

2026



АРХИТЕКТУРНО-
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ
ЦЕНТР

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ, ОГРАНИЧЕННОЙ
УЛ. СВОБОДЫ, УЛ. СТАНКЕВИЧА,
УЛ. СТРЕЛЕЦКАЯ БОЛЬШАЯ,
ПЕР. СТАРИННЫЙ
В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ ГОРОД ВОРОНЕЖ**

ТОМ I

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

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

Заказчик – ООО «АГРОИНВЕСТ-НЕДВИЖИМОСТЬ»

Документация по планировке территории,
ограниченной ул. Свободы, ул. Станкевича,
ул. Стрелецкая Большая, пер. Старинный
в городском округе город Воронеж

Адрес объекта: городской округ город Воронеж

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

ТОМ I

2266/2024-ППТ

Директор

О.В. Арефанова

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Обозначение	Наименование	Примечание
2266/2024-ППТ	Основная часть проекта планировки территории	
2266/2024-ППТ	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	

СОДЕРЖАНИЕ

Текстовая часть	
№ п/п	Наименование
1	Общие положения
2	Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, 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 и максимальные сроки осуществления: архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов; сноса объектов капитального строительства (в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства)
Графическая часть	
Лист	Наименование
1	Чертеж планировки территории М 1:1000

1. Общие положения

Проект планировки территории, ограниченной ул. Свободы, ул. Станкевича, ул. Стрелецкая Большая, пер. Старинный в городском округе город Воронеж (далее – рассматриваемая территория), разработан на основании постановления администрации городского округа город Воронеж от 31.07.2024 № 966 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной ул. Свободы, ул. Станкевича, ул. Стрелецкая Большая, пер. Старинный в городском округе город Воронеж», 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), 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 постановления администрации городского округа город Воронеж от 28.04.2015 № 353 «Об утверждении проекта планировки территории, ограниченной ул. 20-летия Октября, ул. Кольцовская, просп. Революции, ул. Степана Разина, ул. Софьи Перовской, ул. Выборгская в городском округе город Воронеж» (далее – ранее утвержденная документация), от 19.06.2023 № 739 «Об утверждении проекта межевания территории, ограниченной ул. Платонова, пер. Старинный, ул. Мало-Стрелецкая, ул. Станкевича, ул. Куцыгина, ул. Кирова в городском округе город Воронеж».

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 (далее – МНГП).

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 2 га расположена в Ленинском районе городского округа город Воронеж непосредственно в его центральной части и представлена жилой и общественно-деловой застройкой. Жилая в свою очередь характеризуется объектами индивидуального жилищного строительства и многоквартирной жилой застройкой.

Ближайшие расстояния от рассматриваемой территории до основных структурообразующих элементов города:

- до железнодорожного пассажирского вокзала – 2,5 км;
- до центрального автовокзала – 4 км.

На проектируемой территории размещение объектов федерального, регионального значения не планируется.

На момент подготовки проекта планировки территории, интенсивность использования территории следующая:

- площадь квартала в красных линиях – 1,79 га;
- площадь застройки – 6 696,37 кв. м;
- коэффициент застройки – 0,37;
- суммарная поэтажная площадь – 26 066,75 кв. м;
- коэффициент плотности застройки – 1,47.

В границах земельного участка с кадастровым номером 36:34:0402009:1221 с видом разрешенного использования «Деловое управление» площадью 4565 кв. м планируется проведение мероприятий по реконструкции объекта капитального строительства (кадастровые номера 36:34:0402009:664, 36:34:0402009:878) – нежилое здание (деловой центр).

Ведомость планируемых к размещению объектов капитального строительства в границах рассматриваемой территории приведена в таблице № 1.

Таблица № 1

№ п/п	Адрес	Этажность	Площадь застройки, кв. м	Суммарная поэтажная площадь, кв. м	Общая площадь здания, кв. м	Общая площадь квартир, кв. м	Общая площадь встроенно-пристроенных помещений нежилого назначения, кв. м	Полезная площадь нежилого здания, кв. м
1	Нежилое здание (деловой центр) Свободы, 21	5-9	2275,77	13211,80	17 416,61	-	-	14 541,65
	ИТОГО		2275,77	13211,80	17 416,61			

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.

Основные показатели интенсивности использования рассматриваемой территории с учетом планируемой реконструкции объекта капитального строительства по ул. Свободы, 21 приведены в таблице 1а.

Таблица 1а

	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
По расчету (на квартал в красных линиях)	0,37	1,81
По СП 42 (Многофункциональная застройка Общественно-деловая зона)	1,0	3,0

С учетом планируемой реконструкции объекта капитального строительства по ул. Свободы, 21 показатели планируемого фонда функциональной зоны смешанной и общественно-деловой застройки (номер на карте 1021) приведены в таблице 1б. Показатель полезной площади нежилого здания по ул. Свободы, 21 принят 14 541,65 кв. м.

Таблица 1б

Планируемый фонд функциональной зоны, тыс. кв. м	
По расчету	в соответствии с Генеральным планом
72,28	83,14

В соответствии с ч. 4.3 ст. 12 Правил землепользования и застройки предложения по установлению плотности и параметров застройки земельных участков, подготавливаемые в составе документации по планировке территории, должны отвечать требованиям соответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным градостроительным регламентом территориальной зоны размещения таких земельных участков.

В соответствии с регламентом территориальной зоны ОДМ, установленным Правилами землепользования и застройки, предельные параметры разрешенного строительства для земельного участка с видом разрешенного использования 4.1. «Деловое управление» следующие:

Виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков		Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	минимальная площадь, кв. м	максимальная площадь, кв. м	Коэффициент (максимальный процент) плотности застройки земельного участка	Предельная высота зданий, строений, сооружений, м	Предельная этажность надземной части, эт.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
4.1. Деловое управление	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70

Процент застройки земельного участка с кадастровым номером 36:34:0402009:1221 составит 50%, что соответствует требованиям регламента.

Озеленение и благоустройство территории

В соответствии с ч. 11 ст. 22 Правил землепользования и застройки установлен минимальный процент озелененных территорий в границах земельного участка. При подсчете процента озелененных территорий земельного участка учитывается вся территория участка, кроме площади застройки жилых и нежилых объектов, а также проездов, стоянок, физкультурных площадок, детских площадок, площадок для хозяйственных целей.

Для вида разрешенного использования 4.1. «Деловое управление» минимальный процент озелененных территорий в границах земельного участка составляет 10% от площади земельного участка. По расчету площадь озеленения должна составлять - 456,5 кв. м ($4565 \times 10\%$), по проекту – 456,5 кв. м.

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.

Генеральным планом (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. Реконструкция						
Магистральные улицы районного значения						
183	Ул. Платонова	Участок от ул. Станкевича до ул. Рабочая	Расчетный срок	Обеспечение районных связей, обеспечение условий движения транспорта в соответствии с категорией	Протяженность - 2,5 км. Количество полос в двух направлениях - 4. Пропускная способность на полосу - 900 ед./ч	-

В соответствии с п. 11.31 СП 42.13330.2016 требуемое число машино-мест для хранения и паркования легковых автомобилей следует принимать в соответствии с требованиями таблицы 11.8 и приложения Ж. При наличии РНГП следует руководствоваться приведенными в них нормативными показателями.

В соответствии с таблицей 1 РНГП для административно-управленческих учреждений, зданий и помещений общественных организаций требуется 1 машино-место на 120 кв. м общей площади здания, для коммерческо-деловых центров, офисных зданий и помещений требуется 1 машино-место на 60 кв. м общей площади здания.

В соответствии с договором аренды недвижимого имущества № 1 от 01.12.2019 помещения общей площадью 1129,28 кв. м используются АНО «Центр поддержки предпринимательства Воронежской области» и относятся к административно-управленческим учреждениям, зданиям и помещениям общественных организаций, таким образом, требуемое количество парковочных мест составит 9 м/м.

Площадь здания 10618,18 кв. м ($17416,61 - 5669,15 - 1129,28 = 11747,46$, где 5669,15 - площадь подземного паркинга) относится к коммерческо-деловым центрам, офисным зданиям и помещениям, таким образом, требуемое количество парковочных мест составит 177 м/м.

С учетом вышеизложенного, требуемое расчетное количество парковочных мест на приобъектной стоянке здания составит 186 мест.

В соответствии с 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.

В соответствии с п. 9.1. Правил землепользования и застройки минимальное количество парковочных мест и (или) машино-мест для стоянки (размещения) индивидуального транспорта обеспечивается в границах земельного участка и определяется в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка согласно таблице 9.1.

п/п	Наименование, код вида разрешенного использования земельного участка, установленного в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования	Минимальное количество парковочных мест и (или) машино-мест для стоянки (размещения) индивидуального транспорта в границах земельного участка
6	Деловое управление (4.1)	1 парковочное место и (или) машино-место на 80 кв. м общей площади объекта капитального строительства

При подсчете общей площади жилого или нежилого здания для целей расчета минимального количества парковочных мест и (или) машино-мест для стоянки (размещения) индивидуального транспорта в границах земельного участка в общую площадь жилого или нежилого здания не включается суммарная площадь нежилого этажа, обеспечивающая функционирование исключительно стоянки автомобилей, в том числе площадь машино-мест, проездов и подъездов к ним на стоянке автомобилей; рампы, пандусов, наклонных междуэтажных перекрытий, грузовых лифтов (подъемников); площадок для размещения первичных средств пожаротушения, средств индивидуальной защиты, пожарного инструмента, контрольно-пропускных пунктов (помещений для уборочной техники, обслуживающего персонала, туалета) и прочие площади, при условии обоснования их использования исключительно для целей функционирования стоянки автомобилей.

С учетом изложенного, требуемое количество парковочных мест и (или) машино-мест в границах участка с кадастровым номером 36:34:0402009:1221 составит $(17416,61 - 5669,15) / 80 = 147$ м/м.

Вместимость существующего 2-х этажного подземного паркинга в блоках Б и В составляет 150 м/м.

Согласно п. 5.2 СП 59.13330.2020 «Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» проектом предусмотрено 21 место для людей с инвалидностью (из них 6 машино-мест для маломобильных групп населения, передвигающихся на кресле-коляске с безопасной зоной 1,2 м).

В соответствии с требованиями пп. 4.5.1 п. 1.3.1. РНПП для коммерческо-деловых центров, офисов, кредитно-финансовых учреждений без операционных залов рекомендуется 1 парковочное место на велостоянках и стоянках средств индивидуальной мобильности на 1500 кв. м общей площади здания. С учетом изложенного, расчетное количество парковочных мест в границах земельного участка при показателе общей площади 11747,46 кв. м составит 8 мест, проектируемое количество парковочных мест – 12.

Таким образом, по проекту предусмотрено размещение 186 мест для стоянки (размещения) индивидуального транспорта, из них 150 мест предусмотрено в подземном паркинге, 36 наземных парковочных мест в границах рассматриваемого земельного участка, включая 21 место для людей с инвалидностью и 12 парковочных мест на велостоянке и стоянке СИМ.

Схема организации земельного участка выполняется в соответствии с требованиями к организации подъездов пожарных автомобилей к общественным зданиям, содержащимся в разделе 8.1 СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Ширина проездов для пожарных автомобилей составляет не менее 4,2 м. В общую ширину проездов для пожарных автомобилей, совмещенных с подъездами к зданиям и сооружениям, допускается включать тротуары, примыкающие к таким проездам.

Решения по развитию инженерной инфраструктуры в границах рассматриваемой территории приняты с в соответствии с ранее полученными техническими условиями на подключение объекта, подлежащего реконструкции, к сетям инженерно-технического обеспечения у ресурсоснабжающих организаций.

Подключение (технологическое присоединение) реконструируемого объекта капитального строительства, расположенного по ул. Свободы, 21, к сетям инженерно-технического обеспечения осуществлено в соответствии с:

- договор об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям от 25.05.2021 №152;

- единый договор холодного водоснабжения и водоотведения от 08.04.2019 №20242;

- технические условия на технологическое присоединение к сетям муниципальной ливневой канализации в границах городского округа от 25.10.2017 №62;

- договор поставки газа от 13.10.2022 № 11-6-4-0817/23/333/МД;

- договор на техническое и аварийное обслуживание и ремонт газового оборудования от 01.06.2019 № 836;

- договор на осуществление контроля за учетом расхода потребляемого газа от 30.07.2019 № 836-у;

- договор поставки газа от 11.07.2019 № 11-6-4-0817/19-МД/333;

- договор поставки газа от 13.10.2022 № 11-6-4-0817/23/333/МД;

- договор энергоснабжения от 11.01.2016 № 09925.

Сведения о границах зон планируемого размещения объектов

Граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства определена в соответствии с п. 7.2 ст. 22 Правил землепользования и застройки по фактическому положению - при реконструкции объектов капитального строительства в случае, если минимальные отступы реконструируемого объекта капитального строительства от границ земельного участка менее 3 м, а также в соответствии с п. 7.3 ст. 22 Правил землепользования

и застройки с учетом линии отступа от красных линий, установленных ранее утвержденной документацией по планировке территории.

Перечень координат границ зоны планируемого размещения объектов капитального строительства представлен в таблице № 2.

Таблица № 2

Номера характерных точек	Перечень координат	
	X	Y
Зона 1.1		
1	512684.01	1299648.01
2	512684.51	1299647.01
3	512685.67	1299644.84
4	512682.64	1299640.20
5	512668.68	1299648.84
6	512654.68	1299628.84
7	512656.12	1299628.19
8	512663.75	1299625.37
9	512663.51	1299624.99
10	512664.93	1299624.80
11	512665.29	1299624.74
12	512669.87	1299622.81
13	512671.63	1299623.08
14	512671.21	1299623.82
15	512673.23	1299623.50
16	512674.01	1299624.66
17	512680.62	1299623.93
18	512680.43	1299622.72
19	512683.91	1299622.27
20	512683.86	1299621.56
21	512686.96	1299623.19
22	512687.76	1299623.09
23	512688.58	1299623.56
24	512690.97	1299625.29
25	512691.02	1299625.31
26	512691.02	1299625.32
27	512691.09	1299625.37
28	512700.06	1299610.54
29	512706.07	1299596.89
30	512707.43	1299594.15
31	512700.41	1299588.77
32	512705.18	1299580.37
33	512713.79	1299586.21
34	512713.35	1299586.78

Номера характерных точек	Перечень координат	
	X	Y
35	512716.43	1299589.10
36	512719.48	1299591.21
37	512721.28	1299592.45
38	512723.78	1299594.61
39	512737.56	1299601.80
40	512737.87	1299601.29
41	512746.40	1299606.02
42	512742.51	1299613.56
43	512740.09	1299618.21
44	512738.34	1299621.57
45	512735.74	1299626.93
46	512733.53	1299631.10
47	512731.85	1299633.99
48	512731.73	1299633.92
49	512730.65	1299635.89
50	512730.93	1299636.04
51	512724.07	1299648.75
52	512724.17	1299648.81
53	512700.40	1299693.86
54	512699.94	1299694.33
55	512694.33	1299690.19
56	512687.62	1299686.63
57	512683.19	1299677.79
58	512682.75	1299676.92
59	512690.17	1299671.08
60	512694.67	1299662.58
61	512684.45	1299648.61
1	512684.01	1299648.01

Сведения о зонах планируемого размещения объектов капитального строительства:

Номер зоны планируемого размещения объектов капитального строительства на чертеже	Коды видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Площадь участка, кв. м	Номер объекта согласно ведомости планируемых к размещению объектов капитального строительства
1.1	4.1	4565	1

Основные технико-экономические показатели

Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории
приведены в таблице № 3.

Таблица № 3

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние на 2025 год	Расчетный срок
1	Территория			
	Территория (в красных линиях) - всего в том числе:	га	1.79	1.79
	участки жилой застройки		1.21	1.21
	иные участки - всего в том числе:	-/-	0.46	0.46
	участки школ	-/-	0.00	0.00
	участки детских садов	-/-	0.00	0.00
	участки объектов здравоохранения	-/-	0.00	0.00
	участки зеленых насаждений общего пользования и спортивных сооружений	-/-	0.00	0.00
	участки объектов культурного, социально-бытового и коммунального обслуживания	-/-	0.46	0.46
	участки гаражей, стоянок	-/-	0.00	0.00
	участки улиц, проездов	-/-	0.00	0.00
	прочие территории	-/-	0.12	0.12
1.2	Коэффициент застройки	ед.	0.37	0.37
1.3	Коэффициент плотность застройки	ед.	1.47	1.81
2	Население	чел.	204	204
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь планируемых квартир	тыс. кв. м	-	-
3.2	Общая площадь всех квартир	тыс. кв. м	6.10	6.10
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1	Дошкольные образовательные организации	мест	-	-
4.2	Общеобразовательные организации	мест	-	-
4.3	Объекты здравоохранения	посещений в смену	-	-
4.4	Объекты торговли	кв. м. торговой площади	-	-
4.5	Отделение связи	объектов	-	-
4.6	Аптечный пункт	объектов	-	-
4.7	Отделение банка, операционная касса, здания общественных организаций	объектов	2 (ул. Станкевича,	2 (ул. Станкевича, 7, ул.

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние на 2025 год	Расчетный срок
			7, ул. Свободы, 21)	Свободы, 21)
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Проезды местного значения	га	-	-
5.2	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей	машино- мест	-	150 (ул. Свободы, 21)
	приобъектные	-/-	-	150 (ул. Свободы, 21)
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1	Водопотребление	куб.м/сут	-	-
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	куб.м/сут	-	-

3. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления: архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов; сноса объектов капитального строительства (в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства).

В соответствии с пп. 12 п. 4 ст. 42 ГрК РФ настоящим проектом предусмотрена очередность освоения территории в 1 очередь, а именно проведение мероприятий архитектурно-строительного проектирования, реконструкции объекта капитального строительства – нежилое здание (деловой центр) в границах земельного участка с кадастровым номером 36:34:0402009:1221.

Максимальный срок осуществления мероприятий архитектурно-строительного проектирования, реконструкции объекта капитального строительства – IV квартал 2033 года.

Снос объектов капитального строительства не предусмотрен.