Приложение 4

к постановлению

администрации города

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_

ПРОЕКТ

внесения изменений в проект планировки территории северо-восточной левобережной части города Красноярска в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства   
с номерами 5.9.1, 5.Т.46

Целями и задачами разработки Проекта являются: установление, изменение, отмена красных линий; установление, изменение границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры; установление, изменение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, связанного с увеличением или уменьшением площади зон планируемого размещения объектов капитального строительства; изменение характеристик и (или) очередности планируемого развития территории; изменение характеристик объектов капитального строительства (назначения, местоположения, площади объекта капитального строительства и др.) жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятель-ности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры.

Территория проектирования расположена в Советском районе г. Красноярска с северо-восточной и юго-западной сторон ул. Авиаторов. Площадь территории в границе проектирования – 1,8 га.

В соответствии с Генеральным планом городского округа город Красноярск Красноярского края, утвержденным решением Красноярского городского Совета депутатов от 13.03.2015 № 7-107, территория расположена в границах функциональной зоны «Зона смешанной и общественно-деловой застройки».

Проектом устанавливаются параметры застройки территории на основании Правил землепользования и застройки городского округа город Красноярск Красноярского края, утвержденных решением Красноярского городского Совета депутатов от 07.07.2015 № В-122 (далее – Правила), в действующей редакции.

Согласно Правилам территория расположена в границах двух территориальных зон «Зона делового, общественного и коммерческого назначения, объектов культуры (О-1)», «Зона смешанной общественно-деловой и многоэтажной жилой застройки (СОДЖ-2)».

Согласно утвержденным Правилам для зоны смешанной общественно-деловой и многоэтажной жилой застройки (СОДЖ-2) устанавливаются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

предельный размер земельного участка с видами разрешенного использования:

среднеэтажная жилая застройка (код – 2.5), многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код – 2.6): минимальный – 0,5 га; максимальный – не подлежит установлению;

хранение автотранспорта (код – 2.7.1), предоставление коммунальных услуг (код – 3.1.1), административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (код – 3.1.2), социальное обслуживание (код – 3.2), обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (код – 3.9.1), служебные гаражи (код – 4.9), заправка транспортных средств (код – 4.9.1.1), обеспечение дорожного отдыха (код – 4.9.1.2), связь (код – 6.8), историко-культурная деятельность (код – 9.3), земельные участки (территории) общего пользования (код – 12.0) – не подлежит установ-лению;

с иными видами разрешенного использования: минимальный – 0,03 га, максимальный – не подлежит установлению.

Требования по минимальному размеру земельного участка не распространяются на земельные участки, формируемые под существующими многоквартирными домами, а определяются проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории;

минимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая должна быть застроена, ко всей площади земельного участка (без учета эксплуатируемой кровли подземных объектов), в том числе со встроенными или встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, помещениями общественного назначения и автостоянками, для объектов, размещение которых предусмотрено видом разрешенного использования: земельные участки (территории) общего пользования (код – 12.0) – не подлежит установлению, для иных объектов – не менее 10%;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, – не более 40% (в условиях реконструкции существующей застройки – не более 60%);

коэффициент интенсивности жилой застройки:

не более 0,5;

не более 1,9, если в отношении земельных участков принято решение о комплексном развитии территории и (или) заключен договор о комплексном развитии территории;

коэффициент интенсивности жилой застройки на земельном участке, правообладателем которого на основании статей 201.15-1, 201.15-2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» является юридическое лицо, созданное в соответствии со статьей 21.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», – не более 4;

отступ от красной линии до надземной части зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 6 м (применяется в отношении красных линий, обозначающих существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий, занятых линейными объектами транспортной инфраструктуры и (или) предназначенных для размещения таких объектов).

Требования соблюдения минимальных отступов от красной линии до надземной части зданий, строений, сооружений не применяются в случае реконструкции зданий, строений и сооружений без изменения местоположения объекта капитального строительства в границах земельного участка (в границах существующего фундамента) при условии соблюдения иных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных настоящими Правилами;

минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, не устанавливаются;

предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не устанавливается.

Для зоны делового, общественного и коммерческого назначения, объектов культуры (О-1) устанавливаются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

предельный размер земельного участка с видами разрешенного использования:

хранение автотранспорта (код – 2.7.1), предоставление коммунальных услуг (код – 3.1.1), административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (код – 3.1.2), социальное обслуживание (код – 3.2), медицинские организации особого назначения (код – 3.4.3), обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (код – 3.9.1), служебные гаражи (код – 4.9), отдых (рекреация) (код – 5.0), связь (код – 6.8), обеспечение обороны и безопасности (код – 8.0), историко-культурная деятельность (код – 9.3), земельные участки (территории) общего пользования (код – 12.0) – не подлежит установлению;

с иными видами разрешенного использования: минимальный – 0,03 га, максимальный – не подлежит установлению;

отступ от красной линии до надземной части зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не устанавливается;

минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, не устанавливаются;

предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не устанавливается;

минимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая должна быть застроена, ко всей площади земельного участка (без учета эксплуатируемой кровли подземных объектов), в том числе со встроенными или встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, помещениями общественного назначения и автостоянками, для объектов, размещение которых предусмотрено видом разрешенного использования: земельные участки (территории) общего пользования (код – 12.0) – не подлежит установлению, для иных объектов – не менее 10%;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, – не более 80%.

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительными регламентами).

Таблица 1. Параметры застройки территории в пределах, установленных градостроительных регламентов.

| Номер границы зоны планируемого размещения объекта капитального строи-тельства | Площадь земель-ного уча-стка,  кв. м | Мини-мальный  процент  застройки1 (по ПЗЗ),  % | Мини-мальная  площадь  застройки1, кв. м | Максимальный процент  застройки1  (по ПЗЗ),  % | Максимальная площадь  застройки2,  кв. м | Коэффициент  интенсивности  жилой  застройки3 | Территориальная зона |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 5.9.1.1 | 3 561,1 | 10% | 356,1 | в условиях рекострук-  ции существующей  застройки – не более 60% | 2 136,84 | 0,5; не более 1,9, если в отношении земельных участков принято реше-ние о комплексном развитии территории и (или) заключен договор  о комплексном развитии терри-тории | СОДЖ-2 |

1 Характеристики объектов капитального строительства являются максимально допустимыми для всех объектов капитального строительства, расположенных на земельном участке, в совокупности.

2 Максимальная площадь застройки указана в условиях реконструкции существующей застройки.

3 Коэффициент интенсивности жилой застройки не применяется в рамках настоящего проекта планировки территории.

4 При изменении площади застройки объекта капитального строительства в границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства необходимо соблюдение отступа от красных линий при отсутствии распоряжения об отклонении от предельных параметров.

ПЗЗ – Правила землепользования и застройки городского округа город Красноярск Красноярского края утверждены решением Красноярского городского Совета депутатов от 07.07.2015 № В-122.

2. Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элементов планировочной структуры. Очередность планируемого развития территории, этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Таблица 2. Характеристика объектов капитального строительства.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Номер  границы зоны планируемого размещения ОКС | Наименование  ОКС | Площадь  земельного участка,  кв. м | Общая площадь здания, кв. м\* | Статус ОКС | Очередность | Проектирование – П, строительство – С, реконструкция – Р |
| 5.9.1.1 | Многофункциональное здание | 3 561,1 | 6 000 | планируемый  к реконструкции | 1-я очередь  (2025–2030 гг.) | Р |

\* Параметры общей площади зданий подлежат уточнению при проектировании, строительстве и вводе объекта в эксплуатацию.

ОКС – объект капитального строительства.

3. Сведения о плотности и параметрах застройки зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Объекты федерального значения, объекты регионального значения, объекты местного значения к размещению на рассматриваемой территории в границах проектирования не предусматриваются.

4. Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.

Объекты федерального значения, объекты регионального значения, объекты местного значения к сносу и размещению на рассматриваемой территории в границах проектирования не предусматриваются.

5. Каталог координат устанавливаемых красных линий.

Координаты красных линий установлены проектом планировки территории северо-восточной левобережной части города Красноярска, утвержденным постановлением администрации города от 01.07.2019 № 410.

Настоящим проектом существующие красные линии приводятся в соответствие с красными линиями по проекту планировки улично-дорожной сети и территорий общественного пользования городского округа город Красноярск, утвержденному постановлением администрации города от 25.12.2015 № 833 (в действующей редакции).

Перечень координат отменяемых красных линий

Система координат – МСК 167.

| Номер  красной  линии | Условный номер точки | Х | Y |
| --- | --- | --- | --- |
| 1.1 | 1 | 636545,76 | 101018,63 |
| 2 | 636639,58 | 101023,91 |
| 1.2 | 1 | 636545,76 | 101018,63 |
| 2 | 636639,58 | 101023,91 |
| 3 | 636488,53 | 100847,03 |
| 4 | 636481,27 | 100915,25 |
| 5 | 636470,98 | 100924,52 |
| 1.3 | 1 | 636480,26 | 100837,35 |
| 2 | 636488,58 | 100846,56 |
| 3 | 636481,27 | 100915,25 |
| 4 | 636470,98 | 100924,52 |

Перечень координат устанавливаемых красных линий

Система координат – МСК 167.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Номер  красной  линии | Условный номер точки | Х | Y |
| 1.1 | 1 | 636639,58 | 101023,91 |
| 2 | 636639,18 | 101023,44 |
| 3 | 636643,74 | 101019,14 |
| 4 | 636599,62 | 100970,13 |
| 5 | 636599,61 | 100970,13 |
| 6 | 636545,76 | 101018,63 |
| 1.2 | 1 | 636545,76 | 101018,63 |
| 2 | 636596,24 | 100973,16 |
| 3 | 636518,28 | 100881,87 |
| 4 | 636519,31 | 100880,95 |
| 5 | 636488,56 | 100846,73 |
| 6 | 636488,55 | 100846,73 |
| 7 | 636481,24 | 100915,25 |
| 8 | 636470,98 | 100924,50 |
| 9 | 636470,98 | 100924,52 |
| 1.3 | 1 | 636470,98 | 100924,52 |
| 2 | 636470,98 | 100924,50 |
| 3 | 636481,24 | 100915,25 |
| 4 | 636488,55 | 100846,73 |
| 5 | 636480,24 | 100837,50 |
| 6 | 636480,26 | 100837,35 |