УТВЕРЖДЕНЫ

постановлением администрации

городского округа город Воронеж

от 04.06.2025 № 884

**изменения в документацию   
по планировке территории, ОГРАНИЧЕННОЙ   
пр-ктом Труда, ул. Загородная, ул. Еремеева,   
пер. Комбикормовый В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ   
ГОРОД ВОРОНЕЖ**

В приложении № 1 «Положение о характеристиках и очередности планируемого развития территории, ограниченной пр-ктом Труда,   
ул. Загородная, ул. Еремеева, пер. Комбикормовый в городском округе город Воронеж» к документации по планировке территории, ограниченной   
пр-ктом Труда, ул. Загородная, ул. Еремеева, пер. Комбикормовый   
в городском округе город Воронеж:

1. В разделе II «Характеристика планируемого развития территории, в том числе плотность и параметры застройки территории   
(в пределах, установленных градостроительным регламентом), характеристики 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, сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, информация о размещении указанных объектов, фактических показателях обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателях территориальной доступности таких объектов для населения»:

1.1. Абзацы двадцать седьмой – тридцать пятый изложить в следующей редакции:

«В соответствии с приложением Б к СП 42.13330.2016 интенсивность использования территории (плотность застройки) характеризуется коэффициентом застройки и коэффициентом плотности застройки. Границы планируемой территории установлены относительно существующих и устанавливаемых настоящим проектом красных линий (площадь в красных линиях – 23,3894 га). На момент подготовки проекта планировки территории интенсивность использования территории следующая:

- процент застроенности территории жилым фондом – 2,7% (площадь застройки – 6296,1 кв. м);

- общая площадь зданий – 138975,1 кв. м;

- общая площадь квартир – 8307,7 кв. м;

- плотность жилой застройки – 509,1 кв. м/га;

- население – 497 чел.;

- плотность населения – 21 чел./га;

- общая площадь застройки существующими объектами (жилые и нежилые) – 72733,2 кв. м (коэффициент застройки – 0,31);

- общая площадь зданий существующих объектов (жилые и нежилые) – 138975,1 кв. м (коэффициент плотности – 0,59).».

1.2. Таблицу № 1 изложить в следующей редакции:

«Таблица № 1

| Наименование | Этажность, этажей | S застройки, кв. м | S общая зданий, кв. м | S общая квартир, кв. м | Кол-во квартир, шт. | Население, чел. |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Ведомость существующих ветхих жилых и нежилых зданий, планируемых под снос в рассматриваемом квартале | | | | | | |
| Жилой дом по пр-кту Труда, 95 (планируемый к сносу) | 2 | 375,1 | 750,2 | 527,1 | 12 | 37 |
| Жилой дом по пр-кту Труда, 103 (планируемый к сносу) | 2 | 374,8 | 749,6 | 529,9 | 16 | 28 |
| Жилой дом по пр-кту Труда, 109 | 4 | 534,5 | 2138 | 1262 | 72 | 98 |
| Жилой дом по пр-кту Труда, 125 (планируемый к сносу) | 2 | 289,4 | 578,8 | 394,2 | 8 | 27 |
| Жилой дом по пр-кту Труда, 137 (планируемый к сносу) | 2 | 496,6 | 993,2 | 664,1 | 14 | 29 |
| Жилой дом по пр-кту Труда, 133 (планируемый к сносу) | 2 | 290,0 | 580 | 396,3 | 8 | 17 |
| Жилой дом по пр-кту Труда, 131 (планируемый к сносу) | 2 | 297,0 | 594 | 387,7 | 8 | 31 |
| Жилой дом по пр-кту Труда, 129 (планируемый к сносу) | 2 | 299,2 | 598,4 | 396,7 | 8 | 28 |
| Жилой дом по пр-кту Труда, 141 (планируемый к сносу) | 2 | 313,7 | 627,4 | 583,2 | 12 | 45 |
| Жилой дом по пр-кту Труда, 143 (планируемый к сносу) | 2 | 369,9 | 739,8 | 569,9 | 12 | 44 |
| Жилой дом по пр-кту Труда, 145 (планируемый к сносу) | 2 | 306,5 | 613,0 | 496,5 | 12 | 31 |
| Жилой дом по пр-кту Труда, 147 (планируемый к сносу) | 2 | 294,2 | 588,4 | 480,8 | 8 | 28 |
| Нежилое здание по пр-кту Труда, 97 (планируемое к сносу) | 1 | 364,1 | 364,1 | - | - | - |
| Итого по малоэтажной многоквартирной жилой застройке | - | 4605 | 9914,9 | 6688,4 | 190 | 443 |
| Итого по малоэтажной многоквартирной жилой застройке с учетом сноса | - | 534,5 | 2138 | 1262 | 72 | 98 |
| Ведомость существующей индивидуальной жилой застройки в рассматриваемом квартале | | | | | | |
| Индивидуальный жилой дом по ул. Загородная, 30 | 1 | 97,7 | 97,7 | 73,3 | - | 2 |
| Индивидуальный жилой дом по ул. Загородная, 28 | 2 | 103,3 | 206,6 | 155,0 | - | 5 |
| Индивидуальный жилой дом по ул. Загородная, 26а | 1 | 176,3 | 176,3 | 132,2 | - | 4 |
| Индивидуальный жилой дом по ул. Загородная, 26 | 1 | 126,5 | 126,5 | 94,9 | - | 3 |
| Индивидуальный жилой дом по ул. Загородная, 24 | 1 | 108,2 | 108,2 | 81,2 | - | 3 |
| Индивидуальный жилой дом по ул. Загородная, 22 | 1 | 333,8 | 333,8 | 250,4 | - | 8 |
| Индивидуальный жилой дом по ул. Загородная, 20 | 1 | 183,8 | 183,8 | 137,9 | - | 5 |
| Индивидуальный жилой дом по ул. Загородная, 18 | 1 | 267,6 | 267,6 | 200,7 | - | 7 |
| Индивидуальный жилой дом по ул. Загородная, 16 | 1 | 153,0 | 153,0 | 114,8 | - | 4 |
| Индивидуальный жилой дом по ул. Загородная, 14 | 1 | 141,8 | 141,8 | 106,4 | - | 4 |
| Индивидуальный жилой дом по ул. Загородная, 12 | 1 | 112,1 | 112,1 | 84,1 | - | 3 |
| Индивидуальный жилой дом по ул. Загородная, 10 | 1 | 119,0 | 119,0 | 89,3 | - | 3 |
| Индивидуальный жилой дом по ул. Загородная, 8 | 1 | 132,1 | 132,1 | 99,1 | - | 3 |
| Итого по индивидуальной жилой застройке | - | 2055,2 | 2158,5 | 1619,3 | - | 54 |
| Ведомость существующей общественно-деловой застройки в рассматриваемом квартале | | | | | | |
| Административное здание по пр-кту Труда, 105 (планируемое к сносу) | 1 - 2 | 518,1 | 782,2 | - | - | - |
| Административное здание по пр-кту Труда, 127 (планируемое к сносу) | 2 | 280,7 | 561,4 | - | - | - |
| Нежилое здание по пр-кту Труда, 127а (планируемое к сносу) | 1 | 180,4 | 180,4 | - | - | - |
| Административное здание по пр-кту Труда, 123 | 2 | 552,0 | 1104 | - | - | - |
| Административное здание по пр-кту Труда, 101 (планируемое к сносу) | 1 - 2 | 1312,7 | 1760,9 | - | - | - |
| Административное здание по пр-кту Труда, 111а | 3 | 2895,6 | 8686,8 | - | - | - |
| Административное здание по пр-кту Труда, 111 | 1 | 90,0 | 90,0 | - | - | - |
| Административное здание по пр-кту Труда, 111е | 2 - 4 | 762,6 | 2627,2 | - | - | - |
| Административное здание по пр-кту Труда, 111в, 111ж, 111а | 1 - 2 | 2102,5 | 2278,5 | - | - | - |
| Административное здание по пр-кту Труда, 117 (планируемое к сносу) | 3 - 9 | 2114,4 | 8104,8 | - | - | - |
| Административное здание по ул. Еремеева, 22г | 3 | 801,3 | 2403,9 | - | - | - |
| Административное здание по ул. Еремеева, 22г | 1 - 2 | 1057,9 | 1462,3 | - | - | - |
| Административное здание по пр-кту Труда, 139г (планируемое к сносу) | 2 | 387,5 | 775,0 | - | - | - |
| Нежилое здание по пр-кту Труда, 139 (планируемое к сносу) | 1 | 127,2 | 127,2 | - | - | - |
| Хозяйственно-офисный корпус по ул. Еремеева, 22д | 3 | 778,6 | 2335,9 | - | - | - |
| Хозяйственно-офисный корпус по ул. Еремеева, 22д | 3 | 1345 | 3 265,7 | - | - | - |
| Административное здание по ул. Еремеева, 22б, 22е, 22б | 1 - 2 | 549,2 | 1013,6 | - | - | - |
| Административное здание по ул. Еремеева, 22а | 2 | 600,7 | 830,5 | - | - | - |
| Итого по существующей общественно-деловой застройке | - | 16456,4 | 38390,3 | - | - | - |
| Итого по существующей общественно-деловой застройке с учетом сноса | - | 11535,4 | 26098,4 | - | - | - |
| Ведомость существующей производственно-складской застройки в рассматриваемом квартале | | | | | | |
| Производственные здания по пр-кту Труда, 107б/1 (планируемые к сносу) | 1 | 1774,3 | 1774,3 | - | - | - |
| Производственные здания по пр-кту Труда, 107б (планируемые к сносу) | 1 | 1671,8 | 1671,8 | - | - | - |
| Производственные здания по пр-кту Труда, 107 (планируемые к сносу) | 1 | 986,8 | 986,8 | - | - | - |
| Производственная мастерская по пр-кту Труда, 107 (планируемая к сносу) | 1 | 551,7 | 551,7 | - | - | - |
| Автосервис по пр-кту Труда, 111 | 2 | 505,1 | 1010,2 | - | - | - |
| Автосервис по пр-кту Труда, 111б, 111д | 1 | 447,1 | 447,1 | - | - | - |
| Производственное здание по пр-кту Труда, 111 | 3 | 5255,0 | 15765 | - | - | - |
| Производственное здание по пр-кту Труда, 111 | 3 - 4 | 1234,8 | 4056,6 | - | - | - |
| Производственное здание по пр-кту Труда, 111 | 3 | 553,7 | 1661,1 | - | - | - |
| Производственное здание по пр-кту Труда, 111 | 1 | 691,2 | 691,2 | - | - | - |
| Производственное здание по пр-кту Труда, 111 | 2 - 4 | 7368,6 | 15256,8 | - | - | - |
| Производственное здание по пр-кту Труда, 111 | 2 | 1660,4 | 3320,8 | - | - | - |
| Производственное здание по пр-кту Труда, 111 | 2 | 1037,6 | 2075,2 | - | - | - |
| Производственное здание по пр-кту Труда, 111 | 1 - 3 | 7418,5 | 9143,8 | - | - | - |
| Производственное здание по пр-кту Труда, 111 | 1 - 3 | 805,4 | 1563,3 | - | - | - |
| Производственное здание по пр-кту Труда, 111 | 1 | 507,8 | 507,8 | - | - | - |
| Нежилое здание по ул. Еремеева, 22и (планируемое к сносу) | 2 - 3 | 729,1 | 1038,9 | - | - | - |
| Производственное здание по ул. Еремеева, 22к (планируемое к сносу) | 1 | 2178,0 | 2178,0 | - | - | - |
| Производственное здание по ул. Еремеева, 22в, 22з, 22к | 1 | 990,0 | 990,0 | - | - | - |
| Производственное здание по ул. Еремеева, 22д | 1 - 2 | 927,5 | 1405,7 | - | - | - |
| Нежилое здание по ул. Еремеева, 22у | 1 | 828,3 | 828,3 | - | - | - |
| Производственные здания по ул. Еремеева, 22б, 22е, 22б | 1 | 1432,3 | 1432,3 | - | - | - |
| Производственные здания по ул. Еремеева, 22 | 1 - 3 | 1803,1 | 2048,9 | - | - | - |
| Производственные здания по ул. Еремеева, 22ж | 1 - 2 | 2043,9 | 2680,6 | - | - | - |
| Производственные здания по ул. Еремеева, 22л (планируемые к сносу) | 1 - 2 | 296,4 | 385,3 | - | - | - |
| Нежилое здание – склад по ул. Еремеева, 22з | 1 | 198,8 | 198,8 | - | - | - |
| Нежилое здание – склад по ул. Еремеева, 22з | 1 | 436,9 | 436,9 | - | - | - |
| Итого по существующей производственно-складской застройке | - | 44334,1 | 74107,2 | - | - | - |
| Итого по существующей производственно-складской застройке с учетом сноса | - | 36146 | 65520,4 | - | - | - |
| Ведомость существующих объектов транспортной инфраструктуры в рассматриваемом квартале | | | | | | |
| Многоэтажный гараж по пр-кту Труда, 109а | 3 | 4653,0 | 13959 | - | - | - |
| АЗС с мойкой по пр-кту Труда, 107а | 1 | 445,2 | 445,2 | - | - | - |
| Итого по существующим объектам транспортной инфраструктуры | - | 5098,2 | 14404,2 | - | - | - |
| Итого по всем объектам | - | 72548,9 | 138975,1 | 8307,7 | 90 | 497 |
| Итого по всем объектам с учетом сноса | - | 55369,3 | 110319,5 | 2881,3 | 72 | 152». |

1.3. Пункт 1.2 подраздела 1 «Техногенные факторы» изложить в следующей редакции:

«1.2. В настоящее время вблизи проектируемой территории расположены промышленные предприятия, которые фактически прекратили свое существование. Согласно письму АО «Воронежский экспериментальный комбикормовый завод» от 07.05.2021 № 485/20 предусмотрено размещение многоэтажной жилой застройки и объектов социальной сферы на земельных участках, расположенных по следующим адресам: пр-кт Труда, 93, 93а, 93б, 93д, 93е, 93и, 93к.

На планируемой территории располагаются следующие предприятия производственного назначения:

- производственные здания по пр-кту Труда;

- производственные здания по пр-кту Труда, 107б/1;

- производственные здания по пр-кту Труда, 107;

- производственная мастерская по пр-кту Труда, 107в;

- АЗС по пр-кту Труда, 107а;

- ГСК «Проспект» по пр-кту Труда, 109а;

- производственные объекты по пр-кту Труда, 111;

- производственные здания по пр-кту Труда, 111б;

- автосервис по пр-кту Труда, 111б, 111д;

- производственные сооружения по ул. Еремеева, 22м;

- производственные здания по ул. Еремеева, 22в, 22з, 22к;

- производственно-складское здание по ул. Еремеева, 22и;

- производственное здание по ул. Еремеева, 22л;

- производственное здание по ул. Еремеева, 22ж;

- производственные здания по ул. Еремеева, 22д;

- производственные здания по ул. Еремеева, 22;

- производственное здание по ул. Еремеева, 22с;

- производственное здание по ул. Еремеева, 22а;

- производственное здание по ул. Еремеева, 22б, 22е, 22б;

- административное здание по ул. Еремеева, 22г.

В соответствии с данными портала услуг «Публичная кадастровая карта» рассматриваемая территория частично расположена в границах санитарно-защитной зоны ООО «Эксперт-Агро», расположенного по   
ул. Еремеева, 22а, 22з, 22к, установленной решением Управления № 33   
от 15.05.2023, сведения о которой внесены в ЕГРН (ЗОУИТ 36:34-6.5243). Планируется разработка проекта по уменьшению санитарно-защитной зоны.

В соответствии с письмом Управления Роспотребнадзора по Воронежской области от 23.01.2024 № 36-00-02/31-378-2024 изменение санитарно-защитной зоны осуществляется по заявлению правообладателя данного объекта. Согласно письму ООО «Эксперт-Агро» от 29.01.2024   
№ 29-01 сокращение установленной санитарно-защитной зоны считается возможным.

В соответствии с п. 4.5 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» размер санитарно-защитной зоны для действующих объектов может быть уменьшен при:

- объективном доказательстве достижения уровня химического, биологического загрязнения атмосферного воздуха и физических воздействий на атмосферный воздух до ПДК и ПДУ на границе санитарно-защитной зоны и за ее пределами по материалам систематических лабораторных наблюдений для предприятий I и II класса опасности (не менее 50 дней исследований на каждый ингредиент в отдельной точке) и измерений и оценке риска для здоровья; для промышленных объектов и производств III, IV, V классов опасности по данным натурных исследований приоритетных показателей состояния загрязнения атмосферного воздуха (не менее 30 дней исследований на каждый ингредиент в отдельной точке) и измерений;

- подтверждении измерениями уровней физического воздействия на атмосферный воздух на границе санитарно-защитной зоны до гигиенических нормативов и ниже;

- уменьшении мощности, изменении состава, перепрофилировании промышленных объектов и производств и связанном с этим изменении класса опасности;

- внедрении передовых технологических решений, эффективных очистных сооружений, направленных на сокращение уровней воздействия на среду обитания.

Проектом планировки территории предлагается снос производственных и складских зданий, расположенных по пр-кту Труда, 107, 107б, 107б/1 (кадастровые номера 36:34:0209020:5152, 36:34:0209020:5153, 36:34:0209020:89).».

2. В разделе III «Очередность планируемого развития территории, содержащая 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 инфраструктуры»:

2.1. После таблицы № 2 с примечаниями абзацы первый – пятый изложить в следующей редакции:

«С учетом существующей и проектируемой застройки, сноса производственно-складских объектов, нежилых зданий и ветхого жилого фонда интенсивность использования планируемой территории площадью 23,3894 га следующая:

- общая площадь застройки – 55 369,3 кв. м + 19532,08 кв. м = 74901,38 кв. м (коэффициент застройки – 0,32);

- общая площадь зданий – 110 319,5 кв. м + 147284,2 кв. м = 257603,7 кв. м (коэффициент плотности – 1,10);

- общая площадь квартир – 2881,3 кв. м + 72256,61 кв. м = 75137,91   
кв. м с учетом жилищной обеспеченности 30 кв. м/чел. (позиции 3, 4, 5, 6, 11) и 40 кв. м/чел. (позиция 1);

- население – 2311 + 152 = 2463 чел. (плотность населения – 105 чел./га).».

2.2. Строки 1.3–1.4 таблицы № 13 изложить в следующей редакции:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Показатель | Единица измерения | Современное состояние, на 2021 г. | Расчетный срок |
| «1.3 | Коэффициент застройки в условиях реконструкции | % | 0,31 | 0,32 |
| 1.4 | Коэффициент плотности застройки в условиях реконструкции | % | 0,59 | 1,10». |

2.3. Строку 3.2 таблицы № 13 изложить в следующей редакции:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Показатель | Единица измерения | Современное состояние, на 2021 г. | Расчетный срок |
| «3.2 | Общая площадь жилых и нежилых зданий | кв. м | 138975,1 | 257603,7». |

Руководитель управления

главного архитектора Г.Ю. Чурсанов