого населения	395	0,1*	20	21
4	Площадки для хозяйственных целей	395	0,3	119	127
5	Озеленение	395	6	1778**	2016
Позиция 3					
1	Детские игровые площадки (площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста)	490	0,7*	172	175
2	Площадки для занятий физкультурой взрослого населения	490	2*	490	500
3	Площадки отдыха взрослого населения	490	0,1*	25	30

№ п/п	Функциональное назначение площадки	Население, чел.	Удельный размер площадки (min) кв.м/чел.	Площадь, кв.м	
				нормативная	проектная
4	Площадки для хозяйственных целей	490	0,3	147	151
5	Озеленение	490	6	2205**	2621
Из них					
Позиция 3, первый строительный этап					
1	Детские игровые площадки (площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста)	231	0,7*	81	82
2	Площадки для занятий физкультурой взрослого населения	231	2*	231	240
3	Площадки отдыха взрослого населения	231	0,1*	12	15
4	Площадки для хозяйственных целей	231	0,3	70	71
5	Озеленение	231	6	1040**	1111
Позиция 3, второй строительный этап					
1	Детские игровые площадки (площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста)	259	0,7*	91	93
2	Площадки для занятий физкультурой взрослого населения	259	2*	259	260
3	Площадки отдыха взрослого населения	259	0,1*	13	15
4	Площадки для хозяйственных целей	259	0,3	78	79
5	Озеленение	259	6	1166**	1510

*допускается уменьшать, но не более чем на 50% удельные размеры площадок: для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой при застройке многоэтажными жилыми домами.

**согласно п. 7.4 СП 42.13330.2016 площадь озелененной территории микрорайона (квартала) жилой зоны с застройкой многоквартирными жилыми зданиями (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций) должна составлять не менее 25% площади территории микрорайона (квартала). В площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха, игр детей, пешеходные дорожки, если они занимают не более 30% общей площади участка.

Площадь озелененной территории внутри планируемых участков под строительство с учетом площадок различного функционального назначения и

мощеных плиткой составляет 1,1495 га, территория сквера – 2558 кв.м, территория озеленения общего пользования – 3135 кв.м (а именно: озеленение в виде газонного покрытия, мощение тротуарной плиткой на образуемых земельных участках под территории общего пользования, а также в границах КРТ вдоль ул.Беговая в графических материалах по обоснованию представлено отдельным условным обозначением).

Расчет процента площади озелененной территории квартала:

6,17 – 100

1,7188– х

Процент площади озелененной территории квартала многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций) составляет 28%, что соответствует требованиям п. 7.4 СП 42.13330.2016 (с учетом сквера «Комсомолец»).

Проектом комплексного развития территории предусмотрено 1,1495 га озеленения на рассматриваемых земельных участках под жилую застройку, площадь существующего сквера – 2558 кв.м, следовательно, площадь территории озеленения общего пользования – 3135 кв.м Норма выполнена.

Согласно подп. 12 п. 1.3.10.10 РНГП в случае примыкания жилого квартала (микрорайона) к общегородским зеленым массивам, возможно сокращение нормы обеспеченности жителей территориями зеленых насаждений жилого района на 25%.

Проектом предлагается размещение планируемых позиций на следующих земельных участках:

- Позиция №1 первый строительный этап –:ЗУ5;
- Позиция №1 второй строительный этап –:ЗУ6;
- Позиция №2 первый строительный этап –:ЗУ4;
- Позиция №2 второй строительный этап –:ЗУ3;
- Позиция №3 первый строительный этап –:ЗУ1;
- Позиция №3 второй строительный этап –:ЗУ2.

Планируемые характеристики использования земельных участков

Таблица №11

№ п/п	Наименование	Площадь земельного участка, кв.м	Площадь застройки, кв.м	Общая площадь здания, кв.м	Коэффициенты	
					максимальный процент застройки в границах земельного участка (норма 33%, высотная застройка)	максимальный процент плотности застройки в границах земельного участка (норма 300%, высотная застройка)
Позиция №1, первый строительный этап						
1	Многоквартирный жилой дом	5739	1847	16904	32%	295%
Позиция №1, второй строительный этап						
2	Многоквартирный жилой дом	4939	1470	14430	30%	292%
Позиция №2, первый строительный этап						
3	Многоквартирный жилой дом	7158	2342	18299	33%	256%
Позиция №2, второй строительный этап						
4	Многоквартирный жилой дом	6327	1941	15267	31%	241%
Позиция №3, первый строительный этап						
5	Многоквартирный жилой дом	2948	880	8810	29%	299%
Позиция №3, второй строительный этап						
6	Многоквартирный жилой дом	4354	1240	10000	28%	229%

Согласно подп. «а» п. 2 постановления Правительства Российской Федерации от 06.04.2022 №603 «О случаях и порядке выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, не являющихся линейными объектами, на двух и более земельных участках, разрешений на ввод в эксплуатацию таких объектов, а также выдачи необходимых для этих целей градостроительных планов земельных участков» выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства, не являющихся линейными объектами (далее - объект капитального строительства), на двух и

более земельных участках и градостроительных планов таких земельных участков может осуществляться в случае совокупности следующих условий:

- указанные земельные участки являются смежными;

- указанные земельные участки принадлежат одному лицу на праве собственности, и (или) на праве постоянного (бессрочного) пользования, и (или) на праве пожизненного наследуемого владения, и (или) на праве безвозмездного пользования и (или) находятся в государственной или муниципальной собственности и предоставлены одному лицу на праве аренды для целей строительства объекта капитального строительства. Для земельных участков, на которых планируется строительство многоквартирных домов, срок действия договоров аренды таких земельных участков должен составлять не менее одного года и истекать в один и тот же год в пределах одного и того же календарного месяца;

- указанные земельные участки имеют одинаковый вид разрешенного использования земельного участка, допускающий размещение объекта капитального строительства.

Согласно п. 9.3.5.2 Правил благоустройства территорий городского округа город Воронеж, утвержденных решением Воронежской городской думы от 19.06.2008 №190-II, размеры площадок для выгула собак, размещаемых на территориях жилого назначения, необходимо принимать в пределах 400–600 кв.м, на прочих территориях – до 800 кв.м, в условиях сложившейся застройки возможно уменьшать размер площадок, исходя из имеющихся территориальных возможностей. Расстояние от границы площадки до жилых и общественных зданий необходимо принимать не менее 25 м, а до участков детских учреждений, школ, детских, спортивных площадок, площадок отдыха – не менее 40 м.

Учитывая плотную застройку квартала, развитие застроенной территории в стесненных градостроительных условиях, не представляется возможным расположить в жилом массиве площадку для выгула собак, соблюдая все

требуемые параметры. Предлагается расположить площадку для выгула собак в существующем сквере «Комсомолец», который располагается в пределах 400 м, с ограждением и соблюдением описанных выше требований.

Документацией ранее установлены и утверждены красные линии.

Каталог координат характерных точек существующих красных линий.

Таблица №12

Координаты поворотных точек красных линий контур 6-24 (ул.Солнечная, ул.Беговая, ул.45 стрелковой дивизии, пер.Солнечный), контуры 1-5, контуры 25-33 и 34-44 красные линии, по пер.Солнечный МСК-36		
№	**X**	**У**
Контуры 1-5		
1	517102,82	1297203,60
2	517105,61	1297246,05
3	517105,82	1297269,62
4	517118,87	1297442,55
5	517122,73	1297492,38
Контуры 6-24		
6	517073,30	1297328,42
7	517063,80	1297209,87
8	516780,51	1297232,12
9	516783,58	1297271,45
10	516788,27	1297303,39
11	516848,43	1297298,30
12	516937,24	1297291,82
13	516936,90	1297287,31
14	516968,05	1297284,92
15	516968,59	1297295,96
16	516961,90	1297296,59
17	516958,41	1297296,80
18	516954,75	1297297,01
19	516947,79	1297297,67
20	517071,91	1297328,73
21	517061,27	1297210,30
22	516780,51	1297232,12
23	516783,58	1297271,45
24	516788,27	1297303,39
Контуры 25-33		
25	516940,14	1297298,34
26	516932,99	1297298,93
27	516917,09	1297300,25
28	516911,56	1297300,83
29	516908,75	1297301,13
30	516892,26	1297302,47
31	516881,83	1297303,32

Координаты поворотных точек красных линий контур 6-24 (ул.Солнечная, ул.Беговая, ул.45 стрелковой дивизии, пер.Солнечный), контуры 1-5, контуры 25-33 и 34-44 красные линии, по пер.Солнечный МСК-36		
32	516874,98	1297303,94
33	516868,18	1297304,20
Контуры 34-44		
34	516862,30	1297304,54
35	516856,07	1297304,90
36	516850,27	1297305,58
37	516849,08	1297305,72
38	516838,09	1297307,22
39	516833,93	1297307,62
40	516822,44	1297308,47
41	516812,95	1297309,09
42	516809,08	1297309,05
43	516809,11	1297309,75
44	516788,16	1297311,33

Чертеж красных линий в рассматриваемом томе объединен с чертежом транспорта.

Согласно подп. 2 п. 7.1 ст.22 Правил землепользования и застройки минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, принимаются следующими:

– для жилой застройки (виды разрешенного использования с кодами 2.1, 2.1.1, 2.2, 2.3, 2.5, 2.6 в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования) – 3 м;

– для новой многоэтажной многоквартирной застройки с квартирами на первых этажах при наличии красной линии магистральных улиц – 6 м от красной линии. По *красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными или пристроенными помещениями общественного назначения* (кроме детских дошкольных учреждений), а в условиях сложившейся застройки на жилых улицах – жилые здания с квартирами на первых этажах;

– для прочих объектов – 3 метра от границ земельных участков.

На первых нежилых этажах проектируемых жилых домов планируются к размещению *помещения для коммерческого назначения*, поэтому линия отступа

от красных линий по ул.Солнечная для позиций 1 и 2 совпадает с красной линией.

Требования градостроительного регламента учтены при размещении объектов капитального строительства на рассматриваемой территории и в границах образуемых участков.

Настоящей документацией не предусматривается изменение или установка ранее установленных красных линий.

Сведения о границах территории, применительно к которой осуществляется разработка проекта планировки, утвержденные приложением к договору о комплексном развитии территории от 26.01.2023 №1-КРТ.

Таблица №13

Номер характерной точки	Перечень координат	
	X	Y
1	517115,54	1297492,84
2	517093,04	1297202,77
3	517093,31	1297197,59
4	517094,87	1297192,70
5	517096,22	1297190,26
6	517099,13	1297187,46
7	517136,77	1297184,04
8	517153,97	1297182,65
9	517177,88	1297180,73
10	517200,87	1297178,75
11	517229,52	1297176,79
12	517231,61	1297224,11
13	517221,42	1297234,24
14	517222,01	1297245,87
15	517216,27	1297246,16
16	517202,32	1297247,07
17	517203,08	1297255,29
18	517161,45	1297257,76
19	517161,63	1297260,14

Номер характерной точки	Перечень координат	
	X	Y
20	517164,88	1297303,18
21	517217,47	1297298,88
22	517224,70	1297298,29
23	517227,91	1297362,49
24	517204,98	1297364,48
25	517193,75	1297365,45
26	517186,09	1297372,79
27	517170,28	1297381,40
28	517171,11	1297395,91
29	517158,85	1297396,61
30	517159,55	1297408,88
31	517120,19	1297411,57
32	517121,65	1297442,36
33	517222,27	1297435,49
34	517231,74	1297434,84
35	517234,10	1297484,78
36	517125,59	1297492,20
1	517115,54	1297492,84
1	516778,02	1297216,91
2	516809,49	1297214,09
3	516860,96	1297209,71
4	516869,30	1297208,91
5	516909,47	1297206,51
6	516929,24	1297204,81
7	516980,69	1297201,04
8	517032,54	1297196,81
9	517060,06	1297194,80
10	517070,67	1297194,29
11	517081,15	1297326,64
12	517071,11	1297328,91
13	517052,83	1297332,84
14	517015,45	1297340,56
15	517013,51	1297327,49
16	517006,53	1297328,03

Номер характерной точки	Перечень координат	
	X	Y
17	517006,40	1297328,04
18	516970,85	1297330,24
19	516968,59	1297295,96
20	516961,90	1297296,59
21	516954,75	1297297,01
22	516947,80	1297297,70
23	516917,09	1297300,25
24	516908,75	1297301,13
25	516892,26	1297302,47
26	516881,83	1297303,32
27	516874,98	1297303,94
28	516868,18	1297304,20
29	516856,07	1297304,90
30	516850,27	1297305,58
31	516849,08	1297305,72
32	516838,09	1297307,22
33	516833,93	1297307,62
34	516822,44	1297308,47
35	516812,95	1297309,09
36	516809,08	1297309,05
37	516809,11	1297309,75
38	516782,76	1297311,74
39	516784,16	1297289,42
40	516778,49	1297221,21
1	516778,02	1297216,91

Обеспечение территории объектами социальной значимости повседневного обслуживания

Ранее, утвержденной документацией, был закреплен расчет обеспечения объектами социальной значимости повседневного обслуживания, настоящим проектом в данном разделе не предусматривается изменений.

Расчет по обеспечению населения планируемых объектов жилищного строительства на рассматриваемой территории объектами социальной

значимости повседневного обслуживания, выполнен в соответствии с действующими градостроительными нормами (таблица №14).

Таблица №14

№ п/п	Предприятия и учреждения повседневного обслуживания	Минимальная обеспеченность	Расчетные показатели	Планируемые показатели
1	Детские дошкольные учреждения (п. 1.3.3 РНГП «расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов регионального и местного значения в области образования»)	42 места на 1000 жителей 42 × 1998 / 1000 = 84	84 места для населения планируемых жилых домов; 130 мест следует обеспечить после сноса двух корпусов МБДОУ «Детский сад №62». Итого 214 мест	Планируется строительство детского сада на земельном участке с кадастровым номером 36:34:0205004:2 и части территории, не учтенной в ЕГРН, общей площадью – 8131 кв.м Планируемое количество мест– 260
2	Общеобразовательные школы (п. 1.3.3 РНГП «расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов регионального и местного значения в области образования»)	91 место на 1000 жителей 91 × 1998 / 1000 = 182	182 места для населения планируемого жилого строительства	В радиусе транспортной доступности от рассматриваемой территории в МБОУ СОШ №85 им. Героя России Филиппова Р.Н. 299 мест профицит, МБОУ СОШ №6 18 мест профицит. Согласно данным утвержденного мастер-плана, таблице 3.2.1 Генерального плана на 2026 год и период 2027–2041 годов: запланировано строительство общеобразовательных организаций в количестве 84210 мест. Итого, учреждения в радиусе 800 м имеют в профиците 317 мест.

№ п/п	Предприятия и учреждения повседневного обслуживания	Минимальная обеспеченность	Расчетные показатели	Планируемые показатели
3	Предприятия торговли (ч. 1 ст.13 МНГП)	300 кв.м торговой площади на 1000 жителей: 300 × 1998 / 1000 = 599	599 кв.м торговой площади	Предлагается размещение во встроенно-пристроенных нежилых помещениях, в том числе торгового назначения, в планируемых объектах капитального строительства (корпуса позиций 1-2) общей площадью 5100,0 кв.м, а также в радиусе доступности на прилегающей территории
4	Отделение банка, операционная касса (ч. 1 ст.13 МНГП)	1 объект на 10 тыс. чел. 1998 × 1 / 10000 = 0,2	0,2 (0 объектов)	В радиусе доступности на прилегающей территории, а также возможно размещение во встроенно-пристроенных нежилых помещениях в планируемых объектах капитального строительства (позиции 1-2)
5	Отделение связи (ч. 1 ст.13 МНГП)	1 объект на 14 тыс. чел. 1998 × 1 / 14000 = 0,1	0,1 (0 объектов)	В радиусе доступности на прилегающей территории, а также возможно размещение во встроенно-пристроенных нежилых помещениях в планируемых объектах капитального строительства (позиции 1-2)
6	Аптечный пункт (попд. 1 п. 1.3.4 РГНП)	1 объект на 15 тыс. чел. 1998 × 1 / 15000 = 0,1	0,1 (0 объектов)	В радиусе доступности на прилегающей территории, а также возможно размещение во встроенно-

№ п/п	Предприятия и учреждения повседневного обслуживания	Минимальная обеспеченность	Расчетные показатели	Планируемые показатели
				пристроенных нежилых помещениях в планируемых объектах капитального строительства (позиции 1-2)
7	Организации дополнительного образования (п. 1.3.3 РНГП «расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов регионального и местного значения в области образования»)	20 мест на 1000 жителей 20 × 1998 / 1000 = 40	40	Согласно таблице 3.2.1 Генерального плана к 2027–2041 годам планируется строительство организаций дополнительного образования на 9832 мест. Имеется письмо от МБУДО ДШИ №7 о наличии свободных 50 мест в учреждении.
8	Муниципальные библиотеки (п. 1.3.9. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности иных объектов социального назначения регионального и местного значения)	1 на 20000 жителей 1×1998 / 20000 = 0,1	0 (0 объектов)	Наличие библиотек в жилом квартале не предполагается расчетом, имеются в радиусе пешеходной и транспортной доступности

В данный раздел не вносятся изменения.

В соответствии с тем, что в границах рассматриваемой территории, планируется новое строительство в рамках комплексного развития, планируемая численность населения – 1998 человек, учитывая расчет обеспечения объектами повседневного обслуживания и нормы минимальной площади земельного участка под размещение общеобразовательной школы (до

300 мест – 2,2 га), принято решение о нецелесообразности строительства новых объектов общеобразовательных организаций. На данной территории не планируется строительство общеобразовательной школы, имеются школы в пешеходной и транспортной доступности.

В соответствии с информацией управления образования и молодежной политики администрации городского округа город Воронеж, изложенной в мастер-плане (приложение №8 к Договору), в транспортной доступности от рассматриваемой территории имеются общеобразовательные организации (далее – ОО) с профицитом наполняемости (МБОУ СОШ №85 им. Героя России Филиппова Р.Н. – 299 мест, МБОУ СОШ №6 – 18 мест), покрывающим расчетную потребность.

Согласно п. 10.5 СП 42.13330.2016 радиус обслуживания ОО в городских населенных пунктах устанавливается согласно п. 2.1.2 СП 2.4.3648-20 «Санитарно-эпидемиологические требования к организациям воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи» (далее – СП 2.4.3648-20).

Обеспечение подвоза учащихся к общеобразовательным организациям должно осуществляться на транспорте, предназначенном для перевозки детей. Согласно п. 2.1.2 СП 2.4.3648-20 расстояние от организаций, реализующих программы дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования, до жилых зданий должно быть не более 500 м, в условиях стесненной городской застройки и труднодоступной местности – 800 м, для сельских поселений – до 1 км.

В транспортной территориальной доступности расположены следующие общеобразовательные организации: МБОУ СОШ №87, МБОУ Гимназия №10, МБОУ Лицей №1, МБОУ Гимназия №1.

Транспортное обслуживание обучающихся осуществляется транспортом, предназначенным для перевозки детей. Подвоз маломобильных обучающихся осуществляется специально оборудованным транспортным средством для

перевозки указанных лиц. Пешеходный подход обучающихся от жилых зданий к месту сбора на остановке должен быть не более 500 м.

Для обеспечения планируемого населения рассматриваемой территории местами в дошкольных образовательных организациях, а также компенсации фактической переполненности функционирующих ДОО предлагается строительство новой дошкольной образовательной организации вместимостью 260 мест в позиции 4 графических материалов на земельном участке с кадастром номером 36:34:0205004:230.

Размер земельного участка под строительство дошкольной образовательной организации устанавливается в соответствии с приложением Д СП 42.13330.2016. Размер земельного участка при вместимости ДОО менее 100 мест – 44 кв.м на одного воспитанника, свыше 100 мест – 38 кв.м на одного воспитанника.

Размер земельного участка может быть уменьшен на 20% в условиях реконструкции.

Таким образом, необходимый размер земельного участка для строительства ДОО на 260 мест определяется расчетом: 260 × 38 × 0,80 = 7904 кв.м Площадь земельного участка составляет 8131 кв.м

Строительство ДОО предусмотрено за счет инвестора-застройщика с последующим безвозмездным предоставлением объекта в муниципальную собственность.

В соответствии с письмом Департамента здравоохранения Воронежской области от 09.03.2023 №81-11/1075 о том, что население, проживающее на рассматриваемых территориях, которые входят в комплексное развитие, территориально прикреплено на медицинское обслуживание к БУЗ ВО «ВГП №3», по информации, полученной от администрации БУЗ ВО «ВГП №3», потребность в объектах здравоохранения на указанной территории отсутствует.

Основные направления развития транспортного обслуживания территории

Расчет машино-мест произведен в рамках комплексного развития территории, в соответствии с требуемыми параметрами, на момент утверждения документации, в данный раздел не вносятся изменения настоящей документацией.

Расчет минимального количества парковочных мест произведен для территории под развитие застроенной территории, а также в соответствии с п. 1.3.10.4 РНГП для размещения автостоянок с местами паркования, хранения легкового автотранспорта, принадлежащего жителям, устанавливается максимальный радиус пешеходной доступности – 800 м от каждого обслуживаемого жилого дома, а в районах реконструкции – не более 1200 м.

В соответствии с абзацем седьмым подп. 2 п. 1.3.10.4 РНГП для зон застройки многоквартирными жилыми домами, помимо участка многоквартирного жилого дома, автостоянки с местами паркования, хранения легкового автотранспорта, принадлежащего жителям, могут располагаться внутри территорий жилых кварталов, микрорайонов в виде специально организованных площадок, карманов, уширения проезжих частей внутриквартальных проездов.

В соответствии с п. 1.3.10.4 РНГП общее расчетное количество парковочных мест в зоне застройки многоквартирными жилыми домами определяется как сумма мест гостевых стоянок (из расчета 40 мест на 1000 жителей) и мест паркования легкового транспорта, принадлежащего жителям (из расчета 1 парковочное место на 80 кв.м общей площади квартир).

С учетом изложенного количество мест для постоянного хранения автомобилей для населения планируемого жилья составит:

59900 / 80 = 749 парковочных мест: 565 мест для жителей позиций 1 и 2, 184 места для жителей позиции 3.

В соответствии с п. 1.3.10.4 РНГП на участке строительства следует предусмотреть гостевые автостоянки из расчета 40 парковочных мест на 1000 жителей. С учетом расчетного количества жителей территории проектируемых жилых объектов, количество гостевых автостоянок составит:

1998 × 40 / 1000 = 80 парковочных мест: 60 мест для жителей позиций 1 и 2, 20 мест для жителей позиции 3.

Расчет приобъектных мест (проведен по приложению Ж СП 42.13330.2016): для специализированных магазинов по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы (спортивные, автосалоны, мебельные, бытовой техники, музыкальных инструментов, ювелирные, книжные и т.п.); для банков и банковских учреждений, кредитно-финансовых учреждений без операционных залов; для офисных помещений – 1 машино-место на 50-60 кв.м общей площади.

5100 / 60 = 85 машино-мест.

Для расчетного количества машино-мест проектом предусмотрено:

- для постоянного хранения транспорта: подземный паркинг на 400 мест, открытые парковочные места постоянного хранения в границах рассматриваемой территории развития и в границах образуемых земельных участков под жилой дом для позиций 1 и 2 – 179 мест. Итого, 579 мест при расчетном количестве 565 мест. Для позиции 3 предусмотрены 187 мест хранения открытого типа в границах образуемого земельного участка и рассматриваемой территории развития, при расчетном количестве 184 места;
- гостевые парковки – 67 открытых гостевых парковочных мест для позиции №1 и №2, 20 открытых гостевых парковочных мест для позиции №3 в границах планируемых образуемых земельных участков. Итого 80 мест при расчетном количестве 67 мест;
- для приобъектного хранения автомобилей посетителей коммерческих объектов позиций 1 и 2 предусмотрено 85 открытых мест хранения в границах рассматриваемой территории развития при расчетном количестве 85 мест.

Согласно подп. 4 п. 1.3.11 РНГП для ДОО расчетное количество машино-мест принимается по заданию на проектирование, но не менее 2 машино-мест на объект. Напротив планируемого земельного участка под ДОО запланированы 4 машино-места для кратковременного паркования личного транспорта посетителей.

Таким образом, обеспеченность местами для постоянного и временного хранения автомобилей выполнена.

Согласно подп. 2 п. 1.3.10.4 РНГП на территории земельного участка многоквартирного жилого дома следует предусмотреть не менее 10% мест (но не менее одного места) для парковки специальных автотранспортных средств инвалидов. Настоящее требование распространяется на земельные участки объектов нового жилищного строительства. С учетом подп. 5.2.1 п. 5.2 СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» размещены парковочные места для инвалидов.

В соответствии табл. 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» разрыв от территорий подземных гаражей-стоянок не лимитируется, согласно п. 9, для гостевых автостоянок жилых домов разрывы не устанавливаются, согласно п. 11, разрыв от проездов автотранспорта из гаражей-стоянок, паркингов, автостоянок до нормируемых объектов должен быть не менее 7 м, согласно п. 5.

Согласно п. 1.2 СП 506.1311500.2021 «Стоянки автомобилей. Требования пожарной безопасности», требования к устройству противопожарных расстояний от зданий до открытых площадок для хранения, парковки автомобилей не предъявляются, но необходимо учитывать требования к проездам и подъездам пожарной техники согласно разделу 8 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Вдоль ул.Солнечная за границами рассматриваемой территории комплексного развития предусмотрены парковочные карманы для кратковременной остановки машин, количество мест в которых будет определено проектной документацией реконструкции дороги, данные парковочные места *не учтены* в расчете необходимых для планируемой территории автостоянок.

Инженерно-техническое обеспечение территории

Ранее, утвержденной документации, были произведены расчеты инженерного обеспечения территории. В данный раздел не вносятся изменения настоящей документацией.

Водоснабжение

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

Общая расчетная численность населения проектируемого жилья – 1998 человек. Нормы водопотребления и расчетные расходы воды приведены в таблице №15 (в соответствии с СП 31.13330.2021 «Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*»).

Таблица №15

№ п/п	Наименование водопотребителей	Количество	Среднесуточная норма водопотребления, л/чел. сут.	Среднесуточный расход, м^3/сут.	Кф Н.	Максимальный суточный расход, м^3/сут.
1	Население, проектируемых многоквартирных домов	1998	195	390	1,2	468
2	Общественные здания, встроенные нежилые помещения (10% населения)	200	12	240	1,2	288
3	Полив улиц и зеленых насаждений	20	50	10		10

№ п/п	Наименование водопотребителей	Количество	Среднесуточная норма водопотребления, л/чел. сут.	Среднесуточный расход, м^3/сут.	Кф Н.	Максимальный суточный расход, м^3/сут.
	Итого:			640		766

Суммарный среднесуточный расход воды составляет – *640* куб. м/сут.

Суммарный максимальный расход воды составляет – *766* куб. м/сут.

В плане водоснабжения необходимо предусмотреть:

- водоснабжение площадки строительства прокладкой новых сетей от соответствующих водоводов;
- произвести реконструкцию существующих водоводов с использованием современных технологий прокладки и восстановления инженерных сетей;
- установить водомеры на вводах водопровода для первичного учета расходования воды отдельными водопотребителями и ее экономии;
- оборудовать объект водоснабжения системами автоматического управления и регулирования;
- осуществить контроль за состоянием качественных показателей воды, поступающей потребителям.

Согласно информации ООО «РВК-Воронеж» от 18.03.2022 исх. №И-018/052-15032022 (прилагается) свободные мощности инженерного обеспечения водоснабжения и водоотведения в границах указанных территорий отсутствуют. Для увеличения мощностей централизованных систем водоснабжения и водоотведения на данной территории потребуется выполнение ряда мероприятий по реконструкции сетей водопровода и канализации, а также повышению производительности водозаборных сооружений.

Водоотведение

Отвод сточных вод проектируемой застройки осуществляется в проектируемые сети канализации с подключением к канализационному коллектору с использованием станций перекачки (КНС), собирающих стоки

самостоятельных бассейнов канализования, с отведением стоков на левобережные очистные сооружения, где проводится полная механическая и биологическая очистка.

В соответствии с СП 32.13330.2018 «Канализация. Наружные сети и сооружения» удельные нормы водоотведения принимаются равными нормам водопотребления.

Таблица №16

№ п/п	Наименование водопотребителей	Количество	Среднесуточная норма водопотребления, л/чел.сут.	Среднесуточный расход, м^3/сут.	Кф Н.	Максимальный суточный расход, м^3/сут.
1	Население, проектируемых многоквартирных домов	1998	195	390	1,2	468
2	Общественные здания, встроенные нежилые помещения (10% населения)	200	12	240	1,2	288
	Итого:			630		756

Среднесуточный расход сточных вод от проектируемой застройки составит *630* куб. м/сут.

Максимальный суточный расход сточных вод – *756* куб. м/сут.

Поверхностные воды отводятся в самостоятельные сети.

Для совершенствования системы канализации микрорайона 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.

Электроснабжение

Источником электроснабжения планируемых объектов в границах рассматриваемой территории будут являться проектируемые сети от сетей,

проходящих вдоль ул.Солнечная, ул.Беговая и существующих на территории РП и ТП.

Электрические нагрузки коммунально-бытовых потребителей на квартал определены по данным укрупненных показателей РД 34.20.185-94* «Инструкция по проектированию городских электрических сетей».

Новое строительство

Потребителями электроэнергии являются:

- нежилые помещения;
- жилой дом;
- нежилые встроенные помещения общественного назначения;
- подземные автостоянки;
- технические сооружения инженерных сетей;
- наружное освещение.

По степени обеспечения надежности электроснабжения потребители рассматриваемых зданий относятся ко II категории.

Количество и мощность трансформаторов в ТП необходимо выбрать в зависимости от категории электроснабжения подключаемых потребителей и их расчетной нагрузки, допустимой перегрузки трансформаторов.

Газоснабжение и теплоснабжение

На планируемой территории газ используется как топливо для теплоисточников. В многоэтажную застройку 10 и более этажей газ на пищеприготовление не подается, в квартирах устанавливаются электроплиты.

Отопление и горячее водоснабжение жилой застройки предусматривается централизованным от возможных крышных котельных и теплосетей (дальнейшая стадия проектирования). Проектируемая жилая застройка планируется максимальной этажностью 12 этажей.

Согласно информации ОАО «Газпром газораспределение Воронеж» от 25.03.2022 исх. №ВОГ/АЛ-18/571 в настоящий момент имеется возможность подключения (технологического присоединения) к сетям газораспределения

объектов капитального строительства, проектируемых на рассматриваемой территории с максимальным объемом газопотребления до 400 куб. м/час. Вместе с тем согласно полученной информации ГРП, расположенная в границах рассматриваемой территории, обслуживает помимо малоэтажных многоквартирных домов, расположенных в границах предполагаемого комплексного развития, индивидуальные жилые дома.

Централизованное теплоснабжение

Тепловые сети

Теплоносителем для систем отопления, вентиляции и горячего водоснабжения является горячая вода с параметрами Т = 130– 0°С, t = 95–70°С, для систем горячего водоснабжения – t = 50 °С.

Системы теплоснабжения в основном закрытые тупиковые с насосной циркуляцией.

Прокладка трубопроводов в основном подземная в железобетонных каналах (частично возможна надземная на опорах).

Диаметр трубопроводов – от диаметра125 до диаметра 500 включительно.

Проектирование строительства новых тепловых сетей к объектам нового строительства будет возможно при более детальной планировке и посадке объектов на последующих стадиях проектирования.

Проектное решение

Новое строительство представлено:

а) многоэтажными жилыми домами со встроенными нежилыми помещениями

б) общественными зданиями.

Потребность в тепле определена по укрупненным измерениям согласно нормативным данным и по аналогичным типовым проектам.

В основу расчетов было принято:

- расчетная зимняя температура наружного воздуха – минус 26 °С;

- продолжительность отопительного периода: для жилья и соцкультбыта – 207 сут.; для детских садов, школ, больниц – 222 сут.;

Согласно СП 131.13330.2020 «Строительная климатология» при расчете часового и годового расхода топлива принята его норма расхода в кг.у.т. для выработки 1 Гкал/ч тепла: 158,7 кг. у.т. при среднем КПД котельного агрегата и теплогенератора 90% («Методические указания по определению расходов топлива, электроэнергии и воды на выработку теплоты отопительными котельными коммунальных теплоэнергетических предприятий», 2002 год).

Расчет отапливаемой площади для жилых зданий: $F_ж$ = 59900 кв.м;

Расчет отапливаемой площади для общественных зданий: $F_{об}$ = 2400 кв.м;

Максимальный тепловой поток на отопление общественных и жилых зданий: $Q_o = q_o \times F_{от} = 166 \times 2400 + 73 \times 59900 = 398400 + 4372700 = 4771100$ Вт = 4,77 МВт;

Q_o – укрупненный показатель максимального теплового потока на отопление жилых и общественных зданий на кв.м (СП 373.1325800.2018 «Источники теплоснабжения автономные Правила проектирования») для общественных зданий 166 Вт/кв.м, для жилых зданий 73 Вт/кв.м.

Средний тепловой поток на горячее водоснабжение жилых зданий:

$Q_{гв} = qh \times m = 407 \times 1998 = 813186$ Вт = 0,81 МВт

m – количество населения;

qh – укрупненный показатель среднего теплового потока на горячее водоснабжение для одного человека, при норме расхода воды на одного человека в сутки 115 л равен 407 Вт.

Средний тепловой поток на горячее водоснабжение общественных зданий:

$Q_{гв} = qh \times m = 73 \times 245 = 17885 = 0,02$ МВт

qh – укрупненный показатель среднего теплового потока на горячее водоснабжение на одного человека, равен 73 Вт.

Суммарный расход теплоты:

$Q_{общ}$ = 0,02 + 0,81 + 4,77 = 4,93 МВт = 5,76 Гкал/час = 50458 Гкал/год.

Сети телекоммуникаций

Проектируемые сети телекоммуникаций проектируемой 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.

Согласно информации ПАО «Ростелеком» от 25.03.2022 №0304/05/900 на рассматриваемой территории находятся кабельно-линейные сооружения связи, принадлежащие ПАО «Ростелеком». Свободные мощности для подключения объектов строительства к объектам связи ПАО «Ростелеком» имеются.

Основные технико-экономические показатели документации по планировке территории в рамках комплексного развития территории площадью 6,17 га приведены в таблице №17:

Таблица №17

Баланс рассматриваемой территории

№ п/п	Показатель	Единица измерения	Значение показателя	
			Современное состояние на 2026 г.	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории, всего в том числе территория развития	га	6,17 6,17	6,17 6,17
	в том числе территории жилые зоны (общая площадь) существующее жилье строящееся жилье проектируемое жилье снос	 кв.м кв.м кв.м кв.м	 7927,67 - - 7927,67	 - - 83710 -
	зеленые насаждения улицы, дороги, проезды	кв.м кв.м	15676 2147	14053 3065
1.2	Коэффициент застройки в условиях реконструкции Функциональная зона 6090 Функциональная зона 6100	 - -	 - -	 0,24 0,20*
1.3	Коэффициент плотности застройки в условиях реконструкции Функциональная зона 6090 Функциональная зона 6100	 - -	 0,35 0,58	 2,06** 0,97**
2	Население			
2.1	Численность существующее строящихся домов планируемых домов	 чел. чел. чел.	 1046 - -	 781 - 1998
2.2	Плотность населения	чел./га	169	450
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь существующие жилые дома строящиеся жилые дома проектируемые жилые дома снос	 кв.м кв.м кв.м кв.м	 38846,77 - - 7927,67	 31215,50 - 83710 -
3.2	Этажность планируемой жилой застройки	этажей	-	7-12
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	кв.м общей площади квартир	31215,50	31215,50
3.4	Убыль жилищного фонда	кв.м общей площади	7927,67	-
3.5	Новое жилищное строительство			
	среднеэтажное многоэтажное	кв.м общей площади	- -	- 83710
3.6	Строящиеся жилые дома	тыс. кв.м общей площади	-	-

№	Показатель	Единица	Значение показателя	
		квартир		
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1	Дошкольные образовательные организации, всего	мест	130	260
4.2	Общеобразовательные организации, всего	мест	-	Профицит мест в МБОУ СОШ №85 им. Героя России Филиппова Р.Н. – 299, МБОУ СОШ №6 – 18)
4.3	Поликлиники	-	-	БУЗ ВО «ВГП №3»
4.4	Объекты дополнительного образования, всего	мест	-	50 мест в МБОУДО ДШИ №7
4.5	Аптеки	объектов	На первых нежилых этажах многоквартирных домов	На первых нежилых этажах многоквартирных домов
4.6	Предприятия розничной торговли, питания, бытового обслуживания населения, всего	кв.м	На первых нежилых этажах существующих жилых домов	На первых нежилых этажах многоквартирных домов
4.7	Инженерные объекты существующее снос	кв.м	 254,50 -	 254,50 -
4.8	Прочие нежилые объекты коммунально-бытового и социально-культурного назначения, существующее снос проектируемые нежилые на первых этажах	кв.м	 5178,70 762 -	 5178,70 - 5859,09 5100
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети (местные проезды) существующая проектируемая	м	 314 -	 314 761
5.2	Гаражи и автостоянки для хранения легковых автомобилей проектируемые, всего в том числе постоянного хранения, всего в границах ЗУ жилых домов	машино-мест	 	 1024 838 173

№	Показатель	Единица	Значение показателя	
	в том числе открытые подземные в границах рассматриваемой территории, всего гостевые приобъектные для ДОО (кратковременные)			 400 275 87 85 4
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории для проектируемого жилья:			
6.1	Водопотребление	куб. м/сут	-	766
6.2	Водоотведение	куб. м/сут	-	756
6.3	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение	Гкал/год	-	50458

*изменен показатель, ввиду увеличения площади планируемой дошкольной образовательной организации (далее – ДОО);

**изменены показатели, ввиду увеличения площади планируемой ДОО, а также исправлена техническая ошибка расчета коэффициента плотности застройки.

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

Данный раздел откорректирован с учетом заключенных дополнительных соглашений к договору о комплексном развитии территории №1-КРТ от 26.01.2023.

Согласно подп. 3, п. 3 ст.42 ГрК РФ, требуется представить обоснование очередности планируемого развития территории. Схема реализации мероприятий по развитию территории подразумевает ведение строительства в одну очередь с разделением на этапы освоения территории:

I этап. Срок реализации этапа до 31.12.2029 года:

- планируется архитектурно-строительное проектирование и строительство детской дошкольной организаций, (позиция 4) общей площадью 5859,09 кв.м - обращение за выдачей разрешения на использование земель и земельных участков, градостроительных планов земельных участков, разрешения на строительство объектов капитального строительства, других разрешений, необходимых для осуществления обязательств – до 31.12.2026

- планируется архитектурно-строительное проектирование и строительство (первый строительный этап позиции №3) многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями этажностью 7-9 этажей общей площадью 8810 кв.м, благоустройство прилегающей территории;

- планируется архитектурно-строительное проектирование и строительство (первый строительный этап позиции №1) жилого дома с нежилыми помещениями этажностью 7-12 этажей, общей площадью 16904 кв.м, начало строительства подземного паркинга*, благоустройство прилегающей территории;

II этап. Срок реализации этапа до 31.12.2029 года:

- планируется архитектурно-строительное проектирование и строительство (второй строительный этап позиции №3) многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями этажностью 7-9 этажей общей площадью 10000 кв.м, благоустройство прилегающей территории;

- планируется архитектурно-строительное проектирование и строительство (второй строительный этап позиции №1) жилого дома с нежилыми помещениями этажностью 7-12 этажей, общей площадью 14430 кв.м, продолжение строительства подземного паркинга*, благоустройство прилегающей территории.

III этап. Срок реализации этапа до 31.12.2029 года:

- планируется архитектурно-строительное проектирование и строительство (первый строительный этап позиции №2) жилого дома с нежилыми помещениями этажностью 7-12 этажей, общей площадью 18299 кв.м, продолжение строительства подземного паркинга*, благоустройство прилегающей территории;

IV этап. Срок реализации этапа до 31.12.2029 года:

- планируется архитектурно-строительное проектирование и строительство (второй строительный этап позиции №2) жилого дома с нежилыми помещениями этажностью 7-12 этажей, общей площадью 15267

кв.м, строительство подземного паркинга*, благоустройство прилегающей территории.

Примечание:

*паркинг, вместимостью, пропорционально для данного этапа строительства, исходя из общей вместимости для обеспечения позиции №1 и №2 - 400 машино-мест.

Указанные мероприятия планируется реализовывать со сносом, реконструкцией объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового, иного назначения, расположенных в границах территории КРТ. Максимальные сроки осуществления – 31.12.2029.

Настоящим проектом не предполагается снос инженерных объектов, расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами 36:34:0205006:1, 36:34:0205006:13. На стадии проектирования подземного паркинга, будет проработан конструктив, позволяющий не затрагивать данные инженерные объекты.

Здания и сооружения МБДОУ «Детский сад общеразвивающего вида №62», расположенный по адресу: ул.Солнечная, 30, 32, будут снесены после ввода в эксплуатацию запланированной к строительству отдельно стоящей детской общеобразовательной организации на 260 мест на требуемую мощность фактической загруженности 130 мест, так как перевод воспитанников в иные образовательные организации, по информации департамента образования Воронежской области, невозможен.

Проектом планировки территории выполнена ориентировочная посадка зданий, показатели по застройке приняты из укрупненных расчетов. Посадка, конфигурация, благоустройство территории и значения технико-экономических показателей будут уточнены при разработке индивидуальных проектов объектов капитального строительства. Учитывая особенности выполнения мероприятий по КРТ – расселение и снос объектов капитального строительства, наличие в них помещений различного уровня собственности – реализация этапов строительства предлагается в одну очередь.

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением администрации
городского округа город Воронеж
от 29.09.2026 №1432

ООО АПБ «Вега-14»

Заказчик – ООО СЗ ГК «Развитие»

ИЗМЕНЕНИЯ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, ОГРАНИЧЕННОЙ ПЕР.СОЛНЕЧНЫЙ, УЛ.СОЛНЕЧНАЯ, ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, ПРИЛЕГАЮЩЕЙ К УЛ.БЕГОВАЯ И ПЕР.СОЛНЕЧНЫЙ, В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ ГОРОД ВОРОНЕЖ, УТВЕРЖДЕННУЮ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД ВОРОНЕЖ ОТ 30.08.2023 №1138

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

2026-ДППТ

ТОМ III

Воронеж 2026

ООО АПБ «Вега-14»

Заказчик – ООО СЗ ГК «Развитие»

ИЗМЕНЕНИЯ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, ОГРАНИЧЕННОЙ ПЕР.СОЛНЕЧНЫЙ, УЛ.СОЛНЕЧНАЯ, ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, ПРИЛЕГАЮЩЕЙ К УЛ.БЕГОВАЯ И ПЕР.СОЛНЕЧНЫЙ, В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ ГОРОД ВОРОНЕЖ, УТВЕРЖДЕННУЮ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД ВОРОНЕЖ ОТ 30.08.2023 №1138

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

2026-ДППТ

ТОМ III

Директор М.В. Лещев

Главный инженер проекта Ю.А. Гошко

Воронеж 2026

Состав документации по планировке территории

Обозначение	Наименование	Примечание
	Проект планировки территории	
Том I	Основная часть проекта планировки территории:	
	- Текстовая часть	ПЗ
1	- Графическая часть: Чертеж планировки территории, М 1:1000	ПП-1
Том II	Материалы по обоснованию проекта планировки территории:	
	- Текстовая часть	ПЗ
1	- Графическая часть: Карта планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры, ситуация без масштаба	ПП-2
2	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия. М1:1000	ПП-3
3	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети. Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки территории. М1:1000	ПП-4
4	Варианты планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории. М1:1000	ПП-5
5	Схема очередности планируемого развития территории, М 1:1000	ПП-6
	Проект межевания территории	
Том III	**Основная часть проекта межевания территории**	
	- Текстовая часть	**ПЗ**
1	**- Графическая часть: Чертеж межевания территории, М 1:1000**	**ПМ-1**
Том IV	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
	- Текстовая часть	ПЗ
1	- Графическая часть: Карта планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры, ситуация без масштаба	ПМ-2
2	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия. М1:1000	ПМ-3
3	Чертеж межевания территории, М 1:1000	ПМ-4

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. №подл.

Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	ПЗ		
Разработал		Гошко Ю.А.				Том III. Основная часть проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Гошко Ю.А.					ПМТ	3	25
Директор		Лещев М.В.					ООО АПБ «Вега-14»		

Содержание

Текстовая часть	
№ п/п	Наименование
1	Общие положения
2	Перечень и сведения о площади, виде разрешенного использования образуемых земельных участков, в том числе возможные способы образования (Таблица №1)
3	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд (Таблица №2)
4	Перечень кадастровых номеров существующих земельных участков, на которых может быть установлен сервитут, публичный сервитут (Таблица №3)
5	Перечень координат характерных точек образуемых земельных участков (Таблица №4)
	Сведения о границах территории, применительно к которой осуществляется разработка проекта межевания (Таблица №5)
	Красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории (Таблица №5)
Графическая часть	
1	Чертеж межевания территории М 1:1000

1. Общие положения

Документация по планировке территории жилой застройки, ограниченной пер.Солнечный, ул.Солнечная, территории жилой застройки, прилегающей к ул.Беговая и пер.Солнечный, в городском округе город Воронеж (далее – документация по планировке территории, рассматриваемая территория, территория развития), разработана по решению заказчика от, в рамках внесения изменений в документацию по планировке территории жилой застройки, ограниченной пер.Солнечный, ул.Солнечная, территории жилой застройки, прилегающей к ул.Беговая и пер.Солнечный в городском округе город Воронеж, утвержденную постановлением администрации городского округа город Воронеж от 30.08.2023 №1138 «Об утверждении документации по планировке территории жилой застройки, ограниченной пер.Солнечный, ул.Солнечная, территории жилой застройки, прилегающей к ул.Беговая и пер.Солнечный в городском округе город Воронеж», в целях реализации Генерального плана городского округа город Воронеж, утвержденного решением Воронежской городской Дума от 25.12.2024 №1166-V «Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж» (далее – Генеральный план), Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж, утвержденных решением Воронежской городской Думы от 20.04.2022 №466-V «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж» (далее – Правила), в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, Воронежской области, муниципальных правовых актов городского округа город Воронеж.

Согласно п. 5 ст.12 Правил землепользования и застройки в решении о комплексном развитии территории могут быть указаны основные виды 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, в отношении которой принимается такое решение. При этом перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории, определяется нормативным правовым актом Воронежской области. Указанные основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства могут не соответствовать основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и (или) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным настоящими Правилами.

В соответствии с положениями ст.43 ГрК РФ подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах элементов планировочной структуры, в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности.

2. Перечень и сведения о площади, виде разрешенного использования образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Таблица №1

№ п/п	Кадастровый номер существующего земельного участка	Условный номер образуемого земельного участка (части земельного участка)	Площадь образуемого земельного участка (части земельного участка), кв.м	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка (части земельного участка)		Способ образования земельного участка (части земельного участка)	Категория земель
				в соответствии с Правилами землепользования и застройки	в соответствии с Классификатором		
1	36:34:0205004:61 36:34:0205004:4	ЗУ1	2948	Среднеэтажная жилая застройка (2.5) Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	Среднеэтажная жилая застройка (2.5) Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 36:34:0205004:61, 36:34:0205004:4 и земель, государственная собственность на которые не разграничена	земли населенных пунктов
2	36:34:0205004:6 36:34:0205004:7	ЗУ2	4354	Среднеэтажная жилая застройка (2.5) Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	Среднеэтажная жилая застройка (2.5) Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровыми номерами 36:34:0205004:6, 36:34: 0205004:7 и земель, государственная собственность на которые не разграничена	земли населенных пунктов

№ п/п	Кадастровый номер существующего земельного участка	Условный номер образуемого земельного участка (части земельного участка)	Площадь образуемого земельного участка (части земельного участка), кв.м	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка (части земельного участка)		Способ образования земельного участка (части земельного участка)	Категория земель
				в соответствии с Правилами землепользования и застройки	в соответствии с Классификатором		
3	36:34:0205006:7 36:34:0205007:47 36:34:0205007:43 36:34:0205006:6	ЗУ3	6327	Среднеэтажная жилая застройка (2.5) Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) Хранение автотранспорта (2.7.1) Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	Среднеэтажная жилая застройка (2.5) Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) Хранение автотранспорта (2.7.1) Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 36:34:0205006:7, 36:34:0205007:47, 36:34:0205007:43, 36:34:0205006:6 и земель, государственная собственность на которые не разграничена	земли населенных пунктов
4	36:34:0205006:7 36:34:0205006:6 36:34:0205006:5 36:34:0205006:356 36:34:0205006:231 36:34:0205006:230 36:34:0205006:8	ЗУ4	7158	Среднеэтажная жилая застройка (2.5) Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) Хранение автотранспорта (2.7.1) Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	Среднеэтажная жилая застройка (2.5) Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) Хранение автотранспорта (2.7.1) Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 36:34:0205006:7 36:34:0205006:6 36:34:0205006:5 36:34:0205006:356, 36:34:0205006:231 36:34:0205006:230, 36:34:0205006:8 и земель, государственная собственность на которые не разграничена	земли населенных пунктов

№ п/п	Кадастровый номер существующего земельного участка	Условный номер образуемого земельного участка (части земельного участка)	Площадь образуемого земельного участка (части земельного участка), кв.м	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка (части земельного участка)		Способ образования земельного участка (части земельного участка)	Категория земель
				в соответствии с Правилами землепользования и застройки	в соответствии с Классификатором		
5	36:34:0205006:5 36:34:0205006:231 36:34:0205006:4 36:34:0205006:229 36:34:0205006:233 36:34:0205006:3	ЗУ5	5739	Среднеэтажная жилая застройка (2.5) Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) Хранение автотранспорта (2.7.1) Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	Среднеэтажная жилая застройка (2.5) Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) Хранение автотранспорта (2.7.1) Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 36:34:0205006:5 36:34:0205006:231 36:34:0205006:4 36:34:0205006:229 36:34:0205006:233 36:34:0205006:3 и земель, государственная собственность на которые не разграничена	земли населенных пунктов
6	36:34:0205006:233 36:34:0205006:3 36:34:0205006:232 36:34:0205006:2	ЗУ6	4939	Среднеэтажная жилая застройка (2.5) Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) Хранение автотранспорта (2.7.1) Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	Среднеэтажная жилая застройка (2.5) Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) Хранение автотранспорта (2.7.1) Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 36:34:0205006:233 36:34:0205006:3 36:34:0205006:232 36:34:0205006:2 и земель, государственная собственность на которые не	земли населенных пунктов

№ п/п	Кадастровый номер существующего земельного участка	Условный номер образуемого земельного участка (части земельного участка)	Площадь образуемого земельного участка (части земельного участка), кв.м	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка (части земельного участка)		Способ образования земельного участка (части земельного участка)	Категория земель
				в соответствии с Правилами землепользования и застройки	в соответствии с Классификатором		
						разграничена	
7	36:34:0205006:231 36:34:0205006:230 36:34:0205006:8 36:34:0205006:229 36:34:0205006:233 36:34:0205006:232	ЗУ7	4377	Улично-дорожная сеть (12.0.1), Благоустройство территории (12.0.2)	Улично-дорожная сеть (12.0.1), Благоустройство территории (12.0.2)	Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 36:34:0205006:231, 36:34:0205006:230, 36:34:0205006:8 36:34:0205006:229, 36:34:0205006:233, 36:34:0205006:232 и земель, государственная собственность на которые не разграничена	земли населенных пунктов
8	36:34:0205004:6 36:34:0205004:7 36:34:0205004:61	ЗУ8	2532	Улично-дорожная сеть (12.0.1), Благоустройство территории (12.0.2)	Улично-дорожная сеть (12.0.1), Благоустройство территории (12.0.2)	Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 36:34:0205004:6, 36:34: 0205004:7 36:34:0205004:61 и земель, государственная собственность на которые не разграничена	земли населенных пунктов

№ п/п	Кадастровый номер существующего земельного участка	Условный номер образуемого земельного участка (части земельного участка)	Площадь образуемого земельного участка (части земельного участка), кв. м	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка (части земельного участка)		Способ образования земельного участка (части земельного участка)	Категория земель
				в соответствии с Правилами землепользования и застройки	в соответствии с Классификатором		
9	-	ЗУ12	1462	Улично-дорожная сеть (12.0.1), Благоустройство территории (12.0.2)	Улично-дорожная сеть (12.0.1), Благоустройство территории (12.0.2)	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена	земли населенных пунктов

*образованные ранее ЗУ9, ЗУ10, ЗУ11 исключены из проекта межевания, по причине постановки земельного участка на кадастровый учет с кадастровым номером 36:34:0205004:230, площадью 8131 кв.м

**нумерация образуемых земельных участков сохранена, в соответствии с ранее утвержденным проектом межевания

3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Таблица №2

№ п/п	Условный номер образуемого земельного участка (части земельного участка)	Кадастровый номер существующего земельного участка, адрес	Сведения об отнесении (не отнесении) образуемого земельного участка к территории общего пользования	Площадь образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования, кв.м	Изъятие для государственных или муниципальных нужд
1	ЗУ7	36:34:0205006:7, 36:34:0205007:47, 36:34:0205007:43, 36:34:0205006:6, 36:34:0205006:5, 36:34:0205006:356, 36:34:0205006:231, 36:34:0205006:230,	Улично-дорожная сеть (12.0.1), Благоустройство территории (12.0.2)	4377	-

№ п/п	Условный номер образуемого земельного участка (части земельного участка)	Кадастровый номер существующего земельного участка, адрес	Сведения об отнесении (не отнесении) образуемого земельного участка к территории общего пользования	Площадь образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования, кв.м	Изъятие для государственных или муниципальных нужд
		36:34:0205006:8, 36:34:0205006:4, 36:34:0205006:229, 36:34:0205006:233, 36:34:0205006:3, 36:34:0205006:232, 36:34:0205006:2			
2	ЗУ8	36:34:0205004:6 36:34: 0205004:7	Улично-дорожная сеть (12.0.1), Благоустройство территории (12.0.2)	2532	-
3	ЗУ12	-	Улично-дорожная сеть (12.0.1), Благоустройство территории (12.0.2)	1462	-

4. Перечень кадастровых номеров существующих земельных участков, на которых может быть установлен сервитут, публичный сервитут

Таблица №3

№ п/п	Кадастровый номер существующего земельного участка, адрес, наименование	Кадастровые номера объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, адреса объектов недвижимости	Площадь участка сервитута, публичного сервитута, кв.м	Номера характерных точек	Перечень координат	
					X	Y
1	ЗУ3 (сервитут для организации проезда)	-	990	1	516968,05	1297284,92
				2	516968,59	1297295,96
				3	516975,73	1297295,37
				4	516978,25	1297326,40
				5	516978,64	1297329,91
				6	517013,51	1297327,49
				7	517070,51	1297321,63
				8	517070,01	1297315,47

№ п/п	Кадастровый номер существующего земельного участка, адрес, наименование	Кадастровые номера объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, адреса объектов недвижимости	Площадь участка сервитута, публичного сервитута, кв.м	Номера характерных точек	Перечень координат	
					X	Y
				9	516990,98	1297321,85
				10	516983,35	1297313,86
				11	516981,20	1297283,89
				1	516968,05	1297284,92

5. Перечень координат характерных точек образуемых земельных участков

Таблица №4

№ п/п	Условный номер образуемого земельного участка (части земельного участка)	Площадь образуемого земельного участка (части земельного участка), кв.м	Номер характерной точки	Перечень координат	
				X	Y
1	ЗУ1	2948	117	517160,20	1297250,27
			118	517182,44	1297240,50
			119	517191,36	1297236,92
			120	517201,68	1297235,37
			50	517202,32	1297247,07
			51	517203,08	1297255,29
			52	517161,45	1297257,76
			53	517161,63	1297260,14
			54	517146,97	1297261,44
			55	517147,43	1297265,40
			56	517107,16	1297269,64
			112	517105,61	1297246,05
			41	517102,96	1297205,78
			42	517134,94	1297202,44
			113	517136,08	1297210,78
			114	517137,31	1297224,79
			115	517139,18	1297242,50
			116	517146,65	1297258,77
			117	517160,20	1297250,27

№ п/п	Условный номер образуемого земельного участка (части земельного участка)	Площадь образуемого земельного участка (части земельного участка), кв.м	Номер характерной точки	Перечень координат	
				X	Y
2	ЗУ2	4354	49	517216,21	1297246,16
			50	517202,32	1297247,07
			120	517201,68	1297235,37
			119	517191,36	1297236,92
			118	517182,44	1297240,50
			117	517160,20	1297250,27
			116	517146,65	1297258,77
			115	517139,18	1297242,50
			114	517137,31	1297224,79
			113	517136,08	1297210,78
			42	517134,94	1297202,44
			43	517139,41	1297202,01
			44	517179,20	1297198,09
			84	517230,24	1297193,06
			46	517231,61	1297224,11
			47	517221,42	1297234,24
			48	517222,01	1297245,87
			49	517216,21	1297246,16
3	ЗУ3	6327	1	516968,59	1297295,96
			6/1	516968,05	1297284,92
			126	516984,79	1297283,61
			125	516984,33	1297277,00
			123	517041,50	1297272,40
			122	517039,53	1297247,21
			121	517039,52	1297246,08
			124	517040,32	1297246,01
			25/1	517055,19	1297244,85
			25	517064,06	1297244,15
			33	517065,98	1297265,86
			34	517067,74	1297287,82
			35	517071,11	1297328,91

№ п/п	Условный номер образуемого земельного участка (части земельного участка)	Площадь образуемого земельного участка (части земельного участка), кв.м	Номер характерной точки	Перечень координат	
				X	Y
			36	517052,83	1297332,84
			37	517015,45	1297340,56
			38	517013,51	1297327,49
			38/1	517006,40	1297328,04
			39	516970,85	1297330,24
			40	516970,12	1297319,33
			1	516968,59	1297295,96
4	ЗУ4	7158	129/1	516945,07	1297265,52
			129	516944,42	1297254,91
			131	516942,01	1297227,21
			132	516941,10	1297219,51
			30	516981,82	1297216,31
			31	517037,51	1297211,94
			32	517061,25	1297210,07
			32/1	517062,73	1297229,03
			25	517064,06	1297244,15
			25/1	517055,19	1297244,85
			124	517040,32	1297246,01
			121	517039,52	1297246,08
			122	517039,53	1297247,21
			123	517041,50	1297272,40
			125	516984,33	1297277,00
			126	516984,79	1297283,61
			6/1	516968,05	1297284,92
			106/2	516936,90	1297287,31
			106/1	516936,21	1297278,08
			106	516931,30	1297278,58
			105	516930,41	1297266,62
			129/1	516945,07	1297265,52
5	ЗУ5	5739	133	516848,00	1297226,82
			27	516862,32	1297225,70

№ п/п	Условный номер образуемого земельного участка (части земельного участка)	Площадь образуемого земельного участка (части земельного участка), кв.м	Номер характерной точки	Перечень координат	
				X	Y
			28	516910,44	1297221,92
			29	516930,47	1297220,34
			132	516941,10	1297219,51
			131	516942,01	1297227,21
			129	516944,42	1297254,91
			129/1	516945,07	1297265,52
			105	516930,41	1297266,62
			130	516921,40	1297267,30
			108	516918,45	1297267,52
			107	516919,35	1297279,47
			106	516931,30	1297278,58
			106/1	516936,21	1297278,08
			106/2	516936,90	1297287,31
			128	516937,24	1297291,82
			14/2	516848,43	1297298,30
			141	516847,73	1297283,80
			140	516840,29	1297284,41
			139	516838,48	1297264,51
			137	516867,36	1297261,73
			136	516881,89	1297260,55
			135	516880,70	1297246,05
			134	516849,60	1297248,53
			134/1	516848,35	1297232,66
			133	516848,00	1297226,82
			100	516935,61	1297249,39
			101	516911,67	1297250,96
			102	516910,61	1297235,00
			103	516934,56	1297233,43
			100	516935,61	1297249,39
6	ЗУ6	4939	24	516780,51	1297232,12

№ п/п	Условный номер образуемого земельного участка (части земельного участка)	Площадь образуемого земельного участка (части земельного участка), кв.м	Номер характерной точки	Перечень координат	
				X	Y
			25	516782,42	1297231,97
			26	516810,82	1297229,74
			133	516848,00	1297226,82
			134/1	516848,35	1297232,66
			134	516849,60	1297248,53
			135	516880,70	1297246,05
			136	516881,89	1297260,55
			137	516867,36	1297261,73
			139	516838,48	1297264,51
			140	516840,29	1297284,41
			141	516847,73	1297283,80
			14/2	516848,43	1297298,30
			21/2	516788,27	1297303,39
			23	516783,58	1297271,45
			24	516780,51	1297232,12
7	ЗУ7	4377	86/1	516778,49	1297221,21
			87	516778,02	1297216,91
			88	516781,11	1297216,55
			89	516809,49	1297214,09
			90	516860,96	1297209,71
			91	516869,30	1297208,91
			92	516909,47	1297206,51
			93	516929,24	1297204,81
			94	516980,69	1297201,04
			95	517032,54	1297196,81
			85	517060,06	1297194,80
			32	517061,25	1297210,07
			31	517037,51	1297211,94
			30	516981,82	1297216,31
			29	516930,47	1297220,34

№ п/п	Условный номер образуемого земельного участка (части земельного участка)	Площадь образуемого земельного участка (части земельного участка), кв.м	Номер характерной точки	Перечень координат	
				X	Y
			28	516910,44	1297221,92
			27	516862,32	1297225,70
			133	516848,00	1297226,82
			26	516810,82	1297229,74
			25	516782,42	1297231,97
			24	516780,51	1297232,12
			86	516779,40	1297232,22
			86/1	516778,49	1297221,21
			36:34:0205006:159		
			1	516925,65	1297215,72
			2	516918,14	1297216,18
			3	516917,85	1297211,63
			4	516925,37	1297211,16
			1	516925,65	1297215,72
8	ЗУ8	2532	78	517098,62	1297206,23
			79	517096,22	1297190,26
			80	517099,13	1297187,46
			81	517136,77	1297184,04
			82	517177,88	1297180,73
			82/1	517200,87	1297178,75
			83	517229,52	1297176,79
			84	517230,24	1297193,06
			44	517179,20	1297198,09
			43	517139,41	1297202,01
			43	517134,94	1297202,44
			41	517102,96	1297205,78
			112	517105,61	1297246,05
			150	517104,50	1297246,17
			151	517100,80	1297246,74
			78	517098,62	1297206,23

№ п/п	Условный номер образуемого земельного участка (части земельного участка)	Площадь образуемого земельного участка (части земельного участка), кв.м	Номер характерной точки	Перечень координат	
				X	Y
9	ЗУ12	1462	6/1	516968,05	1297284,92
			1	516968,59	1297295,96
			2	516961,90	1297296,59
			3	516958,41	1297296,80
			4	516954,72	1297297,01
			5	516949,63	1297297,52
			6	516947,80	1297297,70
			127	516932,99	1297298,93
			7	516917,09	1297300,25
			8	516911,56	1297300,83
			8/1	516908,75	1297301,13
			9	516892,26	1297302,47
			9/1	516881,83	1297303,32
			10	516874,98	1297303,94
			11	516868,19	1297304,20
			12	516862,30	1297304,54
			13	516856,07	1297304,90
			14	516850,27	1297305,58
			14/1	516849,08	1297305,72
			15	516838,09	1297307,22
			16	516833,93	1297307,62
			17	516822,44	1297308,47
			18	516812,95	1297309,09
			19	516809,08	1297309,05
			20	516809,11	1297309,75
			21	516789,42	1297311,24
			21/2	516788,27	1297303,39
			14/2	516848,43	1297298,30
			128	516937,24	1297291,82
			106/2	516936,90	1297287,31
			6/1	516968,05	1297284,92

6. Сведения о границах территории, применительно к которой осуществляется разработка проекта межевания

Таблица №5

Номер характерной точки	Перечень координат	
	X	Y
1	517115,54	1297492,84
2	517093,04	1297202,77
3	517093,31	1297197,59
4	517094,87	1297192,70
5	517096,22	1297190,26
6	517099,13	1297187,46
7	517136,77	1297184,04
8	517153,97	1297182,65
9	517177,88	1297180,73
10	517200,87	1297178,75
11	517229,52	1297176,79
12	517231,61	1297224,11
13	517221,42	1297234,24
14	517222,01	1297245,87
15	517216,27	1297246,16
16	517202,32	1297247,07
17	517203,08	1297255,29
18	517161,45	1297257,76

Номер характерной точки	Перечень координат	
	X	Y
19	517161,63	1297260,14
20	517164,88	1297303,18
21	517217,47	1297298,88
22	517224,70	1297298,29
23	517227,91	1297362,49
24	517204,98	1297364,48
25	517193,75	1297365,45
26	517186,09	1297372,79
27	517170,28	1297381,40
28	517171,11	1297395,91
29	517158,85	1297396,61
30	517159,55	1297408,88
31	517120,19	1297411,57
32	517121,65	1297442,36
33	517222,27	1297435,49
34	517231,74	1297434,84
35	517234,10	1297484,78
36	517125,59	1297492,20
1	517115,54	1297492,84
1	516778,02	1297216,91
2	516809,49	1297214,09
3	516860,96	1297209,71

Номер характерной точки	Перечень координат	
	X	Y
4	516869,30	1297208,91
5	516909,47	1297206,51
6	516929,24	1297204,81
7	516980,69	1297201,04
8	517032,54	1297196,81
9	517060,06	1297194,80
10	517070,67	1297194,29
11	517081,15	1297326,64
12	517071,11	1297328,91
13	517052,83	1297332,84
14	517015,45	1297340,56
15	517013,51	1297327,49
16	517006,53	1297328,03
17	517006,40	1297328,04
18	516970,85	1297330,24
19	516968,59	1297295,96
20	516961,90	1297296,59
21	516954,75	1297297,01
22	516947,80	1297297,70
23	516917,09	1297300,25
24	516908,75	1297301,13
25	516892,26	1297302,47
26	516881,83	1297303,32

Номер характерной точки	Перечень координат	
	X	Y
27	516874,98	1297303,94
28	516868,18	1297304,20
29	516856,07	1297304,90
30	516850,27	1297305,58
31	516849,08	1297305,72
32	516838,09	1297307,22
33	516833,93	1297307,62
34	516822,44	1297308,47
35	516812,95	1297309,09
36	516809,08	1297309,05
37	516809,11	1297309,75
38	516782,76	1297311,74
39	516784,16	1297289,42
40	516778,49	1297221,21
1	516778,02	1297216,91

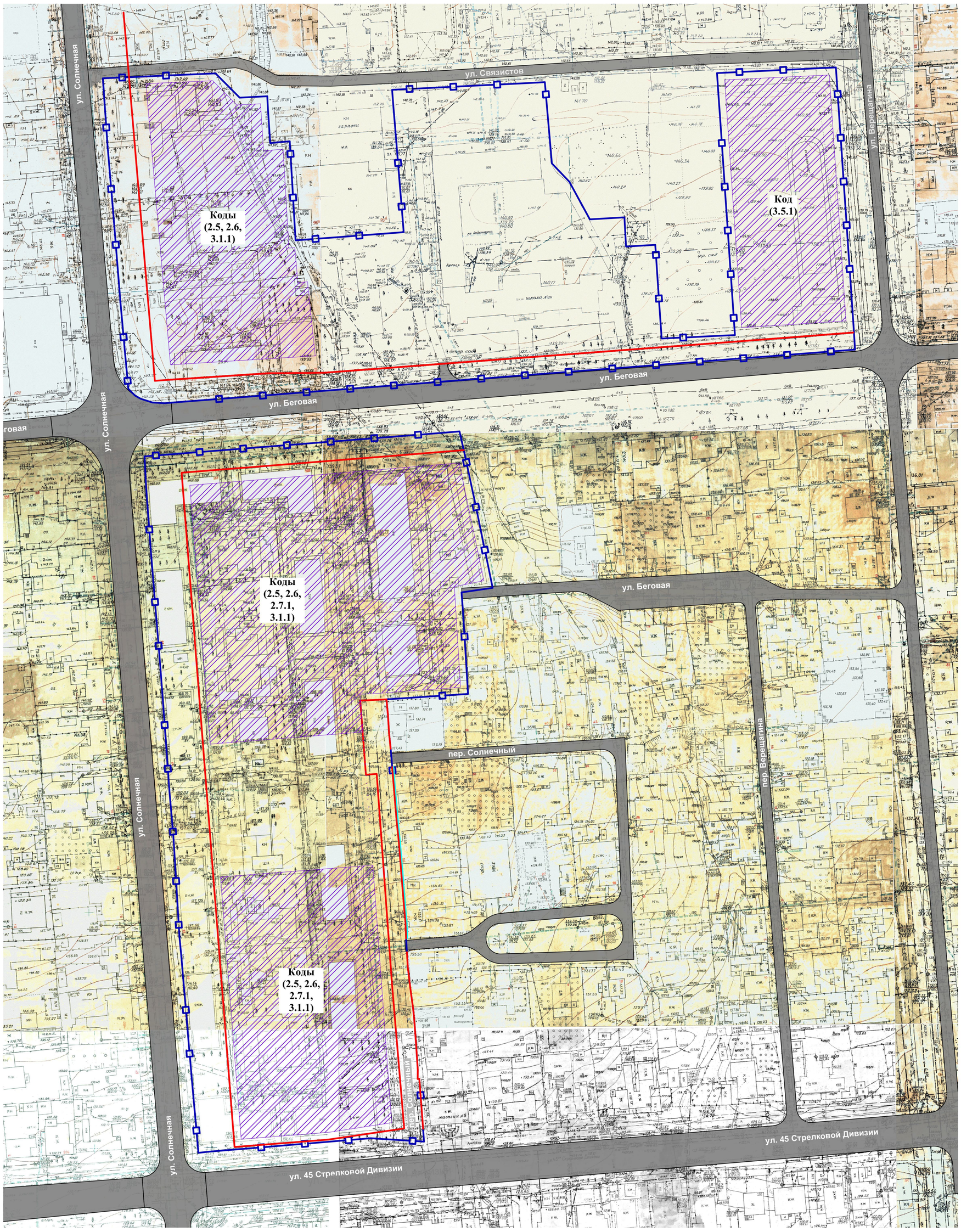
7. Красные линии, *ранее установленные*, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории

Таблица №6

Координаты поворотных точек красных линий контур 6-24 (ул.Солнечная, ул.Беговая, ул.45 стрелковой дивизии, пер.Солнечный), контуры 1-5, контуры 25-33 и 34-44 красные линии, по пер.Солнечный МСК-36		
№	**X**	**У**
Контуры 1-5		
1	517102,82	1297203,60
2	517105,61	1297246,05
3	517105,82	1297269,62
4	517118,87	1297442,55
5	517122,73	1297492,38
Контуры 6-24		
6	517073,30	1297328,42
7	517063,80	1297209,87
8	516780,51	1297232,12
9	516783,58	1297271,45
10	516788,27	1297303,39
11	516848,43	1297298,30
12	516937,24	1297291,82
13	516936,90	1297287,31
14	516968,05	1297284,92
15	516968,59	1297295,96
16	516961,90	1297296,59
17	516958,41	1297296,80
18	516954,75	1297297,01
19	516947,79	1297297,67
20	517071,91	1297328,73

Координаты поворотных точек красных линий контур 6-24 (ул.Солнечная, ул.Беговая, ул.45 стрелковой дивизии, пер.Солнечный), контуры 1-5, контуры 25-33 и 34-44 красные линии, по пер.Солнечный МСК-36		
21	517061,27	1297210,30
22	516780,51	1297232,12
23	516783,58	1297271,45
24	516788,27	1297303,39
Контуры 25-33		
25	516940,14	1297298,34
26	516932,99	1297298,93
27	516917,09	1297300,25
28	516911,56	1297300,83
29	516908,75	1297301,13
30	516892,26	1297302,47
31	516881,83	1297303,32
32	516874,98	1297303,94
33	516868,18	1297304,20
Контуры 34-44		
34	516862,30	1297304,54
35	516856,07	1297304,90
36	516850,27	1297305,58
37	516849,08	1297305,72
38	516838,09	1297307,22
39	516833,93	1297307,62
40	516822,44	1297308,47
41	516812,95	1297309,09
42	516809,08	1297309,05
43	516809,11	1297309,75
44	516788,16	1297311,33

ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, ОГРАНИЧЕННОЙ ПЕР. СОЛНЕЧНЫЙ, УЛ. СОЛНЕЧНАЯ, ПРИЛЕГАЮЩЕЙ К УЛ. БЕГОВАЯ И ПЕР. СОЛНЕЧНЫЙ, В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ ГОРОД ВОРОНЕЖ
М1:1000



Условные обозначения

- граница территории комплексного развития, в отношении которой разработан проект планировки
- существующие красные линии, границы существующих элементов планировочной структуры
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- граница кадастрового квартала
- 9.5 — размерные выноски допустимых отступов размещения объектов капитального строительства

Примечания:

1. Координаты существующих красных линий приведены в текстовой части настоящего проекта.
2. Координаты границ территории, в отношении которой разработан проект планировки, приведены в текстовой части настоящего проекта.
3. Вид разрешенного использования образуемого земельного участка устанавливается в соответствии с классификатором, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (зарегистрировано в Минюсте России 15.12.2020 № 61482)

Наименование	ФИО	Подпись	Дата	Территория жилой застройки, ограниченная пер. Солнечный, ул. Солнечная, прилегающая к ул. Беговая и пер. Солнечный, в городском округе город Воронеж			
				Документация по планировке территории	Стадия	Лист	Листов
					ППТ	1	1
Директор	Лещёв М.В.						
Рук.проекта	Гошко Ю.А.						
Разработал	Гошко Ю.А.			Чертеж планировки территории М1:1000	ООО АПБ "Вега-14"		

Формат А1

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, ОГРАНИЧЕННОЙ ПЕР. СОЛНЕЧНЫЙ, УЛ. СОЛНЕЧНАЯ, ПРИЛЕГАЮЩЕЙ К УЛ. БЕГОВАЯ И ПЕР. СОЛНЕЧНЫЙ, В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ ГОРОД ВОРОНЕЖ
М1:1000



Условные обозначения

- граница территории комплексного развития, в отношении которой разработан проект межевания
- существующие красные линии, границы существующих элементов планировочной структуры
- линия отступа от красных линий для определения мест размещения зданий, строений, сооружений
- границы земельных участков, учтенных в ЕГРН
- граница кадастрового квартала
- :166 — кадастровые номера земельных участков
- границы образуемых земельных участков
- ЗУ 1 — условное обозначение образуемого земельного участка
- S=4633 м² — площадь образуемого земельного участка
- o2 — обозначение существующих и устанавливаемых характерных точек границ образуемых земельных участков
- 9.5 — размерные выноски допустимых отступов размещения объектов капитального строительства
- границы наложения публичного сервитута

Примечания:

1. Координаты существующих красных линий приведены в текстовой части настоящего проекта.
2. Линии отступа от красных линий, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений для новой многоэтажной многоквартирной застройки с квартирами на первых этажах при наличии красной линии магистральных улиц - 6 м от красной линии. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными или пристроенными помещениями общественного назначения (кроме детских дошкольных учреждений), а в условиях сложившейся застройки на жилых улицах - жилые здания с квартирами на первых этажах, согласно подп. 2 п. 7.1 ст. 22 ч. 3 Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж.
   В условиях сложившейся застройки, а также в случае нахождения земельных участков в границах действия подзоны строгого ограничения застройки, минимальные отступы принимаются по границе подзоны строгого ограничения застройки, согласно подп. 3 п. 7.2 ст. 22 ч. 3 Правил землепользования и застройки.
   По ул. 45 Стрелковой Дивизии и ул. Беговая линия отступа от красных линий располагается с учетом существующей индивидуальной жилой застройки и подзоны строгого ограничения застройки, в графических материалах отражены размерные выноски отступов. Координатное описание представлено в текстовой части.
3. Координаты образуемых земельных участков приведены в текстовой части настоящего проекта.
4. Координаты границ территории, в отношении которой разработан проект межевания, приведены в текстовой части настоящего проекта.

Наименование	ФИО	Подпись	Дата	Территория жилой застройки, ограниченная пер. Солнечный, ул. Солнечная, прилегающая к ул. Беговая и пер. Солнечный, в городском округе город Воронеж			
				Документация по планировке территории	Стадия	Лист	Листов
					ПМТ	1	1
Директор	Лещёв М.В.						
Рук.проекта	Гошко Ю.А.			Чертеж межевания территории М1:1000	ООО АПБ "Вега-14"		
Разработал	Гошко Ю.А.						

Формат А1