Приложение № 1

к проекту планировки территории,

ограниченной ул. Платонова,

ул. Гора Металлистов, ул. Базарная гора,

ул. Свободы, пер. Старинный

в городском округе город Воронеж

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**о характеристиках и очередности планируемого развития**

**территории, ограниченной ул. Платонова, ул. Гора Металлистов,**

**ул. Базарная гора, ул. Свободы, пер. Старинный**

**в городском округе город Воронеж**

**I. Общие положения**

Документация по планировке территории, ограниченной ул. Платонова, ул. Гора Металлистов, ул. Базарная гора, ул. Свободы, пер. Старинный в городском округе город Воронеж, подготовлена в соответствии с государственными нормами, правилами и стандартами, с учетом положений Генерального плана городского округа город Воронеж на 2021–2041 годы, утвержденного решением Воронежской городской Думы от 25.12.2020 № 137-V (далее – Генеральный план), а также Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж, утвержденных решением Воронежской городской Думы от 20.04.2022 № 466-V (далее – Правила землепользования и застройки), в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, Воронежской области, муниципальных правовых актов городского округа город Воронеж.

В соответствии с п. 1 ст. 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проект планировки территории является основанием для последующей подготовки проектной документации и осуществления строительства.

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

Архитектурно-строительное проектирование должно осуществляться с учетом положений настоящего проекта планировки территории в соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, техническими регламентами, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (далее – СП 42.13330.2016), 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).

Территория проектирования площадью 3,4347 га расположена в правобережной части городского округа город Воронеж, в Ленинском районе, в границах ул. Платонова, ул. Гора Металлистов, ул. Базарная гора, ул. Свободы и пер. Старинный.

В настоящее время на рассматриваемой территории представлена смешанная жилая (многоэтажная, среднеэтажная и малоэтажная) и общественно-деловая застройка этажностью от 2 до 17 этажей. Индивидуальная жилая застройка сосредоточилась вдоль ул. Базарная гора, ул. Гора Металлистов. Общий характер застройки территории определяется сохранностью значительной части исторически сложившейся планировочной структуры, элементов ландшафта и наличием разнообразной по времени, стилю и масштабу застройки. В границах планируемой территории расположены объекты культурного наследия регионального значения: «Публичная библиотека им. И.С. Никитина» (ул. Свободы, 8); «Усадьба: флигель Быстржинских, дом жилой Быстржинских» (ул. Платонова, д. 9, 11); «Комплекс гостиницы «Киевское подворье» (3 здания)» (ул. Платонова, д. 1, 3, 3а); «Дом жилой» (ул. Платонова, 5).

Транспортная связь с общегородским центром осуществляется по магистральной улице районного значения – ул. Платонова, затем по магистральным улицам общегородского значения регулируемого движения – ул. Кирова, ул. Кольцовская.

Ближайшие расстояния от территории проектирования до основных структурообразующих элементов города:

- до центра города – 1,0 км;

- до железнодорожного пассажирского вокзала – 2,6 км;

- до центрального автовокзала – 3,9 км.

Планируемая территория, ограниченная ул. Платонова, ул. Гора Металлистов, ул. Базарная гора, ул. Свободы и пер. Старинный в городском округе город Воронеж, расположена в исторической зоне города.

**II. Современное использование проектной территории**

Рассматриваемая территория входит в состав территории, в отношении которой постановлением администрации городского округа город Воронеж от 28.04.2015 № 353 утвержден проект 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 – Проект планировки территории от 28.04.2015).

Согласно Положению о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории, ограниченной ул. 20-летия Октября, ул. Кольцовская, просп. Революции, ул. Степана Разина, ул. Софьи Перовской, ул. Выборгская в городском округе город Воронеж, утвержденному в составе Проекта планировки территории от 28.04.2015 (далее – Положение), параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, приведенные в Проекте планировки территории от 28.04.2015, ориентировочны и подлежат уточнению при строительстве новых и реконструкции существующих объектов капитального строительства.

В соответствии с Положением территория, ограниченная ул. Платонова, ул. Гора Металлистов, ул. Базарная гора, ул. Свободы, пер. Старинный в городском округе город Воронеж, определена как квартал № 65, для которого установлены следующие основные предельные параметры застройки:

- максимальный коэффициент (процент) застройки земельного участка – 0,41 (41);

- максимальный коэффициент (процент) плотности застройки земельного участка – 1,07 (107).

Проектом планировки территории от 28.04.2015 на земельном участке по ул. Платонова, 15 (кадастровый номер 36:34:0402010:68) предусматривалось размещение 13-15-этажного многоквартирного жилого дома (жилищный фонд – 10,70 тыс. кв. м). Рассматриваемый земельный участок ограничен в использовании в отношении охранной зоны объекта культурного наследия (участок ОЗ-1) (реестровый номер зоны особых условий использования территории (ЗОУИТ) 36:34-6.618) и зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участки ЗРЗ-1, ЗРЗ-2, ЗРЗ-3, ЗРЗ-4) объекта культурного наследия регионального значения «Публичная библиотека им. И.С. Никитина» (г. Воронеж, ул. Свободы, 8) (реестровые номера ЗОУИТ 36:34-6.1831, 36:34-6.600, 36:34-6.1833,
36:34-6.1832). Также земельный участок частично ограничен в использовании в отношении зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба: флигель Быстржинских, дом жилой Быстржинских» (г. Воронеж, ул. Платонова, д. 9, 11) (реестровый номер ЗОУИТ 36:34-6.29).

В настоящее время на земельном участке по ул. Платонова, 15 расположены объекты «Флигель северный» (пер. Старинный, 1а / ул. Платонова, 15), «Флигель» (ул. Платонова, 15) в аварийном состоянии, что подтверждено заключением технико-строительной экспертизы ООО «ЦНСТЭОН» от 2020 года № 20.11-20Т «Исследование технико-эксплуатационного состояния зданий по адресу: г. Воронеж, ул. Платонова, 15, пер. Старинный, 1а».

В соответствии с постановлением Правительства Воронежской области от 29.10.2015 № 836 «Об утверждении зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на территории городского округа город Воронеж, и требований к градостроительным регламентам в границах территорий указанных зон» в случае установления в определенном законодательством порядке факта отсутствия историко-культурной ценности указанных объектов и (или) признания их аварийными разрешается применение мер по их восстановлению, включая демонтаж зданий и их воссоздание из красного керамического кирпича с теми же параметрами и пропорциями, с воспроизведением композиции, декора и отделки главных фасадов с их окраской в нейтральные по отношению к объекту культурного наследия цвета и применением нейтрального по цвету кровельного покрытия.

Согласно Генеральному плану рассматриваемая территория расположена в следующих функциональных зонах:

- зоне смешанной и общественно-деловой застройки (200),

- зоне застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) (102).

Для зоны смешанной и общественно-деловой застройки (номер функциональной зоны 1021) установлен предельно допустимый планируемый фонд функциональной зоны (суммарный объем фонда застройки, вычисленный как общая площадь помещений всех расположенных в пределах функциональной зоны объектов капитального строительства), который составляет 83,14 тыс. кв. м. Для определения возможности размещения коммерческо-делового центра с подземной одноуровневой автостоянкой на земельном участке по ул. Платонова, 15 (кадастровый номер 36:34:0402010:68) выполнен расчет существующего фонда функциональной зоны (таблица № 1).

Таблица № 1

| № п/п | Наименование | Этажность | S застройки,кв. м | S суммарная поэтажная, кв. м | S общая жилой застройки, полезная S нежилых зданий,кв. м |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Объекты, расположенные в границах территории,в отношении которой разработан проект планировки |
| 1 | Смешанная жилая (многоэтажная, среднеэтажная и малоэтажная) застройка | 2-17 | 2876,4 | 26363,9 | 15493,5 |
| 2 | Общественно-деловая застройка и хозяйственные постройки, инженерная инфраструктура и гаражи | 1-2 | 2413,7 | 4346,5 | 3911,81 |
|  | Всего |  |  |  | 19405,31 |
| Объекты, расположенные вне границ территории,в отношении которой разработан проект планировки |
| 3 | Многоэтажный многоквартирный жилой дом, ул. Свободы, 10 | Переменная, 8-10 | 1173,0 | 8520,3 | 6390,2 |
| 4 | Среднеэтажный многоквартирный жилой дом, ул. Станкевича, 1 | 5 | 1081,0 | 5406,10 | 4379,3 |
| 5 | Среднеэтажный жилой дом с нежилыми встроенно-пристроенными помещениями с подземной автостоянкой, ул. Свободы, 21 | 4-6 | 2275,0 | 12597 | 9448,0 |
| 6 | Жилой дом блокированной застройки, пер. Старинный, 6/2 | 2 | 68,7 | 183,3 | 137,5 |
| 7 | Жилой дом блокированной застройки пер. Старинный, 6 | 2 | 68,0 | 206,4 | 154,8 |
| 8 | Индивидуальный жилой дом, ул. Станкевича, 13 | 1 | 228,13 | 228,13 | 171,01 |
| 9 | Индивидуальный жилой дом, ул. Стрелецкая Большая, 104а | Переменная, 1,5-2,5 | 137,0 | 276,1 | 207,1 |
| 10 | Среднеэтажный жилой дом, ул. Станкевича, 3 | 5 | 490,0 | 2450,0 | 1837,5 |
| 11 | Индивидуальный жилой дом, пер. Старинный, 2 | 1 | 102,0 | 102,0 | 76,5 |
| 12 | Среднеэтажный жилой дом, пер. Старинный, 16 | 4 | 620,0 | 2480,0 | 1860,0 |
| 13 | Малоэтажный жилой дом, пер. Старинный, 12 | 3 | 295,0 | 885,0 | 663,75 |
| 14 | Индивидуальный жилой дом, пер. Старинный, 8 | 1-2 | 160,0 | 201,0 | 150,75 |
| 15 | Индивидуальный жилой дом, пер. Старинный, 14 | 2 | 156,0 | 312,0 | 234,0 |
| 16 | Индивидуальный жилой дом, ул. Стрелецкая Большая, 104 | 2 | 210,5 | 421,0 | 315,75 |
| 17 | Индивидуальный жилой дом, ул. Станкевича, 17 | 2 | 209,0 | 418,0 | 313,5 |
| 18 | Индивидуальный жилой дом, ул. Станкевича, 15 | 2-3 | 158,0 | 374,0 | 280,5 |
| 19 | Индивидуальный жилой дом, ул. Станкевича, 11 | 1 | 133,0 | 133,0 | 99,75 |
| 20 | Индивидуальный жилой дом, пер. Старинный, 10 | 1 | 145,0 | 145,0 | 108,75 |
| 21 | Многоэтажный жилой дом с нежилыми встроенными помещениями, ул. Станкевича, 7 | 7-11 | 915,0 | 8653,4 | 4629,2 |
|  | Всего |  |  |  | 31457,90 |
| 22 | Административное здание, ул. Платонова, 25 | переменная, 5-6 | 436,0 | 2385,0 | 2146,5 |
| 23 | Деловой центр, ул. Платонова, 19 | переменная, 2-9 | 1719,0 | 6226,0 | 5603,4 |
| 24 | Гаражи,пер. Старинный, 14 | 1 | 48,0 | 48,0 | 48,0 |
| 25 | ЦТП, ул. Свободы, 10т | 1 | 107,0 | 107,0 | 107,0 |
| 26 | Гараж, ул. Станкевича, 1 | 1 | 34,0 | 34,0 | 30,6 |
| 27 | Гараж, ул. Станкевича, 1 | 1 | 23,0 | 23,0 | 20,7 |
| 28 | Гараж, ул. Станкевича, 1 | 1 | 26,0 | 26,0 | 23,4 |
| 29 | Гараж, ул. Станкевича, 1 | 1 | 26,0 | 26,0 | 23,4 |
| 30 | Гараж, ул. Станкевича, 1 | 1 | 23,0 | 23,0 | 20,7 |
| 31 | Хозпостройка, ул. Станкевича, 11 | 1 | 82,0 | 82,0 | 73,8 |
| 32 | Хозпостройка, ул. Станкевича, 15 | 1 | 30,0 | 30,0 | 27,0 |
| 33 | Хозпостройки, ул. Стрелецкая Большая, 104, 104а | 1 | 73,0 | 73,0 | 65,7 |
| 34 | Хозпостройка, пер. Старинный, 14 | 1 | 62,0 | 62,0 | 55,8 |
| 35 | Хозпостройка, ул. Станкевича, 3 | 1 | 20,0 | 20,0 | 18,0 |
|  | Всего |  |  |  | 8264,0 |
|  | Итого |  |  |  | 59127,21 |

Существующий суммарный объем фонда застройки функциональной зоны составляет 59,12721 тыс. кв. м (планируемый фонд функциональной зоны – 83,14 тыс. кв. м).

В настоящее время на земельном участке по ул. Платонова, 15 расположено аварийное здание общей площадью 1016,91 кв. м. Проектом планировки территории планируется размещение коммерческо-делового центра с подземной одноуровневой автостоянкой общей площадью 3500,0 кв. м.

Итак, планируемый фонд функциональной зоны смешанной и общественно-деловой застройки (номер функциональной зоны 1021) с учетом нового строительства составит 61,6103 тыс. кв. м. Размещение коммерческо-делового центра с подземной одноуровневой автостоянкой на земельном участке по ул. Платонова, 15 (кадастровый номер 36:34:0402010:68) разработано с учетом предельно допустимого планируемого фонда застройки функциональной зоны, установленного Генеральным планом.

Согласно Правилам землепользования и застройки рассматриваемая территория расположена в следующих территориальных зонах:

- ОДМ «Зона смешанной общественно-деловой застройки».

Градостроительный регламент ОДМ устанавливается для сложившихся территорий смешанного функционального назначения, характеризующихся высокой гетерогенностью (разнообразием) среды в границах каждого квартала. Регламент предназначен для территорий исторического центра города, регулируемых, в первую очередь, по условиям охраны объектов культурного наследия. Регламент также может устанавливаться для новых городских центров смешанного размещения жилой и общественной застройки. Размещение в территориальной зоне ОДМ коммерческо-делового центра с подземной одноуровневой автостоянкой возможно, так как соответствует основному для данной зоны виду разрешенного использования земельного участка «Деловое управление» (код 4.1).

В соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412, вид «Деловое управление» (код 4.1) предполагает размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности).Следовательно, в планируемом коммерческо-деловом центре будут размещаться офисные помещения делового и коммерческого назначения (административные органы управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с обеспечением совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)). Вид разрешенного использования земельного участка по ул. Платонова, 15 (кадастровый номер 36:34:0402010:68) «Торговые комплексы, торговые центры, универмаги, научные организации, учреждения, проектные организации, офисы, проектные и конструкторские бюро, информационные центры, стоянки (гаражи) индивидуальных легковых автомобилей подземные» установлен с учетом ранее действующих Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж, утвержденных решением Воронежской городской Думы от 25.12.2009 № 384-II.

Итак, проектом планировки территории для земельного участка по ул. Платонова, 15 предлагается установить вид разрешенного использования «Деловое управление» (код (4.1) в соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки;

- ЖИ «Зона индивидуальной жилой застройки».

Регламент ЖИ устанавливается для кварталов (микрорайонов) и районов низкоплотной индивидуальной жилой застройки. Действие регламента направлено на обеспечение приватности и качества жизни населения на территориях индивидуальной и блокированной застройки, минимизацию транзитных транспортных и пешеходных потоков, сохранение экологии среды.

Часть планируемой территории в настоящее время застроена смешанной жилой застройкой, в основном 2-17-этажными многоквартирными жилыми домами и 1-3-этажными индивидуальными жилыми домами. В границах планируемой территории расположены объекты культурного наследия регионального значения: «Публичная библиотека им. И.С. Никитина» (ул. Свободы, 8), «Усадьба: флигель Быстржинских, дом жилой Быстржинских» (ул. Платонова, д. 9, 11); «Комплекс гостиницы «Киевское подворье» (3 здания)» (ул. Платонова, д. 1, 3, 3а);, «Дом жилой» (ул. Платонова, 5). К объектам коммунального хозяйства, расположенным в пределах проектируемой территории, относятся трансформаторные подстанции, линейные объекты – сети хозяйственно-бытовой и ливневой канализации, сети электроснабжения, теплосети, водопроводные сети, сети газоснабжения, сети связи.

Структура существующей застройки, учитывая информационные данные ГУП ВО «Воронежоблтехинвентаризация» и интернет-ресурсов – сайтов ЖКХ, следующая:

- смешанная жилая (многоэтажная, среднеэтажная и малоэтажная (в том числе объекты культурного наследия)) застройка (2 -17 этажей) – 35 %;

- индивидуальная жилая застройка (1-3 этажа) – 49 %;

- общественно-деловая застройка (офисные здания, объекты обслуживания, объекты культурного наследия) – 11 %;

- объекты транспортной и инженерной инфраструктуры – 5 %.

Жилищный фонд на данной территории в основном оборудован сетями водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, теплоснабжения и электроснабжения.

В соответствии с таблицей Б1 приложения Б СП 42.13330.2016 интенсивность использования территории (плотность застройки) характеризуется коэффициентом застройки и коэффициентом плотности застройки. Границы планируемой территории установлены относительно существующих красных линий (площадь в красных линиях – 3,4347 га). На момент подготовки проекта планировки интенсивность использования территории, следующая:

- процент застроенности территории жилым фондом составляет – 21,5 % (площадь застройки – 7376,9 кв. м);

- общая площадь зданий жилых – 35120,6 кв. м;

- общая площадь квартир – 22044,8 кв. м;

- коэффициент плотности жилой застройки – 1,02;

- население – 747 чел.;

- плотность населения – 217 чел./га;

- общая площадь застройки существующими объектами (жилые и нежилые) – 10653,8 кв. м (коэффициент застройки – 0,31);

- общая площадь зданий (жилые и нежилые) – 40001,01 кв. м (коэффициент плотности застройки – 1,16).

**III. Планировочные ограничения развития территории**

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

Планируемая территория расположена в пределах приаэродромных территорий аэродромов Воронеж (Придача), Воронеж (Чертовицкое), в связи с чем необходимо соблюдение требований, установленных воздушным законодательством Российской Федерации.

Согласно решению об установлении границ приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Воронеж (Придача), утвержденному врио директора департамента авиационной промышленности Минпромторга России Д.А. Лысогорским 29.06.2018, из полос воздушных подходов исключена зона над правым берегом р. Воронеж, в которой не выполняются полеты при выполнении полетов на аэродроме Воронеж (Придача). При этом планируемая территория расположена в границах подзоны № 6, в связи с чем при архитектурно-строительном проектировании, строительстве, реконструкции объектов капитального строительства необходимо учитывать соответствующие ограничения: в подзоне № 6 запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности решением об установлении границ приаэродромной территории аэродрома Воронеж (Придача) в отношении подзоны № 6 не установлены.

Частично планируемая территория расположена в охранных зонах:

- объекта электросетевого хозяйства «БКТП-1823 напряжением 0,4-6 кВ, мощностью 1630 кВА, расположенной по адресу: Воронежская область, г. Воронеж, ул. Свободы, 2 (ул. Платонова, 9, 11)» (реестровый номер ЗОУИТ 36:34-6.1462);

- ТП-1823, адрес (местоположение): Воронежская область, г. Воронеж, ул. Платонова 9, 11 (реестровый номер ЗОУИТ 36:34-6.2519);

- кабельной линии от БКТП-1823 – ТП-1239, адрес (местоположение): Воронежская область, г. Воронеж, ул. Свободы, 2 – ул. Платонова, 25н (реестровый номер ЗОУИТ 36:34-6.3459);

- кабельной линии от ТП-19 до ТП-1239, адрес (местоположение): Воронежская область, г. Воронеж, Гора Металлистов, 25т – Платонова, 25н (реестровый номер ЗОУИТ 36:34-6.3087);

- кабельной линии БКТП-1823 – ТП-364, адрес (местоположение): Воронежская область, г. Воронеж, ул. Станкевича, 4т – Свободы, 2 (реестровый номер ЗОУИТ 36:34-6.2893).

В связи с перечисленными ЗОУИТ необходимо соблюдать ограничения в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Работы по выносу сетей 6 кВ из зоны планируемого размещения коммерческо-делового центра по ул. Платонова, 15 завершены, что подтверждается письмом филиала ПАО «Россети Центр» – «Воронежэнерго» от 27.01.2023 № 641 и актом о взаимном исполнении обязательств от 30.06.2023 (произведено переустройство 2КЛ-6кВ по ул. Платонова, 15, АО «ВГЭС» как собственник данных сетей произведет все необходимые мероприятия по корректировке границ охранных зон, а также работы по нанесению на топографическую подоснову переустроенной инженерной сети).

Частично планируемая территория расположена в охранной зоне объекта газоснабжения «сооружение-газорегуляторный пункт № 10», расположенного по адресу: Воронежская область, г. Воронеж, Ленинский район, ул. 20-летия Октября, 80р (реестровый номер ЗОУИТ 36:34-6.3585), в связи с чем необходимо соблюдать соответствующие ограничения.

Факторы сохранения историко-культурной среды.

На планируемой территории, ограниченной ул. Платонова, ул. Гора Металлистов, ул. Базарная гора, ул. Свободы, пер. Старинный в городском округе город Воронеж, расположены следующие объекты культурного наследия:

- объект культурного наследия регионального значения «Публичная библиотека им. И.С. Никитина» (г. Воронеж, ул. Свободы, 8);

- объект культурного наследия регионального значения «Усадьба: флигель Быстржинских, дом жилой Быстржинских» (г. Воронеж, ул. Платонова, д. 9, 11);

- объект культурного наследия регионального значения «Комплекс гостиницы «Киевское подворье» (3 здания)» (г. Воронеж, ул. Платонова, д. 1, 3, 3а);

- объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой» (г. Воронеж, ул. Платонова, 5);

- объект культурного наследия «Культурный слой г. Воронежа».

В соответствии с постановлением Правительства Воронежской области от 29.10.2015 № 836 «Об утверждении зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на территории городского округа город Воронеж, и требований к градостроительным регламентам в границах территорий указанных зон» утверждены зоны охраны объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на территории городского округа город Воронеж, и требования к градостроительным регламентам в границах территорий указанных зон. Для территорий объектов культурного наследия устанавливаются следующие режимы использования: проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории объектов культурного наследия (памятников или ансамблей) запрещается, за исключением работ по сохранению данных объектов культурного наследия (памятников или ансамблей) и (или) их территорий, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности памятника или ансамбля и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения.

Земельный участок по ул. Платонова, 15 (кадастровый номер 36:34:0402010:68), на котором планируется размещение коммерческо-делового центра с подземной автостоянкой, ограничен в использовании в части:

- охранной зоны объекта культурного наследия (участок ОЗ-1) (реестровый номер ЗОУИТ 36:34-6.618) и зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Публичная библиотека им. И.С. Никитина» (г. Воронеж, ул. Свободы, 8) (реестровые номера ЗОУИТ 36:34-6.1831, 36:34-6.600,
36:34-6.1833, 36:34-6.1832);

- зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба: флигель Быстржинских, дом жилой Быстржинских» (г. Воронеж, ул. Платонова, д. 9, 11) (реестровый номер ЗОУИТ 36:34-6.29).

Высота здания, расположенного в границах зоны регулирования застройки на расстоянии 19,11 м от фасадов объекта культурного наследия «Усадьба: флигель Быстржинских, дом жилой Быстржинских», может составлять 10,63 м (2 этажа при высоте этажа 3,0 м). В глубине зоны регулирования застройки на расстоянии 44,80 м от дворового фасада здания объекта культурного наследия возможно увеличение высоты объекта капитального строительства до 14,30 м (3 этажа при высоте этажа 3,0 м). Высотные характеристики здания даются от поверхности земли до венчающего конька скатной кровли здания.

Для объектов нового строительства принятие в основном нейтрального силуэта, запрет доминантных элементов в завершениях сооружений. Допускаются традиционные конструкции кровель (двухскатные, четырехскатные с уклоном от 25 до 45 градусов).

5-этажное здание, расположенное по ул. Платонова, 13, является диссонирующим. Высота здания, расположенного по красной линии квартала в непосредственной близости от объекта культурного наследия, не должна превышать отметку венчающего конька памятника и может составлять до 10,61 м (2 этажа при высоте этажа 3,0 м). Реконструкция может осуществляться только путем приведения габаритов здания к допустимым параметрам.

При реконструкции или новом строительстве зданий по красной линии ул. Платонова необходимо обеспечивать преемственность архитектурных решений, используя в качестве образца стилистику, пропорции, отделочные материалы объекта культурного наследия «Усадьба: флигель Быстржинских, дом жилой Быстржинских».

Рассматриваемая территория попадает в границы выявленного объекта культурного наследия «Культурный слой г. Воронежа» в границах береговой линии Воронежского водохранилища (наб. Массалитинова, ул. Софьи Перовской, наб. Петровская), ул. 20-летия Октября, ул. Кольцовская, ул. Фридриха Энгельса, ул. Ленина, Северного моста.

Границы и особый режим использования земельных участков выявленного объекта культурного наследия – объекта археологического наследия «Культурный слой г. Воронежа» – установлены приказом управления по охране объектов культурного наследия Воронежской области от 29.03.2016 № 71-01-07/58 «О включении объекта археологического наследия в перечень выявленных объектов культурного наследия Воронежской области». Особый режим использования предполагает:

- проведение земляных, строительных и иных работ только при условии обеспечения сохранности выявленного объекта археологического наследия в порядке, установленном Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- проведение археологических исследований на территории объекта археологического наследия исключительно при наличии у исследователя разрешения (открытого листа), выданного Министерством культуры Российской Федерации.

Имеется письмо управления по охране объектов культурного наследия Воронежской области от 22.12.2021 № 71-11/5075 о согласовании раздела «Обеспечение сохранности выявленного объекта археологического наследия «Культурный слой г. Воронежа» на земельном участке с кадастровым номером 36:34:0402010:68 по адресу: Российская Федерация, Воронежская область, г. Воронеж, ул. Платонова, 15, отведенного для строительства объекта «Многофункциональный торгово-офисный центр с подземной автостоянкой».

Территория, в отношении которой подготовлен настоящий проект планировки, расположена в границах зон боевых действий на территории города Воронежа в 1942–1943 годах, в связи с чем при обнаружении в процессе строительства незахороненных останков и неразорвавшихся боеприпасов необходимо предпринять действия в рамках соблюдения требований, установленных Законом Российской Федерации от 14.01.1993 № 4292-1 «Об увековечении памяти погибших при защите Отечества» и Законом Воронежской области от 29.04.2016 № 45-ОЗ «Об отдельных мерах по поддержке проведения поисковой работы на территории Воронежской области».

**IV. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащее 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**

Проект планировки территории разработан с учетом Проекта планировки территории от 28.04.2015.

Основной задачей настоящего проекта планировки территории является уточнение элементов планировочной структуры, функционального назначения и параметров разрешенного строительства в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, установленных Проектом планировки территории от 28.04.2015.

Для повышения интенсивности использования территории и создания более комфортных условий проживания населения настоящим проектом планировки территории предлагается внести изменения в планировочную структуру и функциональное зонирование территории, ограниченной ул. Платонова, ул. Гора Металлистов, ул. Базарная гора, ул. Свободы, пер. Старинный в городском округе город Воронеж.

Проектом планировки территории предполагается строительство коммерческо-делового центра с подземной одноуровневой автостоянкой на земельном участке по ул. Платонова, 15 (кадастровый номер 36:34:0402010:68) с проведением мер по восстановлению частей аварийных зданий, являющихся объектами историко-градостроительной среды («Флигель северный» (пер. Старинный 1а/ул. Платонова, 15), «Флигель» (улица Платонова, 15), включая демонтаж зданий и их воссоздание из красного керамического кирпича с теми же параметрами и пропорциями с воспроизведением композиции, декора и отделки главных фасадов с их окраской в нейтральные по отношению к объекту культурного наследия цвета и применением нейтрального по цвету кровельного покрытия), вместо 13-15-этажного многоквартирного жилого дома (жилищный фонд –
10,70 тыс. кв. м), предлагаемого Проектом планировки территории от 28.04.2015.

Архитектурно-композиционное и стилистическое решение должно быть направленно на поддержание сложившегося облика улицы в историческом центре с учетом контекста конкретных градостроительных условий. Размещение здания по ул. Платонова, 15 должно быть определено с учетом установленных ограничений в использовании земельного участка (охранная зона объекта культурного наследия (участок ОЗ-1) и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участки ЗРЗ-1, ЗРЗ-2, ЗРЗ-3, ЗРЗ-4) объекта культурного наследия регионального значения «Публичная библиотека им. И.С. Никитина» (г. Воронеж, ул. Свободы, 8)).

Коммерческо-деловой центр планируется переменной этажности (2-4 этажа). Часть здания, расположенная в зоне ЗРЗ-1, планируется высотой 10 м (2 этажа) и с габаритами данной части здания по линии застройки ул. Платонова и пер. Старинный в плане не более 25 м, что соответствует установленным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 (максимальная высота объектов капитального строительства от существующего уровня земли до верхней отметки скатной кровли – 10 м; максимальные габариты объектов капитального строительства в плане – по градостроительным нормативам, но не более 25 м по линиям застройки улиц). Часть здания, расположенная в зоне ЗРЗ-2 планируется высотой 16 м (4 этажа), находится в глубине земельного участка по ул. Платонова, 15, что соответствует установленным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 (максимальная высота объектов капитального строительства от существующего уровня земли до верхней отметки скатной кровли – 16 м; максимальные габариты объектов капитального строительства в плане – по градостроительным нормативам, но не более 25 м по линиям застройки улиц).

Размещение здания по ул. Платонова, 15 должно быть определено с учетом установленных ограничений в использовании земельного участка (зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба: флигель Быстржинских, дом жилой Быстржинских» (г. Воронеж, ул. Платонова, д. 9, 11)).

Часть здания, расположенная в зоне ЗРЗ на расстоянии 60 м от фасадов объекта культурного наследия планируется высотой 16 м (4 этажа), что не противоречит установленным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ). Высота здания, расположенного в границах зоны регулирования застройки на расстоянии 19,11 м от фасадов объекта культурного наследия «Усадьба: флигель Быстржинских, дом жилой Быстржинских», может составлять 10,63 м (2 этажа при высоте этажа 3,0 м). В глубине зоны регулирования застройки, на расстоянии 44,80 м от дворового фасада здания, возможно увеличение высоты объекта капитального строительства до 14,30 м (3 этажа при высоте этажа 3,0 м). Высотные характеристики даны от поверхности земли до венчающего конька скатной кровли здания).

На стадии разработки проектной документации коммерческо-делового центра с подземной одноуровневой автостоянкой по ул. Платонова, 15 будет разработан раздел по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Публичная библиотека им. И.С. Никитина» (г. Воронеж, ул. Свободы, 8) и согласован в установленном порядке в управлении по охране объектов культурного наследия Воронежской области.

В соответствии с п. 7.4 ст. 22 Правил землепользования и застройки при размещении нового объекта капитального строительства все части и конструктивные элементы такого объекта, находящиеся над и под поверхностью земли (отмостка, приямки, крыльца, пандусы, колонны, козырьки, балконы, эркеры, лестницы и т.п. элементы), размещаются в границах земельного участка, предназначенного для размещения такого объекта. Минимальный отступ определяется от крайнего выступающего конструктивного элемента объекта капитального строительства.

В соответствии с п. 7.1 ст. 22 Правил землепользования и застройки минимальные отступы определены от крайних выступающих элементов (консоли) части фасада коммерческо-делового центра (3, 4 этажей) до границ земельного участка с восточной стороны (дворовой территории) – 3 м. Со стороны пер. Старинный проектом планировки территории определен отступ – 0 м от части здания коммерческо-делового центра с учетом восстановительных мероприятий в отношении частей аварийных зданий, являющихся объектами историко-градостроительной среды, «Флигель северный» (пер. Старинный, 1а / ул. Платонова, 15), «Флигель» (ул. Платонова, 15), и от вновь возводимой части (новое строительство) – 3 м, а со стороны ул. Платонова определен отступ 3 м. Со стороны земельного участка по ул. Свободы, 8 минимальный отступ вновь возводимой части (новое строительство) определен по границе охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Публичная библиотека им. И.С. Никитина» (г. Воронеж, ул. Свободы, 8) (участок ОЗ-1).

Перечень координат характерных точек границ зон планируемого размещения объекта капитального строительства приведен в таблице № 2.

Таблица № 2

| Номерхарактерной точки | Координаты |
| --- | --- |
| X | Y |
| 1 | 512719.67 | 1299745.86 |
| 2 | 512729.55 | 1299759.04 |
| 3 | 512740.33 | 1299773.42 |
| 4 | 512738.00 | 1299775.32 |
| 5 | 512744.09 | 1299783.61 |
| 6 | 512737.45 | 1299796.43 |
| 7 | 512727.42 | 1299791.37 |
| 8 | 512727.42 | 1299791.37 |
| 9 | 512707.02 | 1299790.82 |
| 10 | 512703.83 | 1299788.06 |
| 11 | 512710.68 | 1299782.47 |
| 12 | 512707.31 | 1299777.68 |
| 13 | 512702.10 | 1299772.29 |
| 14 | 512718.14 | 1299759.51 |
| 15 | 512715.41 | 1299755.82 |
| 16 | 512715.00 | 1299756.13 |
| 17 | 512711.86 | 1299751.92 |
| 1 | 512719.67 | 1299745.86 |

Технико-экономические показатели планируемой территории, площадью 1702 кв. м по ул. Платонова, 15 под размещение коммерческо-делового центра переменной этажности (2-4 этажа) с подземной одноуровневой автостоянкой (позиция 1) следующие:

- площадь застройки – 900 кв. м;

- общая площадь здания – 3500 кв. м.

Технико-экономические показатели приведены в таблице № 3.

Таблица № 3

| Наименование | Этажность | S застройки,кв. м | S общая зданий,кв. м | S общая квартир,кв. м | Кол-во квартир, ед. | Население, чел. |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Ведомость проектируемого коммерческо-делового центра |
| Коммерческо-деловой центр, ул. Платонова, 15 (позиция 1) | Переменная, 2-4 | 900 | 3500 | - | - | - |
| Ведомость существующей общественно-деловой застройки в рассматриваемом квартале |
| Административное здание, ул. Платонова, 3 | 2 | 527,0 | 1054,0 | - | - | - |
| Библиотека, ул. Свободы, 8 (объект культурного наследия) | 2 | 665,5 | 1331,0 | - | - | - |
| Складское здание, ул. Платонова, 1 | 1 | 132,9 | 132,9 | - | - | - |
| Административно-офисное здание, ул. Платонова, 9 | 2 | 116,5 | 233 | - | - | - |
| Итого в отношении планируемой и существующей общественно-деловой застройки | - | 2333,9 | 5800,9 | - | - | - |
| Ведомость существующей смешанной жилой застройки в рассматриваемом квартале |
| Среднеэтажный жилой дом с нежилыми встроенными помещениями, ул. Платонова, 13 | 5 | 554,0 | 2767,6760,0 (в том числе S жилая 2007,6) | 1794,1 | 39 | 71 |
| Многоэтажный жилой дом, ул. Платонова, 11/1 | 17 | 618,2 | 16791,4 (в том числе нежилая 1084,90 | 9737,9 | 85 | 325 |
| Многоэтажный жилой дом с пристроенным нежилым помещением, ул. Платонова, 7 | 12 | 877,0 | 5185,0338(в том числе S жилая 4847,0) | 3580,9 | 69 | 126 |
| Малоэтажный жилой дом с нежилыми встроенными помещениями, ул. Платонова, 5 | 2 | 344,7 | 689,4412,8(в том числе S жилая 276,6) | 207,5 | 2 | 3 |
| Малоэтажный жилой дом с нежилыми встроенными помещениями, ул. Платонова, 1 (объект культурного наследия) | 2 | 482,5 | 930,5660,2(в том числе S жилая 270,3) | 173,1 | 3 | 4 |
| Среднеэтажный жилой дом, ул. Базарная гора, 5 | 4-5 | 646,8 | 2910,6 | 2182,95 | - | 73 |
| Итого в отношении существующей смешанной жилой застройки | - | 3523,2 | 29274,5 | 17676,45 | 198 | 602 |
| Ведомость существующей индивидуальной жилой застройки в рассматриваемом квартале |
| Индивидуальный жилой дом, ул. Гора Металлистов, 6 | 1 | 49,6 | 49,6 | 37,2 | - | 1 |
| Индивидуальный жилой дом, ул. Гора Металлистов, 6а | 1-2 | 120,7 | 120,7 | 90,5 | - | 3 |
| Индивидуальный жилой дом, ул. Гора Металлистов, 10 | 1 | 144,5 | 144,5 | 108,4 | - | 4 |
| Индивидуальный жилой дом, ул. Гора Металлистов, 10а | 1 | 174,0 | 174,0 | 130,5 | - | 4 |
| Индивидуальный жилой дом, ул. Гора Металлистов, 12 | 1 | 88,0 | 88,0 | 66,0 | - | 2 |
| Индивидуальный жилой дом, ул. Гора Металлистов, 14 | 1 | 83,7 | 83,7 | 62,7 | - | 2 |
| Индивидуальный жилой дом, ул. Гора Металлистов, 16 | 3 | 221,5 | 664,5 | 498,4 | - | 17 |
| Индивидуальный жилой дом, ул. Гора Металлистов, 18 | 3 | 196,3 | 424,1 | 318,0 | - | 11 |
| Индивидуальный жилой дом, ул. Гора Металлистов, 20 | 1 | 206,5 | 206,5 | 154,9 | - | 5 |
| Индивидуальный жилой дом, ул. Гора Металлистов, 22 | 1 | 190,1 | 190,1 | 142,5 | - | 5 |
| Индивидуальный жилой дом, ул. Гора Металлистов, 24 | 1 | 94,7 | 94,7 | 71,0 | - | 2 |
| Индивидуальный жилой дом, ул. Гора Металлистов, 26 | 1 | 66,8 | 66,8 | 33,4 | - | 1 |
| Индивидуальный жилой дом, ул. Гора Металлистов, 28 | 1-2 | 234,0 | 321,9 | 241,4 | - | 8 |
| Индивидуальный жилой дом, ул. Гора Металлистов, 30 | 1-2 | 100,6 | 156,3 | 117,2 | - | 4 |
| Индивидуальный жилой дом, ул. Гора Металлистов, 32 | 1 | 220,8 | 269,7 | 202,3 | - | 7 |
| Индивидуальный жилой дом, ул. Базарная гора, 19 | 3 | 207,0 | 621,0 | 465,8 | - | 16 |
| Индивидуальный жилой дом, ул. Базарная гора, 17 | 4 | 151,2 | 415,4 | 311,5 | - | 10 |
| Индивидуальный жилой дом, ул. Базарная гора, 15 | 1 | 275,8 | 275,8 | 206,9 | - | 7 |
| Индивидуальный жилой дом, ул. Базарная гора, 13 | 1 | 209.3 | 209,3 | 157,0 | - | 5 |
| Индивидуальный жилой дом, ул. Базарная гора, 11 | 2 | 147,3 | 294,6 | 221,0 | - | 7 |
| Индивидуальный жилой дом, ул. Базарная гора, 9 | 1 | 225,7 | 225,7 | 169,3 | - | 6 |
| Индивидуальный жилой дом, ул. Базарная гора, 7 | 1 | 169,7 | 169,7 | 127,3 | - | 4 |
| Индивидуальный жилой дом, ул. Базарная гора, 3 | 2 | 94,6 | 189,2 | 141,9 | - | 5 |
| Индивидуальный жилой дом,ул. Базарная Гора, 1 | 1 | 155,0 | 155,0 | 116,25 | - | 4 |
| Индивидуальный жилой дом, ул. Свободы, 4 | 1 | 98,8 | 98,8 | 74,4 | - | 2 |
| Индивидуальный жилой дом, ул. Свободы, 6 | 1 | 136,8 | 136,5 | 102,6 | - | 3 |
| Итого в отношении индивидуальной жилой застройки |  | 3853,7 | 5846,1 | 4368,35 |  | 145 |
| Ведомость существующих хозяйственных построек и гаражей в рассматриваемом квартале |
| Гараж, ул. Платонова, 13 | 1 | 17,1 | 17,1 | - | - | - |
| Сарай, ул. Платонова, 5 | 1 | 7,4 | 7,4 | - | - | - |
| Гараж, ул. Гора Металлистов, 6а | 1 | 20,9 | 20,9 | - | - | - |
| Гараж,ул. Базарная гора, 19 | 1 | 25,6 | 25,6 | - | - | - |
| Гараж, ул. Базарная гора, 5 | 1 | 125,2 | 125,2 | - | - | - |
| Гараж, ул. Базарная гора, 3 | 1 | 15,7 | 15,7 | - | - | - |
| Гараж, ул. Гора Металлистов, 10 | 1 | 61,7 | 61,7 | - | - | - |
| Сарай, ул. Гора Металлистов, 10 | 1 | 30,5 | 30,5 | - | - | - |
| Гараж, ул. Гора Металлистов, 10а | 1 | 22,7 | 22,7 | - | - | - |
| Сарай, ул. Гора Металлистов, 10а | 1 | 19,0 | 19,0 | - | - | - |
| Сарай, ул. Гора Металлистов, 16 | 1 | 33 | 33 | - | - | - |
| Гараж, ул. Гора Металлистов, 18 | 1 | 27,3 | 27,3 | - | - | - |
| Гараж, ул. Гора Металлистов, 12 | 1 | 17,0 | 17,0 | - | - | - |
| Гараж, ул. Гора Металлистов, 14 | 1 | 33,0 | 33,0 | - | - | - |
| Гараж, ул. Гора Металлистов, 22 | 1 | 27,3 | 27,3 | - | - | - |
| Гараж, ул. Гора Металлистов, 22 | 1 | 27,3 | 27,3 | - | - | - |
| Сарай, ул. Гора Металлистов, 26 | 1 | 15,4 | 15,4 | - | - | - |
| Гараж, ул. Гора Металлистов, 30 | 1 | 23,2 | 23,2 | - | - | - |
| Сарай, ул. Гора Металлистов, 30 | 1 | 16,5 | 16,5 | - | - | - |
| Гараж, ул. Гора Металлистов, 32 | 1 | 19,1 | 19,1 | - | - | - |
| Сарай,ул. Базарная гора, 15 | 1 | 54,0 | 54,0 | - | - | - |
| Сарай,ул. Базарная гора, 13 | 1 | 22,3 | 22,3 | - | - | - |
| Сарай,ул. Базарная гора, 7 | 1 | 55,7 | 55,7 | - | - | - |
| Сарай,ул. Базарная гора, 3 | 1 | 15,2 | 15,2 | - | - | - |
| Сарай,ул. Базарная гора, 1 | 1 | 47,0 | 47,0 | - | - | - |
| Сарай,ул. Свободы, 4 | 1 | 13,6 | 13,6 | - | - | - |
| Гараж,ул. Свободы, 6 | 1 | 27,7 | 27,7 | - | - | - |
| Сарай,ул. Свободы, 6 | 1 | 40,0 | 40,0 | - | - | - |
| Гаражи,ул. Платонова, 13 | 1 | 51,3 | 51,3 | - | - | - |
| Гаражи,ул. Платонова, 7 | 1 | 54,6 | 54,6 | - | - | - |
| Гаражи,ул. Платонова, 5 | 1 | 68,0 | 68,0 | - | - | - |
| Итого в отношении существующих хозяйственных построек и гаражей | - | 1061,6 | 1061,6 | - | - | - |
| Ведомость существующих объектов инженерной инфраструктурыв рассматриваемом квартале |
| ТП, ул. Свободы, 2 | 1 | 36,8 | 36,8 | - | - | - |
| КНС,ул. Платонова, 7 | 1 | 14,2 | 14,2 | - | - | - |
| Итого в отношении существующих объектов инженерной инфраструктуры | - | 51,0 | 51,0 | - | - | - |

Примечания:

1. Согласно таблице Б1 приложения Б СП 42.13330.2016 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. Границы расчетной территории жилого района установлены по красным линиям.

2. Проектом планировки территории выполнена ориентировочная посадка зданий, показатели по застройке на дальнейшей стадии проектирования, при разработке проектной документации будут скорректированы.

С учетом существующей и проектируемой застройки интенсивность использования планируемой территории, ограниченной ул. Платонова, ул. Гора Металлистов, ул. Базарная гора, ул. Свободы, пер. Старинный в городском округе город Воронеж, площадью 3,4347 га следующая:

- площадь застройки – 10831,4 кв. м (коэффициент застройки – 0,32);

- общая площадь зданий – 42484,1 кв. м (коэффициент плотности застройки – 1,2);

- площадь квартир – 22044,8 кв. м, с учетом жилищной обеспеченности 30 кв. м/чел. и данных информационного ресурса fkr36.ru существующее население – 747 чел. (плотность населения – 217 чел./га).

Вместе с тем согласно Положению указанные параметры разрешенного строительства могут быть уточнены или определены путем разработки отдельного проекта планировки территории. Кроме того, при строительстве и реконструкции объектов капитального строительства в границах кварталов, на территориях которых размещаются объекты культурного наследия, допускается отступление от утвержденных параметров при условии подготовки и утверждения в установленном порядке документации по планировке территории такого квартала в его полных границах с учетом существующей застройки, а также при условии соблюдения требований Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и с учетом утвержденных зон охраны объектов культурного наследия.

В последние годы значительная часть территории вдоль ул. Платонова была реорганизована, в результате чего появились 2 многоэтажных многоквартирных жилых дома. В целях поддержания развития центральной части города и создания целостно воспринимаемого архитектурно-градостроительного облика территории по ул. Платонова и пер. Старинный на рассматриваемой территории запланировано размещение коммерческо-делового центра с подземной одноуровневой автостоянкой и комплексным благоустройством, озеленением территории на земельном участке по ул. Платонова, 15 (кадастровый номер 36:34:0402010:68) с учетом восстановительных мероприятий в отношении частей аварийных зданий (включая демонтаж зданий), являющихся объектами историко-градостроительной среды, расположенных на данной территории.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки коэффициент (максимальный процент) плотности застройки в границах земельного участка с разрешенным видом использования «Деловое управление» в территориальной зоне ОДМ составляет 70 %. Площадь земельного участка – 1702 кв. м. Коэффициент плотности застройки в границах земельного участка – 2,1. Процент застройки в границах земельного участка – 52,9 %.

Показатели плотности застройки территории квартала № 65 приведены в таблице № 4.

Таблица № 4

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| S застройки,кв. м | S общая,кв. м | S территории,кв. м | Коэффициент плотности застройки | Коэффициент застройки |
| 10831,4 | 42484,1 | 34347 | 1,2 | 0,32 |

Согласно СП 42.13330.2016 в многофункциональных (общегородских и районных) зонах, предназначенных для формирования системы общественных центров с наиболее широким составом функций, высокой плотностью застройки при минимальных размерах земельных участков, размещаются предприятия торговли и общественного питания, учреждения управления, бизнеса, науки, культуры и другие объекты городского и районного значения, жилые здания с необходимыми учреждениями обслуживания, а также места приложения труда и другие объекты, не требующие больших земельных участков (не более 1,0 га) и устройства санитарно-защитных разрывов шириной не менее 50 м.

Согласно СП 42.13330.2016 параметры застройки жилых и общественно-деловых зон следует принимать с учетом установленного зонирования территории, типа и этажности застройки, дифференциации территории по градостроительной ценности, состояния окружающей среды, природно-климатических и других местных условий.

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 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания», СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий», в соответствии с нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение», а также в соответствии с противопожарными требованиями. Между длинными сторонами жилых зданий следует принимать расстояния (бытовые разрывы): для жилых зданий высотой 2-3 этажа – не менее 15 м; 4 этажа – не менее 20 м; между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м. В условиях реконструкции и других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и противопожарных требований, а также при обеспечении непросматриваемости жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно.

В соответствии с п. 7.2, 7.7 ст. 22 Правил землепользования и застройки в условиях сложившейся застройки минимальные отступы от красной линии принимаются при пересечении границ земельного участка красной линией, за исключением случая, предусмотренного п. 7.7 ст. 22 Правил землепользования и застройки, при котором минимальный отступ от границы земельного участка со стороны красной линии принимается по фактическому положению.

Согласно п. 7.7 ст. 22 Правил землепользования и застройки при реконструкции существующих объектов капитального строительства в условиях сложившейся застройки допускается выступ за красную линию только существующих частей и конструктивных элементов объектов капитального строительства, увеличение таких частей и конструктивных элементов не допускается, все новые части и конструктивные элементы таких объектов размещаются с учетом красной линии и минимальных отступов от границ земельных участков, установленных Правилами землепользования и застройки.

**V. Транспортная инфраструктура**

Транспортная и пешеходная связь между элементами планировочной структуры рассматриваемого района предусмотрена по улицам и дорогам следующих категорий:

- магистральная улица районного значения – ул. Платонова;

- улицы и дороги местного значения, основные проезды – ул. Базарная гора, ул. Гора Металлистов, пер. Старинный.

Транспортная связь с общегородским центром осуществляется по магистральным улицам общегородского значения регулируемого движения – ул. Кирова, ул. Кольцовская.

Движение общественного транспорта осуществляется по ул. Платонова. Ближайшие остановки общественного транспорта расположены в пешеходной доступности. Пассажирские перевозки осуществляются общественным городским транспортом – автобусами и троллейбусами.

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

Ширина магистральной улицы районного значения – ул. Платонова – в красных линиях переменная – от 19,4 до 20 м, количество полос в двух направлениях – 4. Ширина дороги местного значения – ул. Свободы – в красных линиях переменная – от 18 до 19,5 м, количество полос в одном направлении – 1. Ширина дороги местного значения – ул. Базарная гора – в красных линиях переменная – от 18 до 28 м, количество полос в одном направлении – 1. Ширина дороги местного значения – ул. Гора Металлистов – в красных линиях переменная – от 7,7 до 9,8 м, количество полос в одном направлении – 1. Ширина дороги местного значения – пер. Старинный – в красных линиях переменная – от 8,8 до 10,2 м, количество полос в двух направлениях – 2. Проезжие части ул. Платонова, пер. Старинный, ул. Свободы, ул. Базарная гора, ул. Гора Металлистов имеют твердое асфальтовое покрытие.

Проект планировки территории выполнен с учетом требований по адаптации среды жизнедеятельности с учетом потребностей инвалидов и других маломобильных групп населения (МГН):

- беспрепятственный доступ к местам получения услуг (обслуживания), проживания и приложения труда;

- безопасность путей движения к местам проживания, обслуживания и приложения труда.

На открытых автостоянках около учреждений обслуживания следует выделять не менее 10% мест (но не менее 1 места) для транспорта инвалидов. Данные места обозначаются знаками, принятыми в международной практике.

В проекте планировки территории предусмотрены условия беспрепятственного и удобного передвижения представителей МГН к зданиям и по территориям сооружений с учетом требований градостроительных норм к параметрам путей движения.

Проект планировки выполнен с учетом существующих красных линий, установленных по ул. Платонова, ул. Гора Металлистов, ул. Базарная гора, ул. Свободы, пер. Старинный Проектом планировки территории от 28.04.2015, в соответствии с письмом управления главного архитектора администрации городского округа город Воронеж от 16.08.2022 № 19455518.

Ведомость координат характерных точек существующих красных линий представлена в таблице № 5.

Таблица № 5

| Номерхарактерной точки | Координаты |
| --- | --- |
| X | Y |
| 696 | 512658.05 | 1299810.07 |
| 697 | 512703.06 | 1299728.82 |
| 698 | 512705.97 | 1299728.83 |
| 698' | 512716.02 | 1299741.17 |
| 698" | 512729.62 | 1299758.87 |
| 699 | 512747.61 | 1299783.33 |
| 700 | 512627.22 | 1300005.65 |
| 701 | 512616.66 | 1299999.75 |
| 701' | 512576.25 | 1299958.47 |
| 702 | 512560.24 | 1299937.52 |
| 702' | 512532.88 | 1299909.19 |
| 702" | 512519.82 | 1299895.80 |
| 702''' | 512486.67 | 1299859.13 |
| 703 | 512468.68 | 1299839.29 |
| 703' | 512430.70 | 1299800.10 |
| 704 | 512418.42 | 1299786.07 |
| 705 | 512426.09 | 1299777.73 |
| 706 | 512449.76 | 1299789.96 |
| 707 | 512470.87 | 1299798.36 |
| 707' | 512490.59 | 1299805.55 |
| 708 | 512510.14 | 1299810.13 |

Данным проектом планировки территории красные линии не изменяются и не устанавливаются.

Для паркования легковых автомобилей работников и посетителей объектов различного функционального назначения следует предусматривать приобъектные стоянки. В соответствии с РНГП расчетное количество машино-мест для парковки у объектов различного назначения (приобъектных стоянок) следует принимать в соответствии с СП 42.13330.2016.

Расчет минимального количества машино-мест для размещаемого коммерческо-делового центра произведен в соответствии с приложением Ж СП 42.13330.2016. Расчет количества гостевых стоянок предусматривается в зависимости от расчетных единиц для каждого вида учреждения.

Для коммерческо-делового центра – 1 парковочное место на 50-60 кв. м общей площади (общая площадь общественного здания определяется как сумма площадей всех этажей (включая технический, мансардный, цокольный, подвальный и иные), а также эксплуатируемой кровли в соответствии с СП 118.13330. 2022 «Общественные здания и сооружения» (далее – СП 118.13330.2022). Площадь этажа измеряют на уровне пола в пределах внутренних поверхностей (с чистовой отделкой) наружных стен (согласно таблицам А1, А2 приложения А СП 118.13330.2022)). С учетом положений СП 118.13330.2022 общая площадь здания составит 2723,42 кв. м.

Таким образом, для планируемого коммерческо-делового центра необходимое количество парковочных мест составит 45 машино-мест (2723,42 / 60 = 45).

Для разрешенного вида использования земельного участка по ул. Платонова, 15 «Деловое управление» (код 4.1) в соответствии с таблицей 9.1 Правил землепользования и застройки предусматривается 1 парковочное место на 80 кв. м общей площади объекта капитального строительства, за исключением площади машино-мест, предусмотренных в данном объекте капитального строительства (общая площадь нежилого здания определяется в соответствии с правилами подсчета общей, полезной и расчетной площадей, строительного объема, площади застройки и количества этажей общественного здания, указанными в приложении Г\* СП 118.13330. 2022). С учетом положений СП 118.13330.2022 общая площадь здания составит 2723,42 кв. м. Данный расчет производится с учетом размещения парковочных мест в границах планируемого земельного участка. Следовательно, в границах земельного участка необходимо предусмотреть 2723,42 / 80 = 34 машино-места.

На открытых автостоянках около учреждений обслуживания предусмотрено выделять не менее 10% мест (но не менее 1 места) для транспорта инвалидов. Эти места обозначаются знаками, принятыми в международной практике.

Согласно п. 11.37 СП 42.13330.2016 размер земельных участков для одноэтажных гаражей и стоянок легковых автомобилей следует принимать из расчета на 1 машино-место – 30 кв. м. Ориентировочная площадь подземной автостоянки – 1163 кв. м, следовательно, можно разместить 39 машино-мест.

Проектом планировки территории предлагается строительство коммерческо-делового центра с подземной одноуровневой автостоянкой на 38 машино-мест и размещение на земельном участке по ул. Платонова, 15 приобъектной стоянки на **7** машино-мест. Проектом планировки территории выполнена ориентировочная посадка подземной автостоянки, показатели по застройке на дальнейшей стадии проектирования, при разработке проектной документации будут скорректированы.

Таким образом, обеспеченность приобъектными парковочными местами выполнена.

**VI. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры**

Решения по развитию инженерной инфраструктуры в границах проекта планировки территории приняты с учетом общей схемы развития объектов инженерной инфраструктуры, утвержденной в составе Генерального плана, и полученных от ресурсоснабжащих организаций технических условий на подключение проектируемых объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Границами технических зон инженерных коммуникаций являются красные линии улично-дорожной сети.

**Водоснабжение**

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

Имеются технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства (коммерческо-делового центра) к сетям холодного водоснабжения и водоотведения, к сетям централизованного водоснабжения ООО «РВК-Воронеж» от 06.07.2021 № 602-ВК.

Общая численность планируемого населения – 747 человек. Нормы водопотребления и расчетные расходы воды приведены в соответствии СП 31.13330.2021 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».

Расходы воды питьевого качества на рассматриваемый квартал представлены в таблице № 6.

Таблица № 6

| № п/п | Наименование водопотребителя | Количество жителей, чел. | Среднесуточная норма водопотребления,л/чел.сут. | Среднесуточный расход, куб. м/сут. | Коэффициент неравномерности | Максимальный суточный расход, куб. м/сут. |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Население, проживающее в проектируемых многоквартирных домах | 747 | 250 | 186,75 | 1,2 | 224,1 |
| 2 | Общественные здания, встроенные нежилые помещения (10-20% расхода воды населением) |  |  | 37,35 | 1,2 | 44,82 |
| 3 | Полив улиц и зеленых насаждений | 747 | 60 | 44,82 |  | 44,82 |
|  | Итого |  |  | 268,92 |  | 313,74 |

Суммарный среднесуточный расход воды составляет 268,92 куб. м/сут.

Суммарный максимальный расход воды составляет 313,74 куб. м/сут.

В плане водоснабжения необходимо предусмотреть:

- осуществление водоснабжения площадки строительства прокладкой новых сетей от соответствующих водоводов;

- реконструкцию существующих водоводов с использованием современных технологий прокладки и восстановления инженерных сетей;

- установление водомеров на вводах водопровода для первичного учета расходования воды отдельными водопотребителями и ее экономии;

- оборудование объекта водоснабжения системами автоматического управления и регулирования;

- осуществление контроля за состоянием качественных показателей воды, поступающей потребителям.

**Водоотведение**

Имеются технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства (коммерческо-делового центра) к сетям холодного водоснабжения и водоотведения, к сетям централизованного водоснабжения ООО «РВК-Воронеж» от 06.07.2021 № 602-ВК.

В соответствии с СП 30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация зданий» удельные нормы водоотведения принимаются равными нормам водопотребления и представлены в таблице № 7.

Таблица № 7

| № п/п | Наименование водопотребителя | Количество жителей,чел. | Среднесуточная норма водопотребления,л/чел. сут. | Среднесуточный расход, куб. м/сут. | Коэффициент неравномерности | Максималь ный суточный расход,куб. м/сут. |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Население, проживающее в проектируемых многоквартирных домах | 747 | 250 | 186,75 | 1,2 | 224,1 |
| 2 | Общественные здания, встроенные нежилые помещения (10% расхода воды населением) |  |  | 18,68 | 1,2 | 22,42 |
|  | Итого |  |  | 205,43 |  | 246,52 |

Среднесуточный расход сточных вод от проектируемой застройки –205,43 куб. м/сут, максимальный суточный расход сточных вод – 246,52 куб. м/сут.

Отвод сточных вод проектируемых зданий планируется осуществлять в существующие и проектируемые сети канализации с использованием станций перекачки (КНС), собирающих стоки самостоятельных бассейнов канализования, с отведением стоков на правобережные очистные сооружения, где проводится полная механическая и биологическая очистка.

**Электроснабжение**

В соответствии с техническими условиями на технологическое присоединение объекта (коммерческо-делового центра) к электрическим сетям АО «ВГЭС» от 2021 г. № ТО-5/1712 источником электроснабжения будет ТП-1823, свободные мощности – 278 кВт.

Новое строительство. Потребителями электроэнергии являются:

- коммерческо-деловой центр;

- наружное освещение.

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

Расчет электропотребления выполнен по укрупненным показателям, приведенным в таблице 1 ст. 1 МНГП, исходя из численности населения проектируемой застройки 747 человек и параметров общественно-деловых объектов.

Для расчета электропотребления принимается величина 5800 кВт\*ч/год на 1 человека. Расчетная электрическая нагрузка проектируемой застройки составляет:

747 чел. × 5800 кВт\*ч/год = 4332600 кВт\*ч/год или 4 кВт/ч.

**Газоснабжение и теплоснабжение**

На планируемой территории газ используется как топливо для теплоисточника и для пищеприготовления в индивидуальной жилой застройке. В многоэтажную застройку этажностью 10 и более этажей газ на пищеприготовление не подается, в квартирах устанавливаются электроплиты.

**Теплоснабжение**

Имеются условия подключения к тепловым сетям офисного здания по ул. Платонова, 15 филиала ПАО «Квадра» – «Воронежская генерация» от 01.11.2021 № 06-532/21. Теплоносителем для систем отопления, вентиляции и горячего водоснабжения является горячая вода с параметрами Т = 130–70℃, t = 95–70℃, для систем горячего водоснабжения – t = 50℃.

Проектное решение. Новое строительство представлено коммерческо- деловым центром. Потребность в тепле определена по укрупненным измерениям, согласно нормативным данным и частично по аналогичным типовым проектам.

В основу расчетов были приняты:

- расчетная зимняя температура наружного воздуха – минус 26℃;

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

**Отопление и вентиляция**

Существующая жилая застройка.

Поэтажная площадь жилых домов – 29274,5 кв. м.

Согласно приложению СП 124.13330.2012 «Тепловые сети» (далее – СП 124.13330.2012) удельный показатель максимальной тепловой нагрузки на отопление и вентиляцию жилых домов выше 15 этажей – 36 Вт/кв. м.

Qо.жд = 29274,5 кв. м × 36 Вт/кв. м = 1,05 МВт или 0,9 Г.

Существующие общественные здания.

Поэтажная площадь общественных зданий – 5800,9 кв. м.

Согласно приложению В СП 124.13330.2012 удельный показатель максимальной тепловой нагрузки на отопление и вентиляцию общественных зданий – 166 Вт/кв. м.

Qо.об = 5800,9 кв. м ×166 Вт/кв. м = 0,96 МВт.

Проектируемый коммерческо-деловой центр.

Поэтажная площадь общественных зданий – 3500 кв. м.

Согласно приложению В СП 124.13330.2012 удельный показатель максимальной тепловой нагрузки на отопление и вентиляцию общественных зданий – 166 Вт/кв. м.

Qо.об = 3500 × 166 Вт/кв. м = 0,58 МВт.

**Горячее водоснабжение**

Население – 602 человека.

Расход горячей воды на 1 человека – 105 л/сут. (согласно приложению Г СП 124.13330.2012).

Укрупненный показатель среднего теплового потока на горячее водоснабжение с учетом потребления в общественных зданиях – 376 Вт/чел. (согласно приложению В СП 124.13330.2012).

Qгв = 602 чел. × 376 Вт/чел. = 0,23 МВт.

Суммарный расход тепла (Qобщ) составляет 2,82 МВт.

**Сети телекоммуникаций**

Проектируемые сети телекоммуникаций планируемой территории включают в себя:

- сети телефонизации с обеспечением широкополосного доступа к сети Интернет, междугородной и международной связи с учетом 100-процентной телефонизации проектируемой застройки;

- сети радиофикации;

- мультикабельные сети с предоставлением населению услуг кабельного телевидения, доступа к сети Интернет.

Проектом планировки территории предусмотрена трансляция аналоговых телевизионных каналов и цифровых пакетов в системе кабельного телевидения с подключением к операторам и к общегородской информационной сети.

**VII.** **Положение об очередности**

**планируемого развития территории**

Реализация настоящего проекта планировки предусматривает строительство в один этап.

Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории площадью 3,4347 га приведены в таблице № 8.

Таблица № 8

| № п/п | Показатель | Единица измерения | Значение показателя |
| --- | --- | --- | --- |
| современное состояние,2022 г. | расчетный срок |
| 1 | Площадь проектируемой территории, всего | га | 3,4347 | 3,4347 |
|  | в том числе |  |  |  |
| 1.1 | Зона жилой застройки, всего | га | 2,4770 |  |
| в том числе |  |  |  |
| существующая индивидуальная жилая застройка | га | 1,6692 | 1,6692 |
| существующая смешанная жилая застройка (малоэтажная, среднеэтажная, многоэтажная) | га | 0,8078 | 0,8078 |
| 1.2 | Зона общественно-деловой застройки |  |  |  |
| существующая застройка |  | 0,1329 | - |
| аварийная застройка |  | 0,1702 | - |
| проектное решение |  |  | 0,3031 |
| 1.3 | Зона объектовкультурного наследия | га | 0,2879 | 0,2879 |
| 1.4 | Зона инженерной инфраструктуры | га | 0,0088 | 0,0088 |
| 1.5 | территории общего пользования, всего | га | 0,3579 | 0,3579 |
| в том числе |  |  |  |
| зеленые насаждения | га | 0,1544 | 0,1544 |
| улицы, дороги, проезды | га | 0,1212 | 0,1212 |
| гаражи | га | 0,0823 | 0,0823 |
| прочие территории | га | - | - |
| 1.6 | Коэффициент застройки в условиях реконструкции | % | 0,31 | 0,32 |
| 1.7 | Коэффициент плотности застройки в условиях реконструкции | % | 1,16 | 1,2 |
| 2 | Население |  |  |  |
| 2.1 | Численность | чел. | 747 | 747 |
| 2.2 | Плотность | чел./га | 217 | 217 |
| 3 | Жилищный фонд |  |  |  |
| 3.1 | Средняя этажность | этажей | 1-17 | 1-17 |
| 3.2 | Общая площадь жилых и нежилых зданий | тыс. кв. м | 35,1206 | 42,4841 |
| 3.3 | Общая площадь квартир существующей жилой застройки | тыс. кв. м | 22,0448 | 22,0448 |
| 3.4 | Площадь застройки жилых и нежилых зданий | тыс. кв. м | 10,6538 | 10,8314 |
| 4 | Транспортная инфраструктура |  |  |  |
| 4.1 | Протяженностьулично-дорожной сети | км | 0,228 | 0,328 |
| 4.2 | Количество парковочных мест для коммерческо-делового центра, всего | машино-мест | - | 45 |
| в том числе |  | - |  |
| подземная автостоянка | машино-мест | - | 38 |
| приобъектная стоянка | машино-мест | - | 7 |
| 5 | Инженерное оборудование и благоустройство территории для проектируемого жилья |  |  |  |
| 5.1 | Водопотребление | тыс. куб. м /сут. | - | 313,74 |
| 5.2 | Водоотведение | тыс. куб. м /сут. | - | 246,52 |
| 5.3 | Электроснабжение | кВт/ч | - | 4 |
| 5.4 | Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение | МВт | - | 2,82 |

**VIII. Защита территории**

**от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведение мероприятий по гражданской обороне**

**и обеспечению пожарной безопасности**

Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности должны производиться в соответствии с положениями Генерального плана.

|  |  |
| --- | --- |
| Руководитель управления главного архитектора | Г.Ю. Чурсанов |