**Общество с ограниченной ответственностью**

**«ГРАДПРОЕКТ»**

**Свидетельство СРО-П-015-11082009 №002297 от 26 октября 2022г.**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**ОГРАНИЧЕННОЙ УЛИЦАМИ КОНСТРУКТОРОВ, КРЫМСКАЯ, ПИРОГОВА**

**В ГОРОДЕ ВОРОНЕЖЕ**

**Том I**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

***ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ***

**890 – ППТ2.I**

**2024г.**

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«ГРАДПРОЕКТ»**

**Свидетельство СРО-П-015-11082009 №002297 от 26 октября 2022г.**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**ОГРАНИЧЕННОЙ УЛИЦАМИ КОНСТРУКТОРОВ, КРЫМСКАЯ, ПИРОГОВА**

**В ГОРОДЕ ВОРОНЕЖЕ**

**Том I**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

***ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ***

**890 – ППТ2.I**

**Главный инженер А.Н. Прибылов**

**Главный инженер проекта А.И. Половникова**

**2024г.**

Содержание

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Обозначение | Наименование | Примечание |
| 890-ППТ2.I | Текстовая часть |  |
|  | 1. Общие положения |  |
|  | 1. Положение о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории |  |
|  | 2.1 Современное использование планируемой территории |  |
|  | 2.2 Основные направления развития архитектурно-планировочной и функционально-пространственной структуры территории |  |
|  | 2.3 Основные направления развития инженерно-технического обеспечения |  |
|  | 2.4 Основные направления транспортного обслуживания |  |
|  | * 1. Характеристика планируемой территории |  |
|  | 2.6 Основные технико-экономические показатели проекта планировки. |  |
|  | 1. Положение об очередности планируемого развития территории |  |
|  | 1. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства |  |
| 890-ППТ2.I | Графическая часть |  |
|  | 1. Чертеж планировки территории. М 1:1000 |  |
|  | 1. Чертеж планировки территории (Зона планируемого размещения объектов капитального строительства). М 1:1000 |  |
|  | Приложение |  |
|  | Приложение 1 вариант маршрута транспортной доступности на общественном транспорте общеобразовательной школы по ул. Домостроителей, 30а |  |
|  | Приложение 2 вариант маршрута транспортной доступности на личном транспорте общеобразовательной школы по ул. Домостроителей, 30а |  |
|  | Приложение 3 вариант маршрута пешеходной доступности общеобразовательной школы № 45 по ул. 9 Января. |  |
|  | Приложение 4 вариант маршрута транспортной доступности на личном транспорте общеобразовательной школы № 45 по ул. 9 Января. |  |

1. Общие положения

Документация по планировке территории, ограниченной улицами Конструкторов, Крымская, Пирогова в городе Воронеже, разработана на основании договора о развитии застроенной территории от 19.11.2021, постановления администрации городского округа город Воронеж от 24.07.2017 № 380 «О развитии застроенной территории жилого квартала, ограниченного улицами Конструкторов, Крымская, Пирогова в городском округе город Воронеж» в редакции постановления администрации городского округа город Воронеж от 22.12.2020 № 1243 «О внесении изменений в постановление администрации городского округа город Воронеж от 24.07.2017 № 380».

Документация по планировке территории разработана в соответствии с:

* Генеральным планом городского округа город Воронеж на 2021-2041 годы, утвержденным решением Воронежской городской Думы от 25.12.2020 № 137-V (далее – Генеральный план);
* Правилами землепользования и застройки городского округа город Воронеж, утвержденными решением Воронежской городской Думы от 20.04.2022 № 466-V (далее – Правила землепользования и застройки);
* нормативами градостроительного проектирования.

Целью разработки проекта планировки территории является:

* подготовка проекта планировки в соответствии с вышеперечисленными действующими нормативами;
* обеспечение устойчивого развития планируемой территории;
* выделение элементов планировочной структуры территории проектирования;
* установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;
* установление границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства.

Архитектурно-строительное проектирование осуществляется с учетом положений настоящего проекта планировки территории в соответствии с:

* Градостроительным кодексом Российской Федерации;
* Земельным кодексом Российской Федерации;
* Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности»;
* СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
* Региональными нормативами градостроительного проектирования Воронежской области, утвержденными приказом управления архитектуры и градостроительства Воронежской области от 09.10.2017 № 45-01-04/115 (далее – РНГП);
* Местными нормативами градостроительного проектирования городского округа город Воронеж, утвержденными решением Воронежской городской Думы от 31.08.2016 № 340-IV (далее – МНГП).

2. Положение о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

2.1 Современное использование планируемой территории

Рассматриваемая территория расположена в Советском районе г. Воронежа в зоне сложившейся жилой застройки на территории кадастровых кварталов 36:34:0507011, 36:34:0507010.

Рассматриваемый участок строительства ограничен с северной стороны ул. Конструкторов, с южной стороны ул. Пирогова, с восточной стороны ул. Крымская, с западной стороны участок примыкает к территории ОАО ПКФ “Воронежский керамический завод”.

На рассматриваемой территории расположена существующая застройка.

Транспортная связь с городским центром осуществляется по ул. Пирогова, далее по ул. 9 Января.

Инженерное обеспечение существующих объектов осуществляется от сетей инженерных коммуникаций, проходящих по ул. Пирогова, ул. Конструкторов и ул. Крымская.

В настоящее время согласно карте градостроительного зонирования, утвержденной в составе Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж, рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне реконструкции многоэтажной жилой застройки – ЖМ(р), установленной для сложившихся жилых территорий, реконструируемых под многоэтажное многоквартирное жилье с увеличением предельных параметров застройки.

Согласно карте функциональных зон, утвержденной в составе Генерального плана городского округа город Воронеж, рассматриваемая территория расположена в функциональной зоне 2051 «Жилые зоны».

* 1. Основные направления развития архитектурно-планировочной и функционально-пространственной структуры территории

Информация о существующих красных линиях представлена в данном проекте согласно сведениям управления главного архитектора администрации городского округа город Воронеж, документации по планировке территории, ограниченной улицами Конструкторов - Крымская - Пирогова в городском округе город Воронеж, утвержденной постановлением администрации городского округа город Воронеж от 06.09.2017 № 493 и проекта межевания территории, ограниченной ул. Конструкторов, ул. Крымская, ул. Пирогова, ул. Богачева в городском округе город Воронеж от 14.11.2023 № 1531.

Перечень координат характерных точек существующих красных линий, ограничивающих рассматриваемую территорию, представлен в таблице 1.

Таблица 1

| Номер характерной точки | Координаты | |
| --- | --- | --- |
| Х | Y |
| 1 | 513274,90 | 1297149,93 |
| 2 | 513277,05 | 1297148,59 |
| 3 | 513286,00 | 1297163,13 |
| 4 | 513314,24 | 1297208,79 |
| 5 | 513335,52 | 1297243,17 |
| 6 | 513358,10 | 1297279,32 |
| 7 | 513430,07 | 1297391,20 |
| 8 | 513220,83 | 1297532,06 |
| 9 | 513144,29 | 1297413,96 |
| 10 | 513138,25 | 1297417,87 |
| 11 | 513117,52 | 1297385,89 |
| 12 | 513092,78 | 1297348,95 |
| 13 | 513072,44 | 1297318,67 |
| 14 | 513053,34 | 1297287,85 |
| 15 | 513038,67 | 1297264,27 |

Линия отступа от красной линии вдоль ул. Конструкторов частично совпадает с красной линией, частично расположена на расстоянии 3 м от красной линии; вдоль ул. Крымской расположена на расстоянии 5,0 м от красной линии; вдоль ул. Пирогова частично совпадает с красной линией, частично расположена на расстоянии 0 м -1,9 м.

Структуру рассматриваемой территории функциональной зоны 2051 «Жилые зоны» общей площадью 7,8226 га составляют:

- территория существующей (сохраняемой) застройки общей площадью 6,1486 га;

- территория, подлежащая развитию застроенных территорий, общей площадью 1,6740 га.

На территории существующей (сохраняемой) застройки общей площадью 6,1486 га выделяют следующие зоны по функциональному назначению:

- зона существующих индивидуальных жилых домов общей площадью 0,1896 га;

- зона существующей малоэтажной жилой застройки общей площадью 0,3080 га, в том числе зона планируемого размещения объектов инженерной инфраструктуры общей площадью 0,0040 га;

- зона существующей многоэтажной жилой застройки общей площадью 2,7787 га;

- зона существующих нежилых зданий и сооружений общей площадью 0,7674 га;

- зона существующих объектов инженерной инфраструктуры общей площадью 0,0887 га;

- зона существующих объектов дошкольного образования общей площадью 0,1590 га;

- зона территорий свободных от застройки общей площадью 0,0664 га;

- зона объектов торговли – 0,0773 га;

- зона существующих проездов, пешеходных дорог, благоустройства и озеленения общего пользования площадью 1,7135 га.

Территория, подлежащая развитию застроенных территорий, общей площадью 1,6740 га, включает участки, подлежащие развитию застроенных территорий согласно постановления администрации городского округа город Воронеж от 22.12.2020г. № 1243 «О внесении изменений в постановление администрации городского округа город Воронеж от 24.07.2017г. №380 «О развитии застроенной территории жилого квартала, ограниченного улицами Конструкторов, Крымская, Пирогова в городском округе город Воронеж».

На территории, подлежащей развитию застроенных территорий, общей площадью 1,6740 га выделяются следующие зоны по функциональному назначению:

- зона планируемого размещения многоэтажной жилой застройки общей площадью 1,4342 га;

- зона планируемого размещения объектов инженерной инфраструктуры общей площадью 0,0648 га;

- зона планируемого размещения улично-дорожной сети, озеленения и благоустройства территории общей площадью 0,1750 га.

Зона планируемого размещения многоэтажной жилой застройки включает в себя участки общей площадью 1,4342 га, на которых предлагается разместить жилые дома этажностью 13 – 17.

С учетом жилищной обеспеченности 30 м2/чел при общей площади квартир 25,65 тыс. м2 население нового жилищного фонда составит 855 человек.

На первых этажах жилых зданий планируется размещение встроенных помещений социального назначения, помещений общественного назначения и торговых помещений, с входами, изолированными от жилой части здания.

Согласно данным управления образования и молодежной политики о наполняемости общеобразовательных школ в радиусе доступности от рассматриваемой территории проектная мощность МБОУ СОШ №63 (ул. Пирогова, 21) предусмотрена для 275 учащихся при фактической наполняемости 297 человек.

Учитывая превышение фактической наполняемости общеобразовательной школы в радиусе доступности от рассматриваемой территории относительно ее проектной мощности, целесообразно рассмотреть вопрос о реконструкции данной школы и обеспечении потребности населения в общеобразовательных учреждениях применительно к территориям, где они расположены.

Так, между администрацией городского округа город Воронеж и АО «СЗ ДСК» по результатам открытого по составу участников аукциона был заключен муниципальный контракт жизненного цикла № 64001302 на «Выполнение проектно-изыскательских работ и выполнение работ по строительству объекта капитального строительства «Общеобразовательная школа на 1500 мест по ул. Домостроителей, 30а». На основании обращения застройщика и подрядчика в рамках исполнения данного муниципального контракта об увеличении емкости школы, с учетом необходимости удовлетворения территории подлежащей развитию в рамках договора о развитии застроенной территории, между департаментом образования, науки и молодежной политики Воронежской области и Министерства просвещения Российской Федерации заключено дополнительное соглашение от 14.06.2022 № 073-09-2022-770/1 в соответствии с которым согласовано изменение проектной мощности объекта «Общеобразовательная школа на 1500 мест по ул. Домостроителей, 30а» с 1500 до 1600 мест. Данное увеличение мощности школы на 100 мест полностью покрывает расчетную потребность территории в местах в образовательных учреждениях подлежащей развитию. Начало учебного сезона планируется в сентябре 2024 года.

Кроме того, в соответствии с муниципальной программой городского округа город Воронеж «Развитие образования», утвержденной постановлением администрации городского округа город Воронеж от 23.12.2013 № 1250, предусмотрена реконструкция МБОУ СОШ №45 по ул. 9 Января, 46, г. Воронеж с увеличением вместимости школы до 661 места после реконструкции. До проведения реконструкции школы, вместимость школы составляла 362 места.

Таким образом, потребность планируемого населения будет обеспечена за счет перераспределения учащихся из МБОУ СОШ № 63 в МБОУ СОШ № 45 после ввода в эксплуатацию данного объекта, а также за счет перераспределения учащихся из МБОУ СОШ №63 в МБОУ СОШ № 4 и МБОУ СОШ № 70 в связи с введенной в эксплуатацию МБОУ СОШ № 108.

Дополнительно в приложениях 1 и 2 представлены варианты маршрута транспортной доступности до общеобразовательной школы на 1600 мест, расположенной по адресу: г. Воронеж, ул. Домостроителей, 30а. В приложениях 3 и 4 представлены варианты маршрута пешеходной и транспортной доступности до строящейся (реконструируемой) общеобразовательной школы МБОУ СОШ №45, расположенной по адресу: г. Воронеж, ул. 9 Января, 46.

Согласно письму управления образования и молодежной политики от 06.12.2021 № 17826044 муниципальной программой городского округа город Воронеж «Развитие образования» в разделе «Строительство и реконструкция муниципальных объектов дошкольного образования» предусмотрено строительство объекта «Детский сад на 140 мест, ул. Крымская – ул. Пирогова, г. Воронеж», со сроками реализации мероприятия 2022-2023 годы.

Кроме того, согласно постановлению администрации городского округа, город Воронеж от 06.09.2017 № 493 «Об утверждении документации по планировке территории, ограниченной улицами Конструкторов – Крымская – Пирогова в городском округе город Воронеж» на смежном земельном участке с кадастровым номером 36:34:0507010:1804 в радиусе пешеходной доступности, ведется строительство многоквартирного многоэтажного жилого дома поз. 3 с встроено-пристроенной дошкольной образовательной организацией (далее – ДОО). Срок сдачи объекта капитального строительства 2024 год. Ранее утвержденной документацией по планировке территории предусматривалось строительство детского дошкольного образовательного учреждения на 80 мест, однако в целях обеспечения территории, рассматриваемой в рамках данного проекта панировки в проектную документацию «Жилая застройка, ограниченная улицами Конструкторов, Крымская, Пирогова в городе Воронеже. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Многоквартирный многоэтажный жилой дом поз. 3 с объектами инженерного обеспечения и встроенно-пристроенной дошкольной образовательной организацией. I этап строительства – жилой дом с объектами инженерного обеспечения» внесены изменения, предусматривающие корректировку наименования, путем исключения информации об этапах строительства, включения планировочных решений ДОО с учетом увеличения (на 40 мест) вместимости ДОО до 120 мест. Таким образом, обеспечение потребности в местах в ДОО для проектируемой жилой застройки будет выполнено за счет вышеуказанного строящегося ДОО.

Строительство данного ДОО предусмотрено муниципальной программой городского округа город Воронеж «Развитие образования», утвержденной постановлением администрации городского округа город Воронеж от 23.12.2013 № 1250, в разделе «Строительство детских садов строительными организациями с последующим их приобретением в муниципальную собственность» подпрограммой «Развитие дошкольного образования» мероприятие «Встроенно-пристроенный детский сад по адресу: г. Воронеж, жилая застройка, ограниченная улицами Конструкторов, Крымская, Пирогова».

Зона планируемого размещения объектов инженерной инфраструктуры включает участки общей площадью 0,0648 га, предназначенные для размещения трансформаторных подстанций, газораспределительного пункта и пристроенных котельных.

Инженерные сооружения расположены от жилых домов на расстоянии, регламентируемом действующими нормативами.

Объекты инженерной инфраструктуры и их размещение подлежит уточнению по техническим условиям эксплуатирующих организаций.

Зона планируемого размещения улично-дорожной сети, озеленения и благоустройства территории общей площадью 0,1750 га.

В целом общая площадь озелененных территорий в границах территории подлежащей развитию составляет 0,5130 га и включает в себя озелененные территории, площадки для игр детей и отдыха взрослых, тротуары и дорожки, расположенные в границах земельных участков многоэтажной жилой застройки, объектов инженерной инфраструктуры и зоны размещения транспортной инфраструктуры, озеленения и благоустройства территории.

2.3 Основные направления развития инженерно-технического

обеспечения территории

Решения по развитию инженерной инфраструктуры в границах проекта планировки территории приняты с учетом схемы расположения магистралей и улично-дорожной сети. Проектом предусматривается полное инженерно-техническое обеспечение планируемой территории.

Система водоснабжения

Норма водопотребления на хозяйственно-питьевые нужды приняты в соответствии с СП 30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация зданий» и СП 31.13330.2021 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».

Общее водопотребление по застройке составляет:

- на хозяйственно-питьевые нужды – Qсут = 280 м3/сут;

- на полив зеленых насаждений – Qсут = 43 м3/сут.

Расчетные расходы и количество одновременных пожаров принимаются в соответствии с СП 8.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Наружное противопожарное водоснабжение».

Количество одновременных пожаров – 1. Расход на наружное пожаротушение составляет 25 л/с. Наружное пожаротушение осуществляется через пожарные гидранты, установленные на существующих кольцевых водопроводных сетях.

Расход воды на внутреннее пожаротушение жилых домов составляет 2 струи × 2,5л/с = 5 л/с, согласно п. 7.6 СП 10.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Внутренний противопожарный водопровод. Нормы и правила проектирования».

Для обеспечения потребных расходов и напоров на хозяйственно-питьевые и противопожарные нужды жилых домов застройки предусматриваются встроенные насосные станции. Водоснабжение на хозяйственно-питьевые и противопожарные нужды жилой застройки, ограниченной улицами Конструкторов, Крымская, Пирогова г. Воронеж (1,6740 га) предусматривается от существующего кольцевого водопровода Ø225мм через встроенные ПНС.

Насосные станции по степени обеспеченности воды относятся к 3 категории.

Система водоотведения

Нормы водоотведения принимаются в соответствии с СП 30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация зданий» и СП 32.13330.2018 «Канализация. Наружные сети и сооружения».

Водоотведение по планируемой территории 1,6740 га составляет - Qсут = 280 м3/сут.

Стоки от проектируемой застройки отводятся самотечной сетью в существующие канализационные сети застройки, ограниченной улицами Конструкторов, Крымская, Пирогова г. Воронеж (3,30 га) Ø160 мм.

Дождевые и талые воды с кровли и территории участка согласно вертикальной планировке поступают в водосборные лотки и отводятся на существующие дороги, а затем в проектируемые и существующие дождеприемники, установленные на существующих сетях ливневой канализации Ø 900, 1000 мм. Расход дождевых стоков с планируемой территории 1,6740га составляет Qсут = 100,2 м3/сут.

Электроснабжение

Предполагаемая максимальная потребляемая мощность застройки составляет 1,3 МВт.

Для электроснабжения потребителей объекта рекомендуется строительство двух трехблочных трансформаторных подстанций 3БКТП-10/0,4кВ.

Подключение 3БКТП-10/0,4кВ выполняется согласно ТУ на электроснабжение.

Сети электроснабжения 0,4 кВ к потребителям объекта выполняются кабельными линиями в земле.

Годовой расход электроэнергии 4,94 тыс. кВт.час./год

Телефонизация

Для обеспечения возможности доступа к ресурсам сети проводного вещания, телефонной связи и интернет комплексной жилой застройки предусматривается строительство внутриквартальной кабельной канализации предположительно от распределительных оптических муфт (в ранее запроектированном колодце (точка подключения №1) и на опоре освещения (точка подключения №2)). Емкость муфт рассчитана с учетом перспективной застройки территории площадки. Проектируемая кабельная канализация — одноканальная с использованием труб ПНД Ø110 мм (ТУ 2248-019-47022248-2008) и установкой универсальных кабельных колодцев ККСр-2, с запорными устройствами типа «Краб». Участки стыковки внутриквартальной кабельной канализации с существующими линиями связи (кабельной канализацией и воздушной линией на опоре освещения) определяются техническими условиями Оператора связи.

Емкость сети определяется из расчета 1 абонентская линия на квартиру + 10% запас на жилой дом и по потребности для объектов административного и социального назначения.

Радиофикация

Проект сетей радиофикации выполняется в соответствии с техническими условиями. Проектируемая сеть радиофикации предположительно выполняется на базе IP сети по волоконно-оптическому кабелю с установкой активного оборудования в жилых домах.

Теплоснабжение

Теплоснабжение проектируемой жилой застройки предусматривается от двух проектируемых пристроенных блочно-модульных котельных. Теплоноситель для систем отопления – вода по температурному графику 105/70°С. Система теплоснабжения застройки предусматривается закрытая.

Режим потребления:

- для системы отопления – круглосуточный в отопительный период;

- для систем вентиляции - 8-16 часов в сутки;

- для систем горячего водоснабжения круглосуточный, круглогодичный.

Горячее водоснабжение предусматривается от пластинчатых водонагревателей, установленных в ИТП зданий.

Годовые расходы тепла для пристроенных котельных составляют:

- на отопление и вентиляцию - Qов = 2991 Гкал/год;

- на горячее водоснабжение - Qгвс = 3160,8 Гкал/год.

Суммарная годовая нагрузка тепла на всю застройку составляет Qобщ. = 6151,8 Гкал/год.

Газоснабжение

Газоснабжение проектируемых пристроенных котельных застройки предусмотрено от газопровода низкого давления. Точка подключения - газопровод высокого давления Ø630, проложенный по ул. Конструкторов. На участке застройки предусматривается установка ГРПШ для снижения давления с высокого (0,3 МПа<Р<0,6 МПа) до низкого Р=0,005 МПа.

Максимальный часовой расход газа для газоснабжения проектируемых пристроенных котельных, предназначенных для теплоснабжения на нужды отопления, вентиляции и горячего водоснабжения жилых домов составляет 237 м3/ч;

Суммарный максимальный часовой расход газа для газоснабжения котельных застройки составит 450 м3/ч.

2.4. Основные направления транспортного обслуживания территории

Улично-дорожная сеть рассматриваемой территории представлена в соответствии со схемой магистралей и транспорта, разработанной в составе Генерального плана.

Ширина улиц в красных линиях определена с учетом санитарно-гигиенических требований в зависимости от категорий улиц и дорог, интенсивности движения транспорта и пешеходов, наличия технических полос для прокладки инженерных коммуникаций.

Остановки общественного транспорта на ул. Пирогова и ул. Пешестрелецкая, размещенные на расстоянии не далее 500 м от планируемой территории, обеспечивают доступ жителей планируемой территории в городской центр и другие районы города.

Въезды на планируемую территорию организованы с ул. Пирогова, ул. Конструкторов и внутриквартального проезда.

Проектом предусматривается возможность размещения сооружений и устройств для хранения и обслуживания транспортных средств (подземные автостоянки и открытые гостевые стоянки), с максимальным использованием подземного пространства.

Подъезды, проезды, площадки для парковки автотранспорта запроектированы капитального типа с асфальтобетонным покрытием, тротуары и пешеходные дорожки - с покрытием из тротуарной плитки сухого прессования.

Основные пешеходные связи обеспечивают удобную пешеходную доступность объектов обслуживания, остановок общественного транспорта.

На территории, подлежащей развитию застроенных территорий, размещены:

- открытые наземные автостоянки для автомобилей жителей и посетителей жилых зон с общим количеством парковочных мест для 119 автомобилей;

- подземные стоянки автомобилей со свободным доступом парковочных мест для 180 автомобилей.

Контур подземных стоянок указан в проекте планировки ориентировочно. Вентиляционные шахты подземных стоянок и въезды-выезды в подземные стоянки будут конкретизированы при разработке проектной документации.

2.5 Характеристика планируемой территории

Согласно Генерального плана городского округа город Воронеж территория, подлежащая развитию, в рамках договора о развитии застроенной территории, располагается в функциональной зоне 2051 «Жилые зоны».

Данные по существующей (сохраняемой) застройке приведены в таблице 2.

Таблица 2

| Адрес объекта | Общая площадь здания (суммарная поэтажная площадь), кв.м. | Общая площадь жилой застройки (фонд)\*, кв.м. | Полезная площадь нежилой застройки (фонд)\*\*, кв.м. | Сведения об источнике информации |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Функциональная зона 2051** | | | | |
| **кадастровый квартал 36:34:0507010** | | | | |
| г. Воронеж,  ул. Конструкторов, д.29А, к.1 | 13031,30 | 8963,90 | - | реестр ГИС ЖКХ |
| г. Воронеж,  ул. Конструкторов, д.29А | 18991,60 | 12344,54 | - | реестр ГИС ЖКХ |
| г. Воронеж, ул. Крымская, д.3/1 | 36173,10 | 25616,80 | - | реестр ГИС ЖКХ |
| г. Воронеж, ул. Пирогова, д.36 | 24950,00 | 6114,00 | - | реестр ГИС ЖКХ |
| г. Воронеж, ул. Конструкторов, Крымская, Пирогова строящийся жилой дом (поз.3) со встроено-пристроенной дошкольной образовательной организацией | 13700,00  (в т.ч. встр. пом. ДОО 1482,00) | 8362,70 | 1185,60 | Проектная документация (890-3-I-ПЗ) |
| г. Воронеж,  ул. Конструкторов, д.29А, пристроенная котельная | 71,20 | - | 56,96 | ЕГРН |
| г. Воронеж, ул. Крымская, д.3/1, пристроенная котельная | 87,60 | - | 70,08 | ЕГРН |
| г. Воронеж, БКТП поз.10 | 34,00 | - | 27,20 | ЕГРН |
| г. Воронеж, ул. Конструкторов, РП поз. 9 | 60,30 | - | 48,24 | ЕГРН |
| г. Воронеж, ул. Конструкторов – Крымская – Пирогова, земельный участок с кадастровым номером 36:34:0507010:1272 (подземная ПНС поз. 8) | - | - | - | ЕГРН |
| г. Воронеж, ТП 460 | 24,90 | - | 19,92 | топосъемка |
| г. Воронеж, ТП 1796 | 42,60 | - | 34,08 | топосъемка |
| г. Воронеж, ЦТП | 45,75 | - | 36,60 | топосъемка |
| г. Воронеж, ул. Пирогова, д.36 пристроенная котельная | 47,30 | - | 37,84 | топосъемка |
| г. Воронеж, ул. Крымская, земельный участок кадастровым номером 36:34:0507010:518 | 150,00 | - | 120,00 | документация по планировке территории, утвержденная постановлением Администрации городского округа город Воронеж от 06.09.2017 №493 |
| **итого по кварталу 36:34:0507010** | **107409,65** | **61401,94** | **1636,52** |  |
| **часть кадастрового квартала 36:34:0507011** | | | | |
| г. Воронеж,  ул. Конструкторов, д.29/11 | 4175,30 | 2123,10 | - | реестр ГИС ЖКХ |
| г. Воронеж,  ул. Конструкторов, д.29/13 | 2530,80 | 1283,60 | - | реестр ГИС ЖКХ |
| г. Воронеж, ул. Пирогова, д.72А/1 | 7388,2 | 5370,8 | - | справка БТИ |
| г. Воронеж, ул. Пирогова, д.72А/2 | 3493,2 | 2572,6 | - | справка БТИ |
| г. Воронеж, ул. Пирогова, д.56 | 500,70 | 325,455 | - | реестр ГИС ЖКХ |
| г. Воронеж, ул. Конструкторов, д.29/11 ПНС | 5,00 | - | 4,00 | ЕГРН |
| г. Воронеж, ул. Пирогова, д.72А котельная | 75,50 | - | 60,40 | ЕГРН |
| г. Воронеж, ул. Пирогова, д.56, нежилое сооружение | 119,00 | - | 95,20 | топосъемка |
| г. Воронеж, ул. Конструкторов, д.31б, ПГСК "Керамик" | 331,30 | - | 265,04 | ЕГРН |
| г. Воронеж, ул. Конструкторов, д.31Б, ПГСК "Керамик" гараж № 109 | 40,80 | - | 32,64 | ЕГРН |
| г. Воронеж, ул. Конструкторов, д.31Б, ПГСК "Керамик", гараж № 124 | 18,20 | - | 14,56 | ЕГРН |
| г. Воронеж, ул. Конструкторов, д.31б, ПГСК "Керамик" | 583,00 | - | 466,40 | ЕГРН |
| г. Воронеж, ПГСК "Керамик", ул. Конструкторов, д.31Б, гараж 8 | 22,30 | - | 17,84 | ЕГРН |
| г. Воронеж, ул. Конструкторов, д.31Б, гараж № 6 | 23,50 | - | 18,80 | ЕГРН |
| г. Воронеж, ул. Конструкторов, д.31б, ПГСК "Керамик" | 910,20 | - | 728,16 | ЕГРН |
| г. Воронеж, ул. Конструкторов, д.31б, гаражный бокс в ПГСК" Керамик" | 390,30 | - | 312,24 | ЕГРН |
| г. Воронеж, ул. Конструкторов, ПГСК "Керамик", д.31б, гараж 81 | 23,20 | - | 18,56 | ЕГРН |
| г. Воронеж, ул Конструкторов, д.31Б, ПГСК "Керамик" | 210,50 | - | 168,40 | ЕГРН |
| г. Воронеж, ул Конструкторов, д.31Б, ПГСК "Керамик" нежилые строения | 1637,70 | - | 1310,16 | топосъемка |
| **итого по части квартала 36:34:0507011** | **22478,70** | **11675,555** | **3512,40** |  |
| **Итого по функциональной зоне 2051** | **129888,35** | **73077,495** | **5148,92** |  |

\*при расчете существующего функционального фонда используется переводной коэффициент от общей площади зданий 0,65;

\*\*при расчете существующего функционального фонда используется переводной коэффициент от общей площади зданий 0,80.

Данные по планируемому фонду функциональной зоны приведены в таблице 3.

Таблица 3

| Номер кадастрового квартала | Номер функциональной зоны | Планируемый фонд функциональной зоны по генеральному плану, тыс. кв. м | Планируемый фонд функциональной зоны по проекту планировки территории,  тыс. кв. м. | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Сохраняемая застройка | Проектируемая застройка |
| 36:34:0507010;  часть квартала 36:34:0507011 | 2051 | 107,3 | 106,36441 | |
| 78,226415 | 28,13800 |

Площадь рассматриваемой территории в границе функциональной зоны 2051 «Жилые зоны» составляет 7,8226 га.

Площадь квартир на рассматриваемой территории составляет 99,70211 тыс. кв.м., в том числе:

- 74,05211 тыс. кв.м. - на территории существующей (сохраняемой) застройки;

- 25,65 тыс. кв.м. - на подлежащей развитию территории.

Численность населения на рассматриваемой территории составляет 3,323 тыс. человек, в том числе:

- 2,468 тыс. человек - на территории существующей (сохраняемой) застройки;

- 0,855 тыс. человек - на подлежащей развитию территории.

Общая площадь застройки на рассматриваемой территории составляет 17,82755 тыс. кв.м., в том числе:

- 14,74755 тыс. кв.м. - на территории существующей (сохраняемой) застройки;

- 3,08 тыс. кв.м. - на подлежащей развитию территории.

Общая площадь зданий на рассматриваемой территории составляет 170,34835 тыс. кв.м., в том числе:

- 129,88835 тыс. кв.м. - на территории существующей (сохраняемой) застройки;

- 40,46 тыс. кв.м. - на подлежащей развитию территории.

Интенсивность использования планируемой территории:

- коэффициент застройки территории составит – 0,23;

- коэффициент плотности застройки составит – 2,18.

- плотность населения при расчетной численности населения 3323 чел. составит – 425 чел./га.

Проектное предложение по балансу рассматриваемой территории приведено в таблице 4.

Таблица 4

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Территория | Ед-ца измерения | Современное состояние | | Проектное решение | |
| количество | % | количество | % |
| 1 Рассматриваемая территория  (в границе функциональной зоны), всего,  в том числе: | га | 7,8226 | 100 | 7,8226 | 100 |
| 1.1 Территория существующей (сохраняемой) застройки | га | 6,1486 | 78,6 | 6,1486 | 78,6 |
| *- участки индивидуальной жилой застройки* | *га* | *(0,1896)* | *(2,42)* | *(0,1896)* | *(2,42)* |
| *- участки малоэтажной жилой застройки* | *га* | *(0,3080)* | *(3,94)* | *(0,3040\*)* | *(3,89)* |
| *- участки многоэтажной жилой застройки* | *га* | *(2,7787)* | *(35,52)* | *(2,7787\*)* | *(35,52)* |
| *- участки нежилых зданий и сооружений* | *га* | *(0,7674)* | *(9,81)* | *(0,7674)* | *(9,81)* |
| *- участки объектов инженерной инфраструктуры* | *га* | *(0,0887)* | *(1,13)* | *(0,0927\*)* | *(1,19)* |
| *- участки объектов дошкольного образования* | *га* | *(0,1590)* | *(2,03)* | *(0,1590)* | *(2,03)* |
| *- участки объектов торговли* | *га* | *(0,0773)* | *(1,00)* | *(0,0773)* | *(1,00)* |
| *- участки проездов, пешеходных дорог, благоустройства и озеленения общего пользования* | *га* | *(1,7135)* | *(21,90)* | *(1,7135\*)* | *(21,90)* |
| *- участки свободной от застройки территории* | *га* | *(0,0664)* | *(0,85)* | *(0,0664\*)* | *(0,85)* |
| 1.2 Территория подлежащая развитию | га | 1,6740 | 21,4 | 1,6740 | 21,4 |
| *- участки малоэтажной жилой застройки* | *га* | *(0,8080)* | *(10,33)* | - | - |
| *- участки многоэтажной жилой застройки* | *га* | *-* | *-* | *(1,4039\*)* | *(17,95)* |
| *- участки объектов общественного назначения* | *га* | *(0,0500)* | *(0,64)* | *-* | *-* |
| *- участки нежилых зданий и сооружений* | *га* | *(0,2815)* | *(3,60)* | *-* | *-* |
| *- участки объектов инженерной инфраструктуры* | *га* | *-* | *-* | *(0,0648\*)* | *(0,83)* |
| *- участки свободной от застройки территории* | *га* | *(0,0749)* | *(0,96)* | *-* | *-* |
| *- участки проездов, пешеходных дорог, благоустройства и озеленения общего пользования* | *га* | *(0,4596)* | *(5,88)* | *(0,2053\*)* | *(2,62)* |

\*Согласно п. 1.3.10.11 РНГП площадь озелененных территорий в кварталах многоквартирной жилой застройки следует принимать не менее 6 кв.м/чел. (без учета озеленения на участках школ, детских дошкольных и других общественных учреждений). В площадь озелененных территорий включается вся территория квартала, кроме площади застройки жилых домов, участков общественных учреждений, а также проездов, стоянок и физкультурных площадок.

На территории подлежащей развитию общая площадь озелененных территорий при расчетной численности населения 855 чел. составляет 5130 м2 и включает в себя озелененные территории, площадки для игр детей и отдыха взрослых, тротуары и дорожки, расположенные в границах земельных участков многоэтажной жилой застройки, объектов инженерной инфраструктуры и зоны размещения транспортной инфраструктуры, озеленения и благоустройства территории. На территории существующей (сохраняемой) застройки общая площадь озелененных территорий при численности населения 2468 чел. составляет 14808 м2 и включает в себя озелененные территории, площадки для игр детей и отдыха взрослых, тротуары и дорожки, расположенные в границах земельных участков многоэтажной жилой застройки, объектов инженерной инфраструктуры и зоны размещения транспортной инфраструктуры, озеленения и благоустройства территории.

Проектное предложение по характеристикам образуемых земельных участков в границах территории подлежащей развитию приведено в таблице 5.

Таблица 5

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Номер образуемого земельного участка | Площадь земель-ного участка, га | Площадь  застройки, м2 | Общая площадь здания, м2 | Площадь  квартир, м2 | Население, чел | Коэффициент застройки | Коэффициент плотности | Гостевые стоянки 1,  м/мест | Парковки 2,  м/мест | Озелененные придомовые  территории 3, м2 |
| ЗУ1 | 0,7753 | 1360 | 21250 | 13650 | 455 | 0,18 | 2,74 | 18 | 142 | 3415 |
| ЗУ5 | 0,6589 | 1360 | 18850 | 12000 | 400 | 0,21 | 2,86 | 16 | 126 | 3000 |

1 согласно пп.1 п. 1.3.10.4 РНГП на участке многоквартирного жилого дома должны быть размещены гостевые стоянки из расчета 40 мест на 1000 жителей;

2 согласно таблице 9.1 Правил землепользования и застройки минимальное количество парковочных мест и (или) машино-мест для стоянки (размещения) индивидуального транспорта в границах земельного участка для многоэтажной жилой застройки составляет 1 парковочное место на 150 кв.м. площади жилого здания;

3 согласно пп.1 п. 1.3.10.4 РНГП на участке многоквартирного жилого дома должны быть размещены озелененные придомовые территории, пешеходные коммуникации для обеспечения подходов к входным группам жилого здания, а также площадки – детские, спортивные, для отдыха жителей, хозяйственных целей из расчета не менее 7,5 кв.м на 30 кв.м общей площади квартир.

Согласно пп.1 п. 4.2 ст. 15 Правил землепользования и застройки максимальный процент застройки в границах земельных участков, коэффициент (максимальный процент) плотности застройки земельных участков, минимальное количество парковочных мест и (или) машино-мест для стоянки (размещения) индивидуального транспорта в границах земельного участка считаются не подлежащими установлению градостроительными регламентами, если иное не предусмотрено подпунктом 4 настоящего пункта.

Показатели плотности жилой застройки по функциональной зоне приведены в таблице 6.

Таблица 6

| Номер кадастро-вого квартала | Площадь функцио-нальной зоны, га | Площадь зданий, кв.м. | | Коэфф-нт плотности застройки | Площадь застройки зданий, кв.м. | | Коэфф-нт застройки |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *Площадь существующих зданий, кв.м* | *Площадь проектируемых зданий, кв.м* | *Площадь застройки существующих зданий, кв.м* | *Площадь застройки проектируемых зданий, кв.м* |
| Всего | 7,8226 | 170348,35 | | 2,18 | 17827,55 | | 0,23 |
| 36:34:0507010 | *107409,65* | *-* | *7514,55* | *-* |
| часть квартала 36:34:0507011 | *22478,70* | *40460,00* | *7233,00* | *3080,00* |

2.6. Основные технико-экономические показатели проекта планировки

Таблица 7

| №  п/п | Наименование показателей | Единица  измерения | Современное состояние | Проектное решение |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Рассматриваемая территория  (в границе функциональной зоны), всего,  в том числе: | га | 7,8226 | 7,8226 |
| 1.1 | Территория существующей (сохраняемой) застройки | га | 6,1486 | 6,1486 |
|  | - участки индивидуальной жилой застройки | га | (0,1896) | (0,1896) |
|  | - участки малоэтажной жилой застройки | га | (0,3080) | (0,3040) |
|  | - участки многоэтажной жилой застройки | га | (2,7787) | (2,7787) |
|  | - участки нежилых зданий и сооружений | га | (0,7674) | (0,7674) |
|  | - участки объектов инженерной инфраструктуры | га | (0,0887) | (0,0927) |
|  | - участки объектов дошкольного образования | га | (0,1590) | (0,1590) |
|  | - участки объектов торговли | га | (0,0773) | (0,0773) |
|  | - участки проездов, пешеходных дорог, благоустройства и озеленения общего пользования | га | (1,7135) | (1,7135) |
|  | - участки свободной от застройки территории | га | (0,0664) | (0,0664) |
| 1.2 | Территория подлежащая развитию | га | 1,6740 | 1,6740 |
|  | - участки малоэтажной жилой застройки | га | (0,8080) | - |
|  | - участки многоэтажной жилой застройки | га | - | (1,4342) |
|  | -участки объектов общественного назначения | га | (0,0500) | - |
|  | - участки нежилых зданий и сооружений | га | (0,2815) | - |
|  | - участки объектов инженерной инфраструктуры | га | - | (0,0648) |
|  | - участки свободной от застройки территории | га | (0,0709) | - |
|  | - участки проездов, пешеходных дорог, благоустройства и озеленения общего пользования | га | (0,4636) | (0,1750) |
| 1.3 | Коэффициент застройки | - | 0,19 | 0,23 |
| 1.4 | Коэффициент плотности застройки | - | 0,41 | 2,18 |
| 2 | Население |  |  |  |
| 2.1 | Численность населения,  в том числе: | тыс. чел | 2,579 | 3,323 |
|  | - на территории существующей (сохраняемой) застройки | тыс. чел | 2,468 | 2,468 |
|  | - на территории подлежащей развитию | тыс. чел | 0,111 | 0, 855 |
| 2.2 | Плотность населения | чел / га | 330 | 425 |
| 3 | Жилищный фонд |  |  |  |
| 3.1 | Общая площадь квартир жилых домов, всего,  В том числе: | тыс. кв. м | 77,38431 | 99,70211 |
|  | - на территории существующей (сохраняемой) застройки | тыс. кв. м | 74,05211 | 74,05211 |
|  | - на территории подлежащей развитию | тыс. кв. м | 3,3322 | 25,65 |
| 4 | Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения планируемой застройки: |  |  |  |
| 4.1 | объекты торговли | кв.м. | - | 200 |
| 4.2 | аптеки | объект | - | 1 |
| 4.3 | предприятия бытового обслуживания | рабочих мест | - | 2 |
| 4.4 | жилищно-эксплуатационная служба | объект | - | 1 |
| 4.5 | организации дополнительного образования | мест | - | 17 |
| 5 | Транспортная инфраструктура планируемой застройки |  |  |  |
| 5.1 | Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей, всего | машино-мест | - | 299 |
|  | в том числе:  - на наземных открытых автостоянках  - в подземных автостоянках | машино-мест | -  - | 119  180 |
| 6 | Инженерное оборудование и благоустройство территории планируемой застройки: |  |  |  |
| 6.1 | Водопотребление  - на хозяйственно-питьевые нужды (В1)  - на полив зеленых насаждений (В3) | м3 / сут  м3 / сут | -  - | 280  43 |
| 6.2 | Водоотведение | м3 / сут | - | 280 |
| 6.3 | Расход дождевых стоков | м3 / сут | - | 100,2 |
| 6.4 | Электропотребление | тыс. кВт·ч/год | - | 4,94 |
| 6.5 | Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение | Гкал/год | - | 6151,8 |
| 6.6 | Количество твердых бытовых отходов | тыс. м3/год | - | 4,8 |

3. Положение об очередности планируемого развития территории

Согласно графику развития застроенной территории жилого квартала, ограниченного улицами Конструкторов-Крымская-Пирогова в городском округе город Воронеж (в соответствии с постановлением администрации городского округа г. Воронеж от 22.12.2020 №1243) мероприятия по развитию планируемой территории включают:

- подготовку проекта планировки и проекта межевания территории;

- утверждение в установленном порядке документации по планировке территории;

- обеспечение принятия в установленном порядке решения об изъятии для муниципальных нужд жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на планируемой территории, а также земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома - жилые дома по ул. Пирогова, 52, 54, 60, 62;

- расселение расположенных на планируемой территории многоквартирных домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу (реконструкции), либо снос (реконструкция) которых планируется на основании утвержденных адресных программ:

1) обеспечить переселение граждан из расселяемых многоквартирных домов по ул. Пирогова, 52, 54, 60, 62 (мероприятия реализованы);

2) обеспечить переселение граждан из расселяемых многоквартирных домов по ул. Конструкторов, 29/7, 29/8 (мероприятия реализованы);

3) обеспечить переселение граждан из расселяемых многоквартирных домов по ул. Конструкторов, 29/9, 29/10 (мероприятия реализованы);

- снос многоквартирных домов, расположенных на планируемой территории по адресам: ул. Пирогова, 52, 54, 60, 62 (мероприятия реализованы); ул. Конструкторов, 29/7, 29/8, 29/9, 29/10; снос административного здания по адресу: ул. Конструкторов, д.29, корп.12 (мероприятия реализованы);

- предоставление Инвестору-Застройщику земельных участков, расположенных в границах планируемой территории, для жилищного строительства в соответствии с утвержденной в установленном порядке документации по планировке территории;

- строительство и (или) реконструкция объектов инфраструктуры, предназначенных для обеспечения планируемой территории в соответствии с документацией по планировки территории и планом реализации мероприятий по развитию территории, с последующей передачей их в муниципальную собственность;

- осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с утвержденной в установленном порядке документацией по планировки территории;

- строительство и (или) реконструкция на застроенной территории объектов социального назначения, предназначенных для обеспечения застроенной территории, а также дорог общего пользования в соответствии с утвержденным проектом планировки застроенной территории и планом реализации мероприятий по развитию территории.

На планируемой территории предусматривается один этап строительства.

Данный этап включает в себя территорию, общей площадью 1,674 га, состоящую из участков, подлежащих развитию застроенных территорий согласно постановления администрации городского округа город Воронеж от 22.12.2020г. № 1243 «О внесении изменений в постановление администрации городского округа город Воронеж от 24.07.2017г.№380 «О развитии застроенной территории жилого квартала, ограниченного улицами Конструкторов, Крымская, Пирогова в городском округе город Воронеж».

На данном этапе предусматривается:

- строительство многоквартирных многоэтажных жилых домов со встроенными нежилыми помещениями;

- строительство инженерных сетей и сооружений;

- устройство улично-дорожной сети и благоустройство территории;

- организация парковочных мест на открытых стоянках;

- строительство подземных парковок.

Количественный состав по очередности планируемого развития территории представлен в таблице 8.

Таблица 8

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п.п | Наименование | Этаж-ность | Общая площадь застройки зданий и сооружений, кв.м. | Общая площадь квартир\*,  кв.м. | Общая площадь встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения,  кв.м. | Общая площадь зданий и сооруже-ний,  кв.м. |
| 1 | Многоквартирные многоэтажные жилые дома | 13-17 | 2720 | 25650 | 2200 | 40100 |
| 2 | Инженерные сооружения | 1 | 260 | - | - | 260 |
| 3 | Подземные парковки | - | 100  (надземная часть) | - | - | 7200\*\* |
| 4 | **Итого** | - | 3080 | 25650 | 2200 | 47560\*\*\* |

\*проектные показатели общей площади квартир уточняются на стадии разработки индивидуальных проектов.

\*\*общая площадь подземных парковок не учитывается при подсчете коэффициента плотности застройки.

\*\*\* в том числе 40460 кв.м. общей площади надземных зданий и сооружений, учитываемых при подсчете коэффициента плотности застройки.

Технико-экономические показатели по зданиям даны ориентировочно и будут уточняться на стадии проектной документации.

4. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

Характеристика зон планируемого размещения объектов капитального строительства приведены в таблице 9.

Таблица 9

| Номер зоны чертеже | Коды видов разрешенного использования и объектов капитального строительства\* | Площадь участка, га | Площадь зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, га | Номер харак-терной точки | X | Y |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2.6 | 0,7753 | 0,6312 | 1 | 513311,64 | 1297213,86 |
| 2 | 513331,62 | 1297245,63 |
| 3 | 513341,82 | 1297261,84 |
| 4 | 513335,40 | 1297265,97 |
| 5 | 513340,43 | 1297273,79 |
| 6 | 513266,17 | 1297321,54 |
| 7 | 513259,04 | 1297325,30 |
| 8 | 513232,73 | 1297286,65 |
| 9 | 513230,85 | 1297284,00 |
| 10 | 513246,34 | 1297274,04 |
| 11 | 513237,16 | 1297259,76 |
| 12 | 513278,12 | 1297234,52 |
| 13 | 513286,91 | 1297248,19 |
| 14 | 513289,44 | 1297246,57 |
| 15 | 513301,89 | 1297238,55 |
| 16 | 513304,41 | 1297236,93 |
| 17 | 513295,84 | 1297223,60 |
| 18 | 513303,62 | 1297218,80 |
| 1 | 513311,64 | 1297213,86 |
| 2 | 3.1.1 | 0,0182 | 0,0182 | 19 | 513282,78 | 1297236,21 |
| 20 | 513295,24 | 1297228,21 |
| 15 | 513301,89 | 1297238,55 |
| 14 | 513289,44 | 1297246,57 |
| 19 | 513282,78 | 1297236,21 |
| 3 | 3.1.1 | 0,0070 | 0,0070 | 21 | 513345,94 | 1297262,76 |
| 22 | 513350,89 | 1297270,63 |
| 23 | 513344,57 | 1297274,69 |
| 24 | 513339,54 | 1297266,87 |
| 21 | 513345,94 | 1297262,76 |
| 4 | 3.1.1 | 0,0101 | 0,0101 | 25 | 513228,61 | 1297268,08 |
| 26 | 513235,92 | 1297263,38 |
| 27 | 513242,20 | 1297273,14 |
| 28 | 513234,88 | 1297277,84 |
| 25 | 513228,61 | 1297268,08 |
| 5 | 2.6 | 0,6589 | 0,5001 | 29 | 513121,77 | 1297386,85 |
| 30 | 513138,71 | 1297376,73 |
| 31 | 513137,20 | 1297374,12 |
| 32 | 513130,63 | 1297362,76 |
| 33 | 513130,02 | 1297361,72 |
| 34 | 513125,27 | 1297353,49 |
| 35 | 513122,75 | 1297347,59 |
| 36 | 513118,34 | 1297337,33 |
| 37 | 513117,75 | 1297336,19 |
| 38 | 513120,93 | 1297333,64 |
| 39 | 513117,05 | 1297327,68 |
| 40 | 513150,69 | 1297305,27 |
| 41 | 513152,95 | 1297308,69 |
| 42 | 513157,30 | 1297305,82 |
| 43 | 513159,18 | 1297308,65 |
| 44 | 513167,18 | 1297303,36 |
| 45 | 513175,94 | 1297303,86 |
| 46 | 513178,03 | 1297302,46 |
| 47 | 513181,86 | 1297308,13 |
| 48 | 513159,84 | 1297322,30 |
| 49 | 513177,15 | 1297349,21 |
| 50 | 513179,67 | 1297347,59 |
| 51 | 513192,27 | 1297339,49 |
| 52 | 513199,76 | 1297334,67 |
| 53 | 513213,73 | 1297355,38 |
| 54 | 513210,22 | 1297359,15 |
| 55 | 513135,43 | 1297407,26 |
| 29 | 513121,77 | 1297386,85 |
| 6 | 3.1.1 | 0,0109 | 0,0109 | 56 | 513164,62 | 1297322,79 |
| 57 | 513175,18 | 1297316,00 |
| 58 | 513179,89 | 1297323,31 |
| 59 | 513169,32 | 1297330,11 |
| 56 | 513164,62 | 1297322,79 |
| 7 | 3.1.1 | 0,0186 | 0,0186 | 60 | 513172,94 | 1297337,12 |
| 61 | 513185,54 | 1297329,02 |
| 51 | 513192,27 | 1297339,49 |
| 50 | 513179,67 | 1297347,59 |
| 60 | 513172,94 | 1297337,12 |
| 8\*\* | 3.1.1 | 0,0040 | 0,0040 | 62 | 513285,22 | 1297207,66 |
| 63 | 513289,51 | 1297214,41 |
| 64 | 513285,29 | 1297217,09 |
| 65 | 513281,00 | 1297210,34 |
| 62 | 513285,22 | 1297207,66 |

\*описание кодов видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства представлено в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 года №П/0412 (ред. от 20.04.2021) “Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков”.

\*\*зона предусмотрена для осуществления выноса ГРП с территории развития на территорию существующего жилого дома по ул. Конструкторов, 29/13, поскольку ГРП предназначен для обслуживания вышеуказанного жилого дома и не относится к объектам, расположенным на территории развития.