Приложение 4

к постановлению

администрации города

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

ПРОЕКТ

планировки комплексного развития несмежных территорий

нежилой застройки города Красноярска по ул. Шахтеров

Целями и задачами разработки проекта планировки комплексного развития несмежных территорий нежилой застройки города Красно-ярска по ул. Шахтеров являются подготовка проекта для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории, обеспечения устойчивого развития территорий, для повышения градостроительной значимости и инвестиционной привлекательности планируемой территории, освоения нерационально используемых земель, создания предпосылок для застройки и благоустройства городских территорий, обеспечения безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека.

Территория расположена в Центральном и Советском районах города Красноярска в границах улиц Шахтеров – Абытаевская и состоит из двух контуров.

Границы территории закреплены приложением 1 к договору от 05.07.2024 № 8 КРТ «О комплексном развитии несмежных территорий нежилой застройки города Красноярска по ул. Шахтеров».

Общая площадь территории составляет 18 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».

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа город Красноярск Красноярского края, утвержденным решением Красноярского городского Совета депутатов от 07.07.2015 № В-122, территория расположена в границах территориальной зоны «Зоны смешанной общественно-деловой и многоэтажной жилой застройки высокой плотности (СОДЖ-2-1)».

## 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории,

## в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)

Ориентировочная численность населения составит 5,09 тыс. че-ловек.

Расчетная плотность населения 220 чел/га.

Проектом устанавливаются параметры застройки территории на основании:

постановления администрации города от 30.01.2023 № 57 «О комплексном развитии несмежных территорий нежилой застройки города Красноярска по ул. Шахтеров»;

договора от 05.07.2024 № 8 КРТ «О комплексном развитии несмежных территорий нежилой застройки города Красноярска по ул. Шахтеров»;

Правил землепользования и застройки городского округа город Красноярск Красноярского края, утвержденных решением Краснояр-ского городского Совета депутатов от 07.07.2015 № В-122.

Таблица 1. Параметры застройки территории в пределах, установленных градостроительным регламентом1.

| Номер границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства  (далее – ОКС) | Площадь земельного участка, кв. м | Предельные  (минимальные  и (или) максимальные) размеры  земельных  участков | Минимальные  отступы от границ  земельных участков  в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами  которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Предельное количество этажей1 | Максимальный процент  застройки1, % | Коэффициент интенсивности жилой  застройки1 | Минимальный процент  застройки1, % |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 31 286 | Не подлежат установлению | не подлежат установлению | не подлежат установлению | не более 60 | не подлежат установлению | не более 10 |
| 2 | 11 445 | Не подлежат установлению | не подлежат установлению | не подлежат установлению | не более 60 | не подлежат установлению | не более 10 |
| 3 | 10 917 | Не подлежат установлению | не подлежат установлению | не более  25 этажей | не более 60 | 1,9 | не более 10 |
| 5 | 13 500 | Не подлежат установлению | не подлежат установлению | не более  25 этажей | не более 60 | 1,9 | не более 10 |
| 6 | 12 476 | Не подлежат установлению | не подлежат установлению | не более  25 этажей | не более 60 | 1,9 | не более 10 |
| 7 | 16 956 | Не подлежат установлению | не подлежат установлению | не более  25 этажей | не более 60 | 1,9 | не более 10 |
| 8 | 5 448 | Не подлежат установлению | не подлежат установлению | не подлежат установлению | не более 60 | не подлежат установлению | не более 10 |
| 9 | 11 000 | Не подлежат установлению | не подлежат установлению | не более  25 этажей | не более 60 | 1,9 | не более 10 |
| 10 | 7 602 | Не подлежат установлению | не подлежат установлению | не подлежат установлению | не подлежат установлению | не подлежат установлению | не подлежат установлению |
| 13 | 2 758 | Не подлежат установлению | не подлежат установлению | не подлежат установлению | не более 60 | не подлежат установлению | не более 10 |
| 14 | 18 309 | Не подлежат установлению | не подлежат установлению | не более  25 этажей | не более 60 | 1,9 | не более 10 |

1 Приводятся максимально допустимые и предельные параметры застройки территории по условиям догово- ра от 05.07.2024 № 8 КРТ «О комплексном развитии несмежных территорий нежилой застройки города Красноярска по ул. Шахтеров».

## 

## 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 инфраструктур, 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, содержащая

## этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Согласно договору от 05.07.2024 № 8 КРТ «О комплексном развитии несмежных территорий нежилой застройки города Красноярска по ул. Шахтеров» установлен предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки – 8 лет со дня заключения договора о комплексном развитии территории.

Расчетный срок освоения территории принимается в период с 2025 по 2032 годы в два этапа, разделенных на три очереди планируемого развития:

1-й этап (1-я очередь) 2025–2030 гг.;

2-й этап (2-я очередь) 2026–2032 гг.;

2-й этап (3-я очередь) 2027–2032 гг.

Таблица 2. Характеристика объектов капитального строительства, линейных объектов, территорий общего пользования, предусматриваемых к размещению по проекту планировки территории.

| Номер границы зоны планируемого размещения ОКС либо номер территории общего пользования (для линейных и иных объектов) | Этапы  и года  реализации | Наименование ОКС | Назначение ОКС | Единицы измерения | Показатели  в соответствующих единицах измерения1 | Состояние ОКС  (проектирование – П,  строительство – С,  реконструкция – Р) | Значение  (федеральный, региональный, местный) |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2-й этап  (3-я очередь)  2027–2032 гг. | ОКС образовательного назначе- ния | здание средней школы | мест | 1 280 | П, С | местный |
| 2 | 1-й этап  (1-я очередь)  2025–2030 гг. | ОКС образовательного назначе-ния | здание детского сада | мест | 300 | П, С | местный |
| 3 | 1-й этап  (1-я очередь)  2025–2030 гг. | ОКС жилого назначения | жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной парковкой | общая площадь жилых помещений, кв. м | 20 742,3 | П, С | - |
| м/мест | 186 |
| 5 | 1-й этап  (1-я очередь)  2025–2030 гг. | ОКС жилого назначения | жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной парковкой | общая площадь жилых помещений, кв. м | 25 650,0 | П, С | - |
| м/мест | 221 |
| 6 | 1-й этап  (1-я очередь)  2025–2030 гг. | ОКС жилого назначения | жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной парковкой | общая площадь жилых  помещений, кв. м | 23 704,4 | П, С | - |
| м/мест | 203 |
| 7 | 1-й этап  (1-я очередь)  2025–2030 гг. | ОКС жилого назначения | жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной парковкой | общая площадь жилых помещений, кв. м | 32 216,2 | П, С | - |
| м/мест | 238 |
| 8 | 1-й этап  (1-я очередь)  2025–2030 гг. | ОКС общественно-делового назначения | здание много-функциональ-  ного культурно-просветительного и досугового наз-начения с подзем-ной парковкой | объект/  кв. м общей площади | 1/5 000\* | П, С | - |
| м/места | 50 |
| ОКС электроснабжения | сооружение  инфраструктуры электрической сети (ТП – тран-сформаторная  подстанция  10 кВ)\*\*\* | шт. | 1 | П, С | местный |
| 9 | 1-й этап  (1-я очередь)  2025–2030 гг. | ОКС жилого назначения | жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной парковкой | общая площадь жилых помещений, кв. м | 20 900,0 | П, С | - |
| м/мест | 177 |
| 14 | 2-й этап  (2-я очередь)  2026–2032 гг. | ОКС жилого назначения | жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной парковкой2 | общая площадь жилых помещений, кв. м | 34 787,1 | П, С | - |
| м/мест | 200 |
| м/мест | 142 |
| объект образовательного назначения (детский сад) | м/мест | 80 |
| объект культурно-досугового назначения  (библиотека) | шт. | 1 |
| 13 | 2-й этап  (2-я очередь)  2026–2032 гг. | ОКС коммунально-складского назначения | многоуровневая автостоянка  (закрытого типа) | объект/  кв. м общей площади | 1/12 404 | П, С | - |
| м/мест | 5001 |
| ТОП 15 | (2025–2030 гг.) | территории общего пользования | - | общая площадь территории, га | 0,26 | П, С | - |
| ТОП 4 | (2025–2032 гг.) | территории общего пользования | - | общая площадь территории, га | 1,3 | П, С | - |
| 10 | 1-й этап  (1-я очередь)  2025–2030 гг. | ОКС автомобильного транспорта (территории общего пользования – дороги, улицы, проезды и т.д.) | автомобильная дорога | км | 0,254 | П, С | местный |
| ТОП 11 | (2027–2032 гг.) | ОКС автомобильного транспорта (территории общего пользования – дороги, улицы, проезды и т.д.) | автомобильная дорога | км | 0,511 | П, С | местный |
| ТОП 12 | (2026–2032 гг.) | ОКС автомобильного транспорта (территории общего пользования – дороги, улицы, проезды и т.д.) | автомобильная дорога | км | 0,296 | П, С | местный |
| ТОП 11 | (2027–2032 гг.) |  | линейное сооружение сети водоотведения\*\* | диаметр, мм  п. м | 500,00/500,00 | П, С | местный |
| 5, 6, 7, 8, 9, 10  (ТОП 12) | (2025–2032 гг.) |  | линейное сооружение сети водоотведения | п. м | 1 702,00 | П, С | местный |
| 6, 7, 8, 9, 10  (ТОП 11, 12) | (2025–2032 гг.) |  | линейное  сооружение  сети водоснаб-жения | п. м | 1 276,00 | П, С | местный |
| 6, 7, 8, 9, 10  (ТОП 11, 12) | (2025–2032 гг.) |  | линейное  сооружение  сети теплоснабжения | п. м | 1 294,00 | П, С | местный |
| 3, 5, 6, 7, 8, 9  (ТОП 12) | (2025–2032 гг.) |  | сооружение  кабельной  электрической линии | п. м | 707,00 | П, С | местный |

1 Показатели и характеристики планируемых к размещению объектов капитального строительства являются максимально допустимыми.

2 Жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями, включающими использование для целей образования, вместимостью 80 мест и объектом культурно-досуговой деятельности (библиотека) в 14 границе зоны планируемого размещения ОКС.

\* Показатели не являются обязательными и могут уточняться на дальнейших стадиях проектирования.

\*\* Линейное сооружение сети водоотведения предназначены для поверхностного водоотвода.

\*\*\* Данный ОКС предназначен для обслуживания дошкольного образовательного учреждения с номером границы зоны 2 на правах сервитута.

Примечания:

«-» информация не приводится либо отсутствует.

ОКС – объекты капитального строительства.

ТОП – территории общего пользования, относящиеся к улицам и проездам.

Жилые объекты для постоянного проживания представлены в проекте с учетом размещения объектов образования и культуры во встроенно-пристроенных помещениях для каждой жилой группы.

3. 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 инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

В проекте предусмотрено размещение объектов местного значения.

Таблица 3. Информация о планируемых к размещению объектах местного значения.

| № п/п | Назначение ОКС | Территориальная зона | Единицы измерения | Существую-  щие показатели в единицах измерения | Мероприятия по проекту планировки | | | Итого проектные показатели  в единицах измерения | Обеспеченность территории объектами, проценты (%) | | Территориальная доступность объектов для населения, диапазон (м) | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| сно-  сится | сохра-няется | проекти-руется | сущест-вующая | проектная | сущест-вующая | проект-  ная |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Территориальная зона, в которой планируется размещение объектов местного значения | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Социальная инфраструктура | | | | | | | | | | | |
| 1.1 | Здание детского сада | зона смешанной  общественно-деловой и многоэтажной жилой застройки высокой плотности  (СОДЖ-2-1) | мест | - | - | - | 300 | 300 | - | 100 | - | 50–300 |
| 1.2 | Здание средней школы | зона смешанной  общественно-деловой и многоэтажной жилой застройки высокой плотности  (СОДЖ-2-1) | мест | - | - | - | 1 280 | 1 280 | - | 100 | - | 50–500 |
| 2 | Коммунальная инфраструктура | | | | | | | | | | | |
| 2.1 | Сооружение  инфраструктуры электрической сети  (трансформаторная  подстанция 10кВ) | -//- | шт. | - | - | - | 1 | 1 | - | 100 | - | не нормируется |
| 2.2 | Линейное сооружение сети водоотведения\*\* | -//- | п. м | - | - | - | 1 702,00 | 1 702,00 | - | 100 | - | не нормируется |
| 2.3 | Линейное сооружение сети водоснабжения\*\* | -//- | п. м | - | - | - | 1 276,00 | 1 276,00 | - | 100 | - | не нормируется |
| 2.4 | Линейное сооружение сети теплоснабжения\*\* | -//- | п. м | - | 545,00 | - | 1 294,00 | 1 294,00 | - | 100 | - | не нормируется |
| 2.5 | Сооружение  кабельной электрической линии\*\* | -//- | п. м | - | - | - | 707,00 | 707,00 | - | 100 | - | не нормируется |
| 2.6 | Линейное сооружение сети водоотведения\* | -//- | п. м | - | - | - | 500 | 500 | - | 100 | - | не нормируется |

Примечания:

\* Линейное сооружение сети водоотведения (код 12.01.002.001), предназначены для поверхностного водоотвода.

\*\* Показатели уточнятся на дальнейших стадиях проектирования.

## 4. Каталог координат поворотных точек границы проектирования

Перечень координат характерных точек границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, приведен в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-167).

| Номер  точки | Координата X | Координата Y |
| --- | --- | --- |
| Территория 1 | | |
| 1 | 635433,24 | 99750,80 |
| 2 | 635438,49 | 99764,19 |
| 3 | 635453,61 | 99811,85 |
| 4 | 635480,01 | 99895,09 |
| 5 | 635483,64 | 99906,52 |
| 6 | 635517,11 | 100012,02 |
| 7 | 635517,10 | 100012,03 |
| 8 | 635517,20 | 100033,19 |
| 9 | 635517,20 | 100033,20 |
| 10 | 635414,51 | 100068,73 |
| 11 | 635300,52 | 100099,84 |
| 12 | 635216,26 | 100116,67 |
| 13 | 635181,42 | 100115,89 |
| 14 | 635149,49 | 100113,94 |
| 15 | 635142,48 | 100113,64 |
| 16 | 635124,26 | 100112,44 |
| 17 | 635117,90 | 100112,44 |
| 18 | 635098,53 | 100110,79 |
| 19 | 635087,43 | 100110,11 |
| 20 | 635087,07 | 100110,09 |
| 21 | 635088,44 | 100091,96 |
| 22 | 635092,16 | 100042,66 |
| 23 | 635093,32 | 100025,61 |
| 24 | 635106,62 | 100026,53 |
| 25 | 635118,48 | 99980,58 |
| 26 | 635130,34 | 99981,94 |
| 27 | 635129,72 | 99979,75 |
| 28 | 635127,84 | 99973,11 |
| 29 | 635127,73 | 99973,10 |
| 30 | 635139,77 | 99840,43 |
| 31 | 635139,85 | 99840,43 |
| 32 | 635144,51 | 99789,50 |
| 33 | 635147,76 | 99753,29 |
| 34 | 635152,17 | 99704,15 |
| 35 | 635153,55 | 99688,89 |
| 36 | 635194,19 | 99653,94 |
| 37 | 635205,81 | 99643,94 |
| 38 | 635210,05 | 99640,29 |
| 39 | 635256,07 | 99600,73 |
| 40 | 635284,60 | 99594,73 |
| 41 | 635288,11 | 99591,71 |
| 42 | 635294,90 | 99599,06 |
| 43 | 635295,54 | 99599,76 |
| 44 | 635320,29 | 99626,57 |
| 45 | 635351,66 | 99660,57 |
| 46 | 635426,59 | 99741,74 |
| 1 | 635433,24 | 99750,80 |
| Территория 2 | | |
| 1 | 635550,12 | 100093,77 |
| 2 | 635566,43 | 100142,30 |
| 3 | 635566,60 | 100143,20 |
| 4 | 635563,94 | 100145,59 |
| 5 | 635470,67 | 100229,56 |
| 6 | 635387,08 | 100204,87 |
| 7 | 635368,44 | 100267,96 |
| 8 | 635337,03 | 100233,08 |
| 9 | 635329,89 | 100220,00 |
| 10 | 635299,74 | 100176,95 |
| 11 | 635285,99 | 100144,06 |
| 12 | 635302,37 | 100135,56 |
| 13 | 635383,96 | 100107,07 |
| 14 | 635455,86 | 100083,00 |
| 15 | 635537,27 | 100055,36 |
| 16 | 635557,86 | 100056,72 |
| 17 | 635567,37 | 100088,05 |
| 1 | 635550,12 | 100093,77 |

## 5. Каталог координат устанавливаемых красных линий

Перечень координат характерных точек границ красных линий приведен в системе координат (МСК-167).

| Условный номер красной линии | Условный  номер точки | Х | Y |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 1 | 635131,02 | 100112,89 |
| 2 | 635124,26 | 100112,44 |
| 3 | 635117,90 | 100112,44 |
| 4 | 635112,03 | 100111,94 |
| 5 | 635105,25 | 100111,36 |
| 6 | 635121,66 | 100027,80 |
| 7 | 635130,34 | 99981,94 |
| 8 | 635129,72 | 99979,75 |
| 9 | 635127,84 | 99973,11 |
| 10 | 635127,73 | 99973,10 |
| 11 | 635133,78 | 99906,50 |
| 12 | 635139,77 | 99840,43 |
| 13 | 635139,85 | 99840,43 |
| 14 | 635144,51 | 99789,50 |
| 15 | 635147,76 | 99753,29 |
| 16 | 635152,17 | 99704,15 |
| 17 | 635153,55 | 99688,89 |
| 18 | 635194,19 | 99653,94 |
| 19 | 635205,81 | 99643,94 |
| 20 | 635210,05 | 99640,29 |
| 21 | 635256,07 | 99600,73 |
| 22 | 635276,58 | 99616,07 |
| 23 | 635396,95 | 99746,48 |
| 24 | 635400,28 | 99750,09 |
| 25 | 635412,64 | 99764,53 |
| 26 | 635414,67 | 99771,78 |
| 27 | 635415,58 | 99771,49 |
| 28 | 635421,12 | 99789,03 |
| 29 | 635427,48 | 99809,16 |
| 30 | 635428,05 | 99810,97 |
| 31 | 635459,67 | 99913,13 |
| 32 | 635463,39 | 99925,14 |
| 33 | 635498,81 | 100039,56 |
| 34 | 635461,24 | 100052,56 |
| 35 | 635414,52 | 100068,73 |
| 36 | 635399,57 | 100072,81 |
| 37 | 635337,56 | 100089,73 |
| 38 | 635300,52 | 100099,84 |
| 39 | 635294,38 | 100101,07 |
| 40 | 635216,26 | 100116,67 |
| 41 | 635181,42 | 100115,89 |
| 42 | 635149,49 | 100113,94 |
| 43 | 635142,48 | 100113,64 |
| 1 | 635131,02 | 100112,89 |
| 2 | 1 | 635566,96 | 100086,69 |
| 2 | 635567,37 | 100088,05 |
| 3 | 635550,12 | 100093,77 |
| 4 | 635507,58 | 100105,56 |
| 5 | 635452,93 | 100122,11 |
| 6 | 635366,54 | 100148,93 |
| 7 | 635298,08 | 100172,99 |
| 8 | 635299,74 | 100176,95 |
| 9 | 635329,89 | 100220,00 |
| 10 | 635337,03 | 100233,08 |
| 11 | 635368,44 | 100267,96 |