

Приложение № 1  
УТВЕРЖДЕНО  
постановлением администрации  
городского округа город Воронеж  
от 06.05.2025 № 692

Муниципальное бюджетное учреждение городского округа город Воронеж  
«Архитектурно-градостроительный центр»

394006 г. Воронеж, ул. Кольцовская, 45  
ИНН/КПП 3665822655/366501001, ОГРН 1233600012711  
Регистрационный номер 124 от 11.05.2012 в реестре саморегулируемой  
организации Ассоциация «Объединение проектировщиков Черноземья»  
СРО-П-015-11082009

## МУНИЦИПАЛЬНОЕ ЗАДАНИЕ № 01

Изменения  
в документацию по планировке территории,  
расположенной в границах улиц Фёдора Тютчева, Сельская,  
автомобильной дороги М-4 «Дон» в городском округе город Воронеж,  
утвержденную постановлением администрации городского округа город Воронеж  
от 24.09.2018 № 606

Адрес объекта: городской округ город Воронеж

## ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ТОМ I

Муниципальное бюджетное учреждение городского округа город Воронеж  
«Архитектурно-градостроительный центр»

394006 г. Воронеж, ул. Кольцовская, 45  
ИНН/КПП 3665822655/366501001, ОГРН 1233600012711  
Регистрационный номер 124 от 11.05.2012 в реестре саморегулируемой  
организации Ассоциация «Объединение проектировщиков Черноземья»  
СРО-П-015-11082009

## МУНИЦИПАЛЬНОЕ ЗАДАНИЕ № 01

Изменения  
в документацию по планировке территории,  
расположенной в границах улиц Фёдора Тютчева, Сельская,  
автомобильной дороги М-4 «Дон» в городском округе город Воронеж,  
утвержденную постановлением администрации городского округа город Воронеж  
от 24.09.2018 № 606

Адрес объекта: городской округ город Воронеж

## ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ТОМ I

Директор

О.В. Арефанова

**СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

Обозначение	Наименование	Примечание
МЗ/2024-ППТ	Основная часть проекта планировки территории	
МЗ/2024-ППТ	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
МЗ/2024-ПМТ	Основная часть проекта межевания территории	
МЗ/2024-ПМТ	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>Текстовая часть</b>	
<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>
1	Общие положения
2	Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур
3	Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур
<b>Графическая часть</b>	
<b>Лист</b>	<b>Наименование</b>
1	Чертеж планировки территории М 1:2000

## **1. Общие положения**

Внесение изменений в документацию по планировке территории, расположенной в границах улиц Федора Тютчева, Сельская, автомобильной дороги М-4 «Дон» в городском округе город Воронеж (далее – рассматриваемая территория), утвержденную постановлением администрации городского округа город Воронеж от 24.09.2018 № 606 «Об утверждении документации по планировке территории, расположенной в границах улиц Федора Тютчева, Сельская, автомобильной дороги М-4 «Дон» в городском округе город Воронеж» (далее – ранее утвержденная документация) разработано на основании постановления администрации городского округа город Воронеж от 19.11.2024 № 1484 «О подготовке изменений в документацию по планировке территории, расположенной в границах улиц Федора Тютчева, Сельская, автомобильной дороги М-4 «Дон» в городском округе город Воронеж, утвержденную постановлением администрации городского округа город Воронеж от 24.09.2018 № 606», Генерального плана городского округа город Воронеж, утвержденного решением Воронежской городской Думы от 25.12.2024 № 1166-V (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), муниципального задания от 03.06.2024 № 01, в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), иных нормативных правовых актов Российской Федерации, Воронежской области, муниципальных правовых актов городского округа город Воронеж, а также с учетом постановлений Администрации городского округа город Воронеж от 25.08.2021 № 818 «Об утверждении изменений в документацию по планировке территории, расположенной в границах улиц Федора Тютчева, Сельская, автомобильной дороги М-4 «Дон» в городском округе город Воронеж, утвержденную постановлением администрации городского округа город Воронеж от 24.09.2018 № 606», от 10.08.2023 № 998 «О внесении изменений в

постановление администрации городского округа город Воронеж от 24.09.2018 № 606», договора № 2269 от 22.10.2024, заключенного с ООО СЗ «ВМУ-2».

Внесение изменений в документацию по планировке территории, расположенной в границах улиц Федора Тютчева, Сельская, автомобильной дороги М-4 «Дон» в городском округе город Воронеж осуществляется в целях уточнения параметров застройки территории, установленных ранее утвержденной документацией, а также корректировки красной линии в районе жилого дома по ул. Федора Тютчева, 4.

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

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

Архитектурно-строительное проектирование осуществляется с учетом положений настоящего проекта планировки территории в соответствии с требованиями технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Воронежской области, утвержденных приказом управления архитектуры и градостроительства Воронежской области от 09.10.2017 № 45-01-04/115 (далее – РНГП), местных нормативов градостроительного проектирования городского округа город Воронеж, утвержденных решением Воронежской городской Думы от 31.08. 2016 № 340-IV «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа город Воронеж (далее – МНГП).

В период подготовки настоящего проекта на основании заявления ООО СЗ ВМУ-2 в рамках договора № 2269 от 22.10.2024 были подготовлены изменения в ранее утвержденную документацию в отношении поз. 25, 26, 38, 29, 30, 31, 32, 45, 47, К4, 32/1, 39 и учтены настоящим проектом в соответствии с п. 3

постановления администрации городского округа город Воронеж от 19.11.2024 № 1484.

**2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур**

Рассматриваемая территория площадью 62,8 га расположена в Железнодорожном районе городского округа город Воронеж и отнесена к подзоне устойчивого развития 25-ППТ, для которой приложением № 2 к Правилам землепользования и застройки установлены следующие характеристики планируемого развития территории:

N п/п	Вид документации и ее наименование	Сведения о документе	Характеристики планируемого развития территории
25	Документация по планировке территории, расположенной в границах улиц Федора Тютчева, Сельская, автомобильной дороги М-4 "Дон" в городском округе город Воронеж	Постановление от 24.09.2018 N 606 (в ред. постановления от 25.08.2021 N 818)	Общая площадь застройки - 113942,37 кв. м; общая площадь зданий и сооружений - 973435,89 кв. м; общая жилая площадь - 614679,93 кв. м; население - 20490 человек; максимальное значение этажности - 25

На проектируемой территории размещение объектов федерального значения не планируется. В границах рассматриваемой территории предусматривается размещение объекта регионального значения в соответствии постановлением Правительства Воронежской обл. от 05.03.2009 № 158 (ред. от 22.08.2024) «Об утверждении схемы территориального планирования Воронежской области»:

N п/п	Назначение объекта	Наименование объекта	Местоположение объекта	Краткая характеристика объекта	Срок реализации	N на карте	Характеристика ЗОУИТ
25.	Лечебно-профилактическая медицинская организация, оказывающая медицинскую	Строительство поликлиники по адресу: Воронеж, ул. Сельская, д. 2 г (включая	Воронежская область, городской округ город Воронеж, г. Воронеж, ул. Сельская, д. 2 г	Площадь ЗУ - 9353 кв. м, численность - 500 посещений в смену, 8 выездных	до 2030	IV-3-32-3	Установление ЗОУИТ не требуется

	помощь в амбулаторных условиях и (или) в условиях дневного стационара	ПИР)		бригад скорой медицинской помощи			
--	--	------	--	--	--	--	--

Внесение изменений в документацию по планировке территории, расположенной в границах улиц Федора Тютчева, Сельская, автомобильной дороги М-4 «Дон» в городском округе город Воронеж, осуществляется в целях уточнения параметров застройки территории, установленных ранее утвержденной документацией, а также корректировки красной линии в районе жилого дома по ул. Федора Тютчева, 4.

В соответствии с приложением Б СП 42.13330.2016 основными показателями плотности застройки функциональных зон являются коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки для территории квартала. Согласно п. 3.16а СП 42.13330.2016 квартал – элемент планировочной структуры функциональных зон (жилых, общественно-деловых, производственных зон и др.) в границах красных линий, естественных границах природных объектов и иных границах. Площадь территории квартала в красных линиях, согласно ранее утвержденной документации, составляет 59,66 га.

Настоящим проектом предлагается изменить нумерацию следующих позиций:

- позиция 31 стала позицией 34;
- позиция 32 стала позицией 35;
- позиция 32а стала позицией 35а;
- позиция 33 стала позицией 31;
- позиция 34 стала позицией 32;
- позиция 35 стала позицией 36;
- позиция 36 стала позицией 37;
- позиция 36а стала позицией 37а;
- позиция 37 стала позицией 33.

В результате реализации документации по планировке территории следующие позиции введены в эксплуатацию:



- жилой дом поз. 25 по ул. Сельская, 2В (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 22.10.2021 № 36-RU-36302000-095-2021) – ул. Фёдора Тютчева, 93/1;

- жилой дом поз. 26 по ул. Сельская, 2В (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 19.10.2022 № 36-34-092-2022) – ул. Фёдора Тютчева, 93а;

- торговый центр по ул. Федора Тютчева, 101к поз. 38 (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 05.02.2024 № 36-34-006-2024).

Относительно многоквартирного многоквартирного жилого дома поз. 29 внесены следующие изменения: корректировка планировочной организации земельного участка и технико-экономических показателей (согласно заключению экспертизы 36-2-1-3-066259-2022, разрешения на строительство № 36-34-021-2023 от 17.03.2023).

Относительно многоквартирного многоквартирного жилого дома поз. 30 внесены следующие изменения: корректировка планировочной организации земельного участка и технико-экономических показателей (согласно заключению экспертизы 36-2-1-3-049388-2023, разрешения на строительство № 36-34-086-2023).

Относительно многоквартирного многоквартирного жилого дома поз. 31, 32, 37 внесены следующие изменения: корректировка планировочной организации земельного участка и технико-экономических показателей по результатам разработки проектной документации.

Относительно малоэтажного многоквартирного жилого дома поз. 45 внесены следующие изменения: корректировка технико-экономических показателей по результатам разработки проектной документации.

Относительно объекта здравоохранения поз. 28 внесены следующие изменения: корректировка планировочной организации земельного участка и технико-экономических показателей с учетом проектной документации, разработанной ООО Проектная компания «АрхиПро», заключения экспертизы от 12.11.2024 № 36-1-1-3-066636-2024. Возможность размещения стоянки транспортных средств на земельном участке с кадастровым номером 36:34:0102003:77 подтверждается письмом Министерства имущественных и

земельных отношений Воронежской области от 24.05.2024 № 52-12/3052 и письмом ООО «Евромаг» от 19.07.2024.

Следующие позиции исключены: поз. 47, поз. К4. Следующие позиции добавлены: поз. 32/1.

Относительно наземно-подземной автостоянки поз. 39 внесены следующие изменения: корректировка конфигурация сооружения и соответственно технико-экономических показателей.

Ведомость объектов капитального строительства, планируемых к размещению в границах рассматриваемой территории, приведена в таблице № 4.

Таблица № 4

Поз.	Наименование	Этажность	S застр., кв. м	S суммарная*, кв. м	S общая квартир, кв. м	Кол-во машино-мест	Население
<b>Множкквартирные жилые здания:</b>							
29	Множкквартирный множккэтажнй жилой дом	18	2703.9	48670.2	29070.2		969
29	Здание котельной	1	151.8	151.8			
30	Множкквартирный множккэтажнй жилой дом	переменной этажности 17-18	2649	40485.7	27819.5		927
34	Множкквартирный множккэтажнй жилой дом	переменной этажности 14-25	1942.24	36902.56	27676.92		923
35	Множкквартирный множккэтажнй жилой дом	переменной этажности 14-25	2851.9	54186.1	38602.58		1287
35а	Встроенно-пристроенное детское дошкольное учреждение на 150 мест	2	1358, в том числе	2716, в том числе			
31	Множкквартирный множккэтажнй жилой дом	переменной этажности 14-25	2712.1	42989.5	35523.57		1184
32	Множкквартирный множккэтажнй жилой дом	25	1199.8	25996	20150		672
32/1	Множкквартирный множккэтажнй жилой дом	25	1199.8	25996	20150		672
37	Множкквартирный множккэтажнй жилой дом	переменной этажности 14-25	1573.35	39125.6	29344.2		978
37а	Встроенно-пристроенное детское дошкольное учреждение на 150 мест	2	1358, в том числе	2716, в том числе			
33	Множкквартирный множккэтажнй жилой дом	переменной этажности 14-25	2436.43	46292.17	34719.13		1157
45	Малокэтажнй множккквартирный жилой дом	4	2672	10126	6329		211

Поз.	Наименование	Этажность	S застр., кв. м	S суммарная*, кв. м	S общая квартир, кв. м	Кол-во машино- мест	Население
36	Многоквартирный многоэтажный жилой дом	переменной этажности 14-25	1488.93	25311.81	18983.86		633
<b>Итого</b>		-	<b>23581.25</b>	<b>396233.44</b>	<b>288368.96</b>	-	<b>9613</b>
<b>Объекты социального и культурно-бытового назначения:</b>							
28	Поликлиника по адресу: Воронеж, ул. Сельская, д. 2 г (численность - 500 посещений в смену, 8 выездных бригад скорой медицинской помощи), в том числе:		3660.00	10540.00	-		-
	поликлиника	6	1670.00	7850.00			
	гараж	1	455.00	455.00			
	котельная	1	95.00	95.00			
	подстанция скорой медицинской помощи с гаражом	1-2	1440.00	2140.00			
46	Ресторан на 50 чел.	1	450.00	437.00	-		-
<b>Итого</b>		-	<b>4110.00</b>	<b>10977.00</b>	-	-	-
<b>Объекты транспортной и инженерной инфраструктуры:</b>							
39	Наземно-подземная автостоянка	5	3000.00	15000.00	-	1250	-
40	Наземно-подземная автостоянка	5	4860.00	24300.00	-	1620	-
K3	Котельная	1	309.60	309.60	-		-
<b>Итого</b>		-	<b>8169.60</b>	<b>39609.60</b>	-	<b>2870</b>	-
<b>ВСЕГО по проектируемым объектам</b>		-	<b>35860.85</b>	<b>446820.04</b>	<b>288368.96</b>	-	<b>9613</b>

\*При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются.

*Проектом планировки территории выполнена ориентировочная посадка зданий. Посадка, конфигурация, благоустройство территории и значения технико-экономических показателей будут скорректированы при разработке проектной документации. Индивидуальный проект должен пройти согласование в установленном порядке.*

Расстояния между жилыми, жилыми и общественными зданиями (а также размещаемыми в жилой застройке производственными зданиями) следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01, в соответствии с нормами освещенности,

приведенными в СП 52.13330.2016, а также в соответствии с противопожарными требованиями.

В таблице № 6 приводятся сравнительные данные по изменяемым настоящим проектом позициям. В таблице № 6а приводятся сравнительные данные по объектам капитального строительства, планируемыми к размещению в границах рассматриваемой территории и содержащимся в таблице № 1 приложения № 1 к изменениям в документацию по планировке территории, утвержденным постановлением администрации городского округа город Воронеж от 25.08.2021 № 818.

Таблица № 6

Наименование	Вносимые настоящим проектом изменения	Постановление администрации городского округа город Воронеж от 25.08.2021 № 818
<i>Позиция</i>	<i>ул. Фёдора Тютчева, 93/1</i>	25
Этажность	18	18
S застр.	1584,10	1713,9
S суммарная	24659,10	24835
S общая квартир	20105,40	19260
<i>Позиция</i>	<i>ул. Фёдора Тютчева, 93а</i>	26
Этажность	26	26
S застр.	805,00	868,05
S суммарная	17624,00	18451,51
S общая квартир	13189,10	12590,4
<i>Позиция</i>	29	29
Этажность	18 1 (пристроенная котельная)	переменной этажности 14-25
S застр.	2703,9 151,8 (пристроенная котельная)	1941,98
S суммарная	48670,2 151.8 (пристроенная котельная)	36897,62
S общая квартир	29070,2	27673,22
<i>Позиция</i>	30	30
Этажность	переменной этажности 17-18	переменной этажности 14-25
S застр.	2649	1942,24
S суммарная	40485,7	36902,56
S общая квартир	27819,5	27676,92
<i>Позиция</i>	32	34
Этажность	25	переменной этажности 14-25

Наименование	Вносимые настоящим проектом изменения	Постановление администрации городского округа город Воронеж от 25.08.2021 № 818
S застр.	1199,8	2932,27
S суммарная	25996,0	55713,13
S общая квартир	20150,0	41784,85
<i>Позиция</i>	<i>31</i>	<i>33</i>
Этажность	переменной этажности 14-25	переменной этажности 14-25
S застр.	2712,1	1941,98
S суммарная	42989,5	36897,62
S общая квартир	35523,57	27673,22
<i>Позиция</i>	<i>45</i>	<i>45</i>
Этажность	4	4
S застр.	2672	2448
S суммарная	10126	8206,5
S общая квартир	6329	6306,36
<i>Позиция</i>	<i>28</i>	<i>28</i>
Этажность	1-6	2-3
S застр.	3660,00	1949,65
S суммарная	10540,00	4874,12
S общая квартир	-	-
<i>Позиция</i>	<i>ул. Федора Тютчева, 101к</i>	<i>38</i>
Этажность	2	2
S застр.	8540,98	8330,30
S суммарная	24298,40	24417,30
S общая квартир	-	-
<i>Позиция</i>	<i>39</i>	<i>39</i>
Этажность	5	5
S застр.	3000,00	4464,00
S суммарная	15000,00	22320,00
S общая квартир	-	-
<i>Позиция</i>	<i>37</i>	<i>36</i>
Этажность	переменной этажности 14-25	переменной этажности 14-25
S застр.	1573,35	2859,86
S суммарная	39125,60	54337,34
S общая квартир	29344,20	38716

Таблица № 6а

Наименование	Постановление администрации городского округа город Воронеж от 25.08.2021 № 818	Вносимые настоящим проектом изменения		
		реализовано	планируется	всего
S застр.	46790,93	10930,08	35860,85	46790,93
S суммарная	513401,54	66581,50	446820,04	513401,54
S общая квартир	321663,46	33294,50	288368,96	321663,46
Население	10723	1110	9613	10723

Настоящим проектом внесения изменений в документацию по планировке не предусмотрено изменение ранее утвержденных параметров плотности застройки рассматриваемой территории, в связи с чем перерасчет интенсивности использования территории не требуется.

Проектом планировки территории предусмотрено установление красной линии в районе жилого дома по ул. Федора Тютчева, 4.

В соответствии с п. 1.3.10.11 РНГП в многоэтажной многоквартирной застройке жилые здания с квартирами на первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красной линии магистральных улиц не менее 6 м, жилых улиц и проездов - не менее 3 м.

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.

В случаях размещения нежилых объектов в жилых домах такие объекты должны быть отделены от жилых помещений противопожарными, звукоизолирующими перекрытиями и перегородками, иметь самостоятельные шахты для вентиляции, обособленные от жилой территории входы для посетителей, подъезды, площадки для паркования автомобилей сотрудников и посетителей объекта с расчетным количеством машино-мест в соответствии с СП 42.13330.2016.

На первых этажах жилых домов планируется размещение помещений общественного назначения, которые должны иметь входы, изолированные от жилой части здания.

Земельный участок, предназначенный для жилой застройки, должен содержать необходимые элементы планировочной структуры: территории под жилыми зданиями, проезды и пешеходные дороги, ведущие к жилым зданиям; открытые площадки для временного хранения автомобилей; придомовые зеленые насаждения, площадки для отдыха взрослого населения и площадки для детей; хозяйственные площадки. Согласно СП 4.13130.2013 в общую ширину противопожарного проезда, совмещенного с основным подъездом к зданию, допускается включать тротуар, примыкающий к проезду.

Согласно п. 7.5 СП 42.13330.2016 в микрорайонах (кварталах) жилых зон необходимо предусматривать размещение площадок общего пользования различного назначения с учетом типа застройки, природно-климатических и других местных условий. Состав площадок и размеры их территории должны определяться РГНП.

Расчет размеров площадок общего пользования произведен на количество населения нового жилого фонда, выполнен в соответствии с п. 1.3.10.7 РНГП и приведен в таблице № 7.

Таблица № 7

№ п/п	Площадки	Население, чел	Удельные размеры площадок, кв.м./чел.	Площадь, кв. м	
				нормативная	проектная
1	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	10723	0,4	4289	4303
2	Для отдыха взрослого населения	10723	0,1	1073	1349
4	Для занятий физической культурой	10723	0,5	5362	10312
	Итого:			10724	15964

В соответствии с п. 7.5 СП 42.13330.2016 размещение площадок необходимо предусматривать от окон жилых и общественных зданий на расстоянии не менее: детские игровые – 10 м; для отдыха взрослого населения – 8

м; для занятий физкультурой (в зависимости от шумовых характеристик\*) – 10-40 м; для выгула собак – 40 м.

<\*> Наибольшие значения следует принимать для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса.

Расстояния от жилых и общественных зданий до площадок для сушки белья не нормируются; расстояния от контейнерных и (или) специальных площадок до многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций образования, здравоохранения и социального обслуживания для детей, территорий медицинских организаций принимают по требованиям пункта 4 СП 2.1.3684-21.

### Озеленение и благоустройство территории

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

В соответствии с п. 1.3.10.11 РНГП площадь озелененных территорий в кварталах многоквартирной жилой застройки следует принимать не менее 6 м/чел.

В случае примыкания жилого квартала, микрорайона к общегородским паркам и организации пешеходных связей между территорией квартала, микрорайона и общегородскими парками протяженностью не более 400 м допускается сокращение нормы обеспеченности жителей такого квартала, микрорайона озелененными территориями, но не более чем на 25%.

Рядом с рассматриваемой территорией расположены участки лесного фонда с кадастровыми номерами 36:34:0000000:43180, 36:34:0000000:42088. Земельный участок с кадастровым номером 36:34:0000000:43180 планируется использовать для осуществления рекреационной деятельности, согласно договору аренды лесного участка для осуществления рекреационной деятельности № 37 от 05.06.2017.



На основании вышеизложенного, площадь озелененной территории новой жилой застройки должна составлять  $(10723 \times 6 = 64338 \text{ кв. м})$  6,43 га без учета сокращения нормы на 25%.

Настоящим проектом предлагается организация озелененных площадок для отдыха взрослого населения, детских игровых площадок и дворовых территорий, озелененных территорий вдоль проездов. Вместе с тем, предлагается сохранить существующие зеленые насаждения, расположенные на земельных участках с кадастровыми номерами 36:34:102003:25, 36:34:102003:77 общей площадью 33382 кв. м (из них 1772 кв. м занимают проезд и стоянка автомобилей, используемая совместно для поликлиники и подстанции скорой медицинской помощи, что компенсируется увеличением площади отдельных участков озелененной территории за счет уменьшения площади застройки поз. 37), и организовать рекреационную зону (сквер).

Таким образом, площадь озелененной территории новой жилой застройки составит 6,8 га.

#### Развитие системы обслуживания и объектов социальной инфраструктуры

Учитывая, что настоящим проектом не предусмотрено изменение параметров застройки территории, в том числе площади квартир, а также планируемого населения, расчет по обеспечению населения нового жилого фонда рассматриваемой территории объектами социальной значимости повседневного обслуживания приведен в соответствии с постановлением администрации городского округа город Воронеж от 24.09.2018 № 606 (в ред. постановления от 10.08.2023 № 998).

Таблица № 8

№ п/п	Предприятия и учреждения повседневного обслуживания	Минимальная обеспеченность	Расчет	Расчетные показатели	Ед. изм.	Планируемые показатели
1	Детские дошкольные учреждения	42 места на 1000 жителей	$10723 \times 42 / 1000$	450	мест	Приняты в соответствии с постановлением администрации городского округа город Воронеж от
2	Общеобразовательные школы	91 мест на 1000 жителей	$10723 \times 91 / 1000$	976	мест	

№ п/п	Предприятия и учреждения повседневного обслуживания	Минимальная обеспеченность	Расчет	Расчетные показатели	Ед. изм.	Планируемые показатели
3	Предприятия торговли	300 кв. м. торговой площади на 1000 жит.	$10723 \cdot 300 / 1000$	3217	кв. м	24.09.2018 № 606 «Об утверждении документации по планировке территории, расположенной в границах улиц Федора Тютчева, Сельская, автомобильной дороги М-4 «Дон» в городском округе город Воронеж» (в ред. постановления от 10.08.2023 № 998)
4	Отделение банка, операционная касса	1 объект на 10 тыс. чел.	$10723 \cdot 1 / 10000$	1	ед.	
5	Отделение связи	1 объект на 14 тыс. чел.	$10723 \cdot 1 / 14000$	1	ед.	
6	Аптечный пункт	1 объект на 15 тыс. чел.	$10723 \cdot 1 / 15000$	1	ед.	
7	Организации дополнительного образования	20 мест на 1 тыс. чел.	$10723 \cdot 20 / 1000$	214	мест	

В настоящее время в границах рассматриваемой территории расположены и функционируют следующие объекты образования: школа МБОУ СОШ № 64 по ул. Федора Тютчева, 6, детский сад МБДОУ № 177 по ул. Сельская, 2с, детский сад МБДОУ № 69 по ул. Попова, 2, пристройка к МБДОУ «Детский сад № 69» по ул. Попова, 2, средняя школа на 1101 место по ул. Федора Тютчева, 6, к. 1, детский сад на 280 мест по ул. Сельская, 2а.

На расчетный период предусмотрена реализация других объектов, предусмотренных ранее утвержденной документацией: встроенно-пристроенное детское дошкольное учреждение на 150 мест (поз. 35а) по индивидуальному проекту, встроенно-пристроенное детское дошкольное учреждение на 150 мест (поз. 37а) по индивидуальному проекту, лечебно-профилактическая медицинская организация, оказывающая медицинскую помощь в амбулаторных условиях и (или) в условиях дневного стационара (поликлиника по адресу: Воронеж, ул. Сельская, д. 2 г, численность - 500 посещений в смену, 8 выездных бригад скорой медицинской помощи) (поз. 28).

Основные направления развития транспортного обслуживания территории и инженерно-техническое обеспечение территории

Проект планировки сохраняет в своей основе исторически сложившуюся структуру улиц, заложенную на предыдущих этапах проектирования, учитывает природно-климатические и ландшафтные условия.

Основой транспортной схемы планируемой территории является Генеральный план, которым (таблица 3.3.10.4 «Перечень линейных объектов местного значения, планируемых для размещения на территории городского округа город Воронеж, их основные характеристики») предусмотрены следующие мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры:

№ п/п	Планируемые объекты местного значения	Наименование, местоположение	Срок реализации	Назначение	Основные характеристики	Реквизиты нормативного правового акта
Улично-дорожная сеть. Строительство						
Улицы и дороги местного значения						
1	Проектируемый проезд № 50	Участок от ул. Федора Тютчева до ул. Героев России	Первая очередь	Обеспечение транспортных связей	Протяженность – 1,7 км. Количество полос в двух направлениях – 2. Пропускная способность на полосу – 900 ед./ч.	-

Согласно постановлению администрации городского округа город Воронеж от 13.11.2020 № 1085 предусмотрены работы по реконструкции и строительству автодорог в квартале, ограниченном ул. Богатырская, ул. Планетная, ул. Ф. Тютчева и ул. Сельская в городском округе город Воронеж.

Рассматриваемая территория отнесена к подзоне устойчивого развития 25-ППТ, для которой приложением № 2 к Правилам землепользования и застройки установлены следующие характеристики планируемого развития территории:

№ п/п	Вид документации и ее наименование	Сведения о документе	Характеристики планируемого развития территории
25	Документация по планировке территории, расположенной в границах улиц Федора Тютчева, Сельская, автомобильной дороги М-4 "Дон" в городском округе	<a href="#">Постановление</a> от 24.09.2018 N 606 (в ред. постановления от 25.08.2021 N 818)	Общая площадь застройки - 113942,37 кв. м; общая площадь зданий и сооружений - 973435,89 кв. м; общая жилая площадь - 614679,93 кв. м; население - 20490 человек; максимальное значение этажности - 25

	город Воронеж		
--	---------------	--	--

В соответствии с пп. 6 ч. 7 ст. 15 Правил землепользования и застройки подготовка изменений в Правила в целях изменения границ подзоны устойчивого развития территорий может осуществляться на основании утвержденных изменений в документацию по планировке территории или проект планировки территории, производимых с учетом требований пункта 6 статьи 17 настоящих Правил.

В соответствии с ч. 6 ст. 17 Правил землепользования и застройки в случае, если документацией по планировке территории или проектом планировки территории, утвержденными до вступления в силу настоящих Правил, предусмотрены виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от соответствующих видов и предельных параметров, установленных настоящими Правилами для конкретных территориальных зон, для целей архитектурно-строительного проектирования допускается применение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предусмотренных такой документацией по планировке территории или проектом планировки территории. При этом внесение изменений в указанную документацию по планировке территории или проект планировки территории в части изменения таких видов и предельных параметров допускается только в целях приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Настоящим проектом внесения изменений в ранее утвержденную документацию не изменяются ранее установленные направления развития транспортной инфраструктуры рассматриваемой территории, а уточняется обеспечение планируемой территории машино-местами.

Согласно п. 11.31 СП 42.13330.2016 требуемое число машино-мест для хранения и парковки легковых автомобилей следует принимать в соответствии с требованиями настоящего свода правил (таблица 11.8 и

приложение Ж). При наличии РНГП следует руководствоваться приведенными в них нормативными показателями.

В соответствии с п. 3.1.2 РНГП применительно к территории, отнесенной Правилами землепользования и застройки городского округа город Воронеж к подзоне устойчивого развития территорий, и в отношении которой утверждена документация по планировке территории, при внесении изменений в такую документацию РНГП, в части установления требований к количеству и размещению парковочных и (или) машино-мест, применяются в редакции, действовавшей на момент отнесения указанной территории к подзоне устойчивого развития территорий.

В соответствии пп. 4 п. 1.3.10.5 РНГП в случае, если правилами землепользования и застройки муниципального образования установлены предельные параметры минимального количества парковочных и (или) машино-мест для индивидуального транспорта, размещаемых в границах земельного участка, количество таких парковочных и (или) машино-мест определяется в соответствии с правилами землепользования и застройки.

(пп. 4 в ред. приказа Минархитектуры ВО от 09.07.2024 N 45-01-04/256)

Таким образом, требование расчета минимального количества парковочных и (или) машино-мест на земельном участке в соответствии с правилами землепользования и застройки не применяются, т.к. отсутствуют в редакции РНГП, действовавшей на момент отнесения указанной территории к подзоне устойчивого развития территорий.

Далее приведены требования к расчету минимального количества парковочных и (или) машино-мест в соответствии с РНГП в редакции, действовавшей на момент отнесения указанной территории к подзоне устойчивого развития территорий (ред. от 19.10.2020).

*Правила расчета количества и размещения автостоянок (парковочных мест) в зоне застройки многоквартирными жилыми домами:*

- *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, хранения*

легкового автотранспорта, принадлежащего жителям, из расчета 1 машино-место на 80 м<sup>2</sup> общей площади квартир.

- Расчетное количество мест паркования, хранения легкового автотранспорта, принадлежащего жителям, с учетом принятых технических решений по организации автостоянок (подземные, пристроенные или отдельно стоящие многоуровневые, в том числе механизированные, открытые стоянки) рекомендуется размещать в границах земельного участка многоквартирного жилого дома.

- Автостоянки следует размещать на расстоянии от окон жилых и общественных зданий в соответствии с п. 1.3.10.5 настоящих РНГП.

- Для зон застройки многоквартирными жилыми домами, помимо участка многоквартирного жилого дома, автостоянки с местами паркования, хранения легкового автотранспорта, принадлежащего жителям, могут располагаться:

- на отдельном земельном участке, правообладателем которого является застройщик, осуществляющий строительство многоквартирного жилого дома, либо иной собственник, размещающий на таком участке объект паркования, хранения автотранспорта с целью предоставления машино-мест жителям на условиях аренды, иных правах;

- внутри территорий жилых кварталов, микрорайонов в виде специально организованных площадок, карманов, уширения проезжих частей внутриквартальных проездов.

- 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 1000 м.

- Не допускается использовать с целью организации парковок тротуары, полосы озеленения, а для целей организации мест хранения автомобилей, принадлежащих жителям, - участки, выделяемые застройщику под благоустройство.

- Подъезды к автостоянкам, расположенным на придомовой территории, должны быть изолированы от площадок отдыха и игр детей, спортивных площадок.

- Для размещения открытых автостоянок минимальную площадь одного машино-места для легковых автомобилей без учета подъездных путей и маневрирования следует принимать в соответствии с СП 113.13330.2023.

- На территории земельного участка многоквартирного жилого дома следует предусматривать не менее 10 процентов мест (но не менее одного места) для парковки специальных автотранспортных средств инвалидов.

Общее расчетное число необходимого количества мест для размещения автотранспорта для постоянного и временного хранения не изменяется и составляет 4450 машино-мест. Расчет необходимого числа парковочных мест приведен в таблице № 9.

Таблица № 9

№ п/п	Парковки	Расчет	Число машино-мест	
			нормативное	проектное
1	для постоянного хранения	321663,46/80	4021	4021
2	для временного хранения:			
	гостевые	10723*40/1000	429	521

Для размещения автотранспорта населения проектируемых объектов капитального строительства документацией по планировке территории предлагается размещение наземно-подземных автостоянок: поз. 39 (число этажей 8, в том числе подземных 5) вместимостью 1250 машино-мест, поз. 40 (число этажей 8, в том числе подземных 3) вместимостью 1620 машино-мест, и открытых автостоянок на 1672 машино-мест в границах рассматриваемой территории. Общее количество составляет 4542 машино-мест.

В соответствии с п. 6.3.1 СП 2.13130 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты» для подземных автостоянок допустимое количество этажей – 5.

Кроме того, в соответствии с письмом от 15.11.2024 № 80-юр/24 ООО СЗ «ВМУ-2» сообщает о возможности бесплатного размещения автотранспортных средств жителей микрорайона «Боровое» на принадлежащем на прав

собственности земельном участке с кадастровым номером 36:34:0102003:11688, расположенном по адресу: г. Воронеж, ул. Сельская, 2б, в период времени с 20:00 до 08:00 на долгосрочной основе.

В соответствии с письмом от 15.11.2024 № 21 ООСЗ «ЖилСтрой» согласовывает бесплатное размещение автотранспортных средств жителей микрорайона «Боровое» на земельном участке с кадастровым номером 36:34:0102003:5218, расположенном по адресу: г. Воронеж, ул. Федора Тютчева, 101к, в период времени с 20:00 до 08:00 на долгосрочной основе.

Согласно прим. 1 к табл. 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (далее – СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03) разрыв от наземных гаражей-стоянок, паркингов закрытого типа принимается на основании результатов расчетов рассеивания загрязнений в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия. Данные расчеты будут произведены при разработке индивидуальных проектов на наземно-подземные автостоянки. Каждый индивидуальный проект должен пройти согласование в установленном порядке.

Согласно прим. 11 к табл. 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 для гостевых автостоянок жилых домов разрывы не устанавливаются.

Согласно СП 252.1325800.2016 «Свод правил. Здания дошкольных образовательных организаций. Правила проектирования» расстояние от границ земельных участков отдельно стоящих ДОО, а также от окон жилых и общественных зданий с пристроенными, встроенно-пристроенными и встроенными в них зданиями или помещениями ДОО общего типа должно составлять до стоянок автомобилей и гаражей-стоянок различного назначения, закрытых и открытых, для постоянного и временного хранения легковых автомобилей: 10 и менее автомобилей - не менее 25 м; от 11 и более автомобилей - не менее 50 м.

В соответствии с п. 1.3.11 РНГП (ред. от 19.10.2020) для паркования легковых автомобилей работников и посетителей объектов различного функционального назначения следует предусматривать приобъектные стоянки. Расчетное количество машино-мест для парковки у объектов различного назначения (приобъектных стоянок) следует принимать в соответствии с СП



42.13330.2016 с учетом, что для группы объектов с различным режимом суточного функционирования допускается снижение расчетного количества машино-мест по каждому объекту в отдельности на 10 - 15%. На открытых автостоянках около учреждений обслуживания следует выделять не менее 10% мест (но не менее одного места) для автотранспортных средств, принадлежащих инвалидам и другим маломобильным группам населения.

Расчет минимального количества приобъектных стоянок для торгового центра произведен в соответствии с прил. Ж СП 42.13330.2016 – 1 машино-место на 50 кв. м общей площади ( $24298,4/50=486$ ).

Проектом планировки территории предусматривается размещение приобъектных парковок для торгового центра на 460 машино-мест на земельных участках с кадастровыми номерами 36:34:102003:5218, 36:34:0102003:5219. Кроме того, в торговом центре предусмотрена подземная автостоянка на 165 машино-мест.

Согласно приложению Ж СП 42.13330.2016 для предприятий общественного питания периодического спроса (рестораны, кафе) предусматривается 1 машино-место на 4-5 посадочных мест. Таким образом, для ресторана на 50 чел. (поз. 46) требуется 10 машино-мест.

Проектом планировки территории предусматривается размещение приобъектных парковок для ресторана на 196 машино-мест на прилегающей территории.

Въезд на территорию поликлиники осуществляется с ул. Боровской по проектируемому местному проезду на территории с кадастровым номером 36:34:0102003:5029.

На отдельном участке с кадастровым номером 36:34:0102003:77, согласно письму от ООО «Евромаг» от 19.07.2024 о согласии на заключение субаренды части земельного участка, проектом предусмотрена стоянка автомобилей, используемая совместно для поликлиники и подстанции скорой медицинской помощи.

В соответствии с п 5.5 СП 158.13330.2014. «Свод правил. Здания и помещения медицинских организаций. Правила проектирования»

предусматриваются стоянки автомашин из расчета 10-12 машино-мест на 100 сотрудников и 4-6 машино-мест на 100 посещений.

Количество машино-мест для поликлиники  $10 \times 218 / 100 + 4 \times 500 / 100 = 42$  м/мест, где количество сотрудников – 218 чел., количество посетителей – 500 чел.

Количество машино-мест для подстанции скорой медицинской помощи на 8 бригад – 8 м/мест для машины под каждую бригаду.

Стояночные места отделяются одно от другого линиями дорожной разметки. Размеры одного стояночного места при прямоугольной форме расстановки автомобилей по отношению друг к другу составляют 2,5 х 5,3 м.

В соответствии с требованием Федерального закона «О социальной защите инвалидов в РФ» предусмотрены места для парковки специального автотранспорта инвалидов. Места для личного автотранспорта инвалидов предусмотрены: согласно проекту (4 машино-места) размещены на отдельной автостоянке, прилегающей непосредственно к территории поликлиники, и не загораживаются другими парковочными автомобилями. Габариты парковочного места для автомобиля инвалида составляют 3,6 х 6,0 м. Места для стоянки личных автотранспортных средств инвалидов выделены разметкой 1.24.3 согласно ГОСТ Р 51256-2018 и обозначены специальными символами (СП 59.13330.2020).

Проектом планировки территории предусматривается размещение приобъектных парковок для лечебно-профилактической медицинской организации, оказывающей медицинскую помощь в амбулаторных условиях и (или) в условиях дневного стационара (поликлиника по адресу: Воронеж, ул. Сельская, д. 2 г, численность - 500 посещений в смену, 8 выездных бригад скорой медицинской помощи) (поз. 28) общим количеством 61 м/мест.

Решения по развитию инженерной инфраструктуры в границах рассматриваемой территории приняты в соответствии с ранее утвержденной документацией и ранее полученными техническими условиями на подключение проектируемых объектов к сетям инженерно-технического обеспечения у ресурсоснабжающих организаций ввиду сохранения значения основных технико-экономических показателей рассматриваемой территории с учетом изменений, вносимых настоящим проектом.

## Сведения о границах зон планируемого размещения объектов

Перечень координат границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства представлен в таблице № 6. При этом в соответствии с пп. 3 п. 4.2 Правил землепользования и застройки в границах действия подзоны устойчивого развития территорий минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, определяются в соответствии с градостроительными регламентами.

Таблица № 6

Номера характерных точек	Перечень координат	
	X	Y
Зона многоэтажной жилой застройки (поз. 29)		
1	521935.31	1307482.62
2	521935.31	1307509.66
3	521935.56	1307519.93
4	521882.07	1307520.11
5	521882.19	1307556.01
6	521806.24	1307556.01
7	521806.28	1307447.87
8	521814.00	1307447.79
9	521891.24	1307447.09
10	521891.24	1307482.62
1	521935.31	1307482.62
Зона многоэтажной жилой застройки (поз. 30)		
1	521935.71	1307525.93
2	521938.27	1307629.20
3	521842.86	1307630.09
4	521842.86	1307629.57
5	521825.83	1307629.59
6	521822.99	1307629.62
7	521806.28	1307630.01
8	521806.24	1307562.01
9	521888.21	1307562.01
10	521888.09	1307526.09
1	521935.71	1307525.93
Зона многоэтажной жилой застройки		
1	521800.24	1307559.01
2	521800.28	1307636.15
3	521823.09	1307635.62
4	521825.87	1307635.59
5	521836.88	1307635.57
6	521837.78	1307734.85
7	521780.93	1307734.85

Номера характерных точек	Перечень координат	
	X	Y
8	521780.93	1307657.97
9	521681.25	1307657.97
10	521681.25	1307636.97
11	521681.25	1307625.82
12	521680.69	1307566.99
13	521570.24	1307566.81
14	521560.85	1307453.32
15	521550.72	1307453.32
16	521536.87	1307346.85
17	521532.16	1307310.58
18	521680.30	1307271.13
19	521809.27	1307236.78
20	521809.27	1307253.32
21	521809.37	1307264.39
22	521809.86	1307319.00
23	521810.94	1307441.82
24	521800.28	1307441.93
1	521800.24	1307559.01
Зона малоэтажной жилой застройки (поз. 45)		
1	522655.91	1308209.53
2	522670.37	1308199.35
3	522665.35	1308191.31
4	522672.69	1308186.63
5	522664.48	1308174.04
6	522668.68	1308171.26
7	522677.53	1308165.37
8	522698.32	1308151.53
9	522753.70	1308230.86
10	522695.64	1308269.67
1	522655.91	1308209.53
Зона планируемого размещения объекта регионального значения "Строительство поликлиники по адресу: Воронеж, ул. Сельская, д. 2 г" (поз. 28)		
1	521674.75	1307572.99
2	521675.25	1307625.84
3	521675.25	1307634.95
4	521586.12	1307671.05
5	521584.12	1307670.03
6	521578.53	1307667.21
7	521570.74	1307572.82
1	521674.75	1307572.99
Зона объектов торговли и культурно-бытового назначения (поз. 46)		
1	521882.23	1307201.52
2	521869.06	1307151.54
3	521820.23	1307164.55

Номера характерных точек	Перечень координат	
	X	Y
4	521832.21	1307207.50
1	521882.23	1307201.52
Зона размещения объектов транспортной и инженерной инфраструктуры (поз. 39)		
1	521681.63	1307264.57
2	521777.33	1307239.08
3	521761.78	1307180.11
4	521665.35	1307205.79
1	521681.63	1307264.57
Зона размещения объектов транспортной и инженерной инфраструктуры (поз. 40)		
1	521659.55	1307207.33
2	521523.46	1307243.57
3	521531.38	1307304.58
4	521675.83	1307266.11
1	521659.55	1307207.33

Сведения о плотности и параметрах застройки территории для зоны планируемого размещения объекта регионального значения «Строительство поликлиники по адресу: Воронеж, ул. Сельская, д. 2 г»:

Площадь застройки – 3660,00 кв. м, этажность – 6 эт., количество этажей – 7 шт., площадь суммарная всех надземных этажей по внешним размерам здания – 10540,00 кв. м.

#### Основные технико-экономические показатели

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

Таблица № 6

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние на 2024 год	Расчетный срок
1	Территория			
	Жилого района - всего	га	62.80	62.80
	из нее: площадь квартала (в красных линиях)		59.66	59.66
	В том числе:			
	участки жилой застройки - всего	-/-	23.63	36.30
	из них: под планируемую застройку			12.67
	территория общего пользования - всего	-/-	11.16	17.73
	в том числе:			
	участки школ	-/-	2.62	2.62

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние на 2024 год	Расчетный срок
	участки детских садов	-/-	3.19	3.19
	участки объектов здравоохранения	-/-	0.94	0.94
	участки зеленых насаждений общего пользования (парки, скверы, бульвары) и спортивных сооружений	-/-	0.00	3.34
	участки объектов культурного, социально-бытового и коммунального обслуживания	-/-	3.66	3.96
	участки гаражей, стоянок	-/-	0.00	2.38
	участки улиц, проездов	-/-	0.75	1.30
	прочие территории	-/-	28.01	8.77
1.2	Коэффициент застройки	ед.	0.11	0.19
1.3	Коэффициент плотность застройки	ед.	0.77	1.6
2	Население			
2.1	Численность населения жилого района в том числе:	чел.	10884	20497
	численность населения существующей застройки	чел.	10884	10884
	из них: численность населения реализованной застройки	чел.	1110	1110
	численность населения планируемой застройки	чел.	-	9613
2.2	Плотность населения	чел / га	182	342
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь планируемых квартир	тыс. кв. м	-	321.7
3.2	Общая площадь всех квартир	тыс. кв. м	326.5	614.9
3.3	Средняя этажность застройки	этаж	-	19
4	Объекты социального и культурно- бытового обслуживания населения			
4.1	Детские дошкольные учреждения	мест	-	Согласно постановлению администрации городского округа город Воронеж от 24.09.2018 № 606 «Об утверждении документации по планировке территории, расположенной в границах улиц Федора Тютчева, Сельская, автомобильной дороги М- 4 «Дон» в городском округе город Воронеж»
4.2	Общеобразовательная школа	учащихся	-	
4.3	Лечебно-профилактическая медицинская организация, оказывающая медицинскую помощь в амбулаторных условиях и (или) в условиях дневного стационара (поликлиника по адресу: Воронеж, ул. Сельская, д. 2 г, численность - 500 посещений в смену, 8	посещений в смену	-	

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние на 2024 год	Расчетный срок
	выездных бригад скорой медицинской помощи)			
4.4	Торговый центр	кв. м. торговой площади	-	не менее 3217
4.5	Отделение связи	объектов	-	1
4.6	Аптечный пункт	объектов	-	1
4.7	Отделение банка, операционная касса	объектов	-	1
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	проезды местного значения	га	-	-
5.2	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей	машино- мест	-	5424
	в том числе: постоянного хранения	-/-	-	4021
	гостевые	-/-	-	521
	приобъектные парковки для торгового центра	-/-	-	625
	лечебно-профилактическая медицинская организация, оказывающая медицинскую помощь в амбулаторных условиях и (или) в условиях дневного стационара (поликлиника по адресу: Воронеж, ул. Сельская, д. 2 г, численность - 500 посещений в смену, 8 выездных бригад скорой медицинской помощи)	-/-	-	61
	приобъектные парковки для ресторана	-/-	-	196
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1	Водопотребление	м3 / сут	-	Согласно постановлению администрации городского округа город Воронеж от 24.09.2018 № 606 «Об утверждении документации по планировке территории, расположенной в границах улиц Федора Тютчева, Сельская, автомобильной дороги М-4 «Дон» в городском округе город Воронеж»
6.2	Водоотведение	-"-	-	
6.3	Электропотребление (удельная расчетная нагрузка)	КВт/ч	-	
6.4	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	МВт	-	
6.5	Газоснабжение	м3 / ч	-	

**3. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур**

Настоящим проектом внесения изменений в ранее утвержденную документацию предусматривается следующая этапность освоения территории.

**1 очередь:**

I этап: строительство лечебно-профилактической медицинской организации, оказывающей медицинскую помощь в амбулаторных условиях и (или) в условиях дневного стационара (поликлиника по адресу: Воронеж, ул. Сельская, д. 2 г, численность - 500 посещений в смену, 8 выездных бригад скорой медицинской помощи) (поз. 28).

II этап: строительство многоквартирных многоэтажных жилых домов поз. 29, 30, строительство малоэтажного многоквартирного жилого дома поз. 45 в отношении которых получены разрешения на строительство.

III этап: строительство поз. 46 в целях обеспечения потребности населения рассматриваемой территории объектами социальной значимости повседневного обслуживания.

**2 очередь**

I этап: строительство многоквартирных многоэтажных жилых домов поз. 31, 32, 32/1.

**3 очередь**

I этап: строительство многоквартирных многоэтажных жилых домов поз. 33, 34, 35, 36, 37 со встроенно-пристроенными дошкольными образовательными организациями поз. 35а, 37а.

**4 очередь**

I этап: строительство поз. 39, 40 в целях обеспечения потребности населения рассматриваемой территории объектами транспортного обслуживания.