Приложение 4

к постановлению

администрации города

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

ПРОЕКТ

планировки территории, ограниченной улицами

Алексеева – Авиаторов – Молокова – 78 Добровольческой Бригады

в Советском районе города Красноярска

Целями и задачами разработки проекта планировки территории, ограниченной улицами Алексеева – Авиаторов – Молокова – 78 Добровольческой Бригады в Советском районе города Красноярска (далее – Проект), являются выделение элементов планировочной структуры; установление границ территорий общего пользования границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства; определение характеристик и очередности планируемого развития территории; выполнение анализа существующего состояния территории, включающего вопросы землепользования, обеспеченность объектами и сетями инженерной и транспортной инфраструктуры с учетом планировочных ограничений природного и техногенного характера; установление, корректировка красных линий; определение характеристик объектов капитального строительства общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов коммунальной, транспортной инфраструктуры; повышение градостроительной значимости и инвестиционной привлекательности территории, освоение нерационально используемых земель, создание предпосылок для застройки и благоустройства городских территорий, обеспечение безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека.

Проектируемая территория расположена на левом берегу реки Енисей, в северо-восточной части г. Красноярска, в Советском районе. Территория ограничена: с северо-запада – ул. Алексеева; с юго-запада – ул. 78 Добровольческой Бригады; с юго-востока – ул. Молокова; с северо-востока – ул. Авиаторов.

Площадь территории в границе проектирования – 21,6 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 в границе проектирования расположена в функциональной зоне смешанной и общественно-деловой застройки существующей и плани-руемой.

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 зоны смешанной общественно-деловой и многоэтажной жилой застройки (СОДЖ-2) и зоны городской рекреации (Р-2).

Проект подготовлен на основании муниципального контракта на выполнение работ по разработке проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной улицами Алексеева – Авиаторов – Молокова – 78 Добровольческой Бригады в Советском районе города Красноярска, от 10.04.2023 № 7/2023.

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории.

Площадь территории в границе проектирования – 21,6 га.

Плотность населения в границах проектирования – 243 чел./га.

Плотность существующей жилой застройки – 13 981 кв. м/га.

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

Таблица 1. Параметры застройки территории в пределах, установленных градостроительными регламентами.

| Номер границы зоны планируемого размеще-  ния объ-ектов  капиталь-  ного строите-льства | Обра-  зуемый,  изменяе-  мый или сохра-няемый земельный участок | Площадь земель-  ного участка, кв. м | Предельные (минимальные и (или) максимальные)  размеры  земельных участков | Минимальный процент  застройки,  % | Максималь-ный процент застройки,  % | Минимальная площадь застройки,  кв. м | Максимальная площадь застройки,  кв. м | Коэффициент  интенсивности жилой  застройки |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | образуемый | 39 535 | минимальный – 0,03 га;  максимальный – не подлежит установлению | не менее 10% | не более 40% | 3 953,5 | 15 814,0 | не подлежит установлению |
| :50 | сохраняемый | 18 879\* | минимальный – 0,03 га;  максимальный – не подлежит установлению | не менее 10% | не более 40% | 1 887,9 | 7 551,6 | не подлежит установлению |
| :22016 | сохраняемый | 16 957\* | минимальный –  0,03 га;  максимальный – не подлежит установлению | не менее 10% | не более 40% | 1 695,7 | 6 782,8 | не подлежит установлению |
| 2 | образуемый | 29 785 | минимальный – 0,5 га;  максимальный – не подлежит установлению | не менее 10% | в условиях реконструкции  не более 60% | 2 978,5 | 17871,0 | в условиях  реконструкции  не более 1,9 |
| 3 | образуемый | 17 741 | минимальный – 0,5 га;  максимальный – не подлежит установлению | не менее 10% | в условиях реконструкции  не более 60% | 1 774,0 | 10 644,0 | в условиях  реконструкции  не более 1,9 |
| 9 | образуемый | 113 143 | минимальный – 0,5 га;  максимальный – не подлежит установлению | не менее 10% | в условиях реконструкции  не более 60% | 11 314,3 | 67 885,8 | в условиях  реконструкции  не более 1,9 |
| :146 | сохраняемый | 13 203 | минимальный – 0,5 га;  максимальный – не подлежит установлению | не менее 10% | в условиях реконструкции  не более 60% | 1 320,3 | 7 921,8 | в условиях  реконструкции  не более 1,9 |
| :7258 | сохраняемый | 4 200 | минимальный –  0,03 га;  максимальный – не подлежит установлению | не менее 10% | в условиях реконструкции  не более 60% | 420,0 | 2 520,0 | не подлежит установлению |
| :122 | сохраняемый | 22 269 | минимальный –  0,03 га;  максимальный – не подлежит установлению | не менее 10% | в условиях реконструкции  не более 60% | 2 226,9 | 13 361,4 | в условиях  реконструкции  не более 1,9 |
| :133 | сохраняемый | 11 400 | минимальный –  0,03 га;  максимальный – не подлежит установлению | не менее 10% | в условиях реконструкции  не более 60% | 1 140,0 | 6 840,0 | в условиях  реконструкции  не более 1,9 |
| :21347 | сохраняемый | 3 722 | минимальный –  0,03 га;  максимальный – не подлежит установлению | не менее 10% | в условиях реконструкции  не более 60% | 372,2 | 2 233,2 | не подлежит установлению |

\* Площадь земельного участка по документам ЕГРН.

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, содержащая этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Очередность и этапы освоения территории проектом определяются для объекта капитального строительства учебно-образователь- ного назначения – общеобразовательной школы вместимостью 1 280 мест с номером границы зоны планируемого размещения 1 на основании Программы комплексного развития социальной инфраструктуры городского округа города Красноярск до 2042 года, срок реализации: 2024–2027 гг.

Сроки освоения территории объектами спортивного назначения с номерами границы зоны планируемого размещения 50 и :22016, а также реконструкция существующих объектов с номерами границы зоны 2, 3, 4, 8, 9, :146, :7258, :122, :133, :22016, :21347 Проектом не устанавливаются.

Характеристика объектов капитального строительства, предусматриваемых к размещению по Проекту, представлена в таблице 2.

Таблица 2. Характеристика объектов капитального строительства, предусматриваемых к размещению по Проекту.

| Номер границы зоны планируемого размещения ОКС либо номер земельного участка (для линейных объектов и территорий общего пользования) | Срок  реализации | Наименование  ОКС 1 | Единицы измерения | Показатели в соответствующих единицах измерения2 | Состояние ОКС  (проектирование – П,  строительство – С,  реконструкция – Р) | Значение (федеральный, региональный, местный) |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового  и иного назначения | | | | | | |
| 1 | (2024–  2027 гг.) | Общеобразовательная школа | мест | 1 280 | П, С | местный |
| :50 | - | Спортивные здания с автостоянкой и инженерным обеспечением, расположенные  по адресу:  г. Красноярск, Советский район,  ул. Молокова | общая площадь здания  № 1, кв. м | 5 498,7\* | С | \*\* |
| в том числе автостоянки, кв. м | 2 784,9\* |
| количество машино-мест, шт. | 45\* |
| общая площадь здания  № 2, кв. м | 2 297,9\* |
| в том числе автостоянки, кв. м | 1 172,6\* |
| количество машино-мест, шт. | 25\* |
| :22016 | - | Объект спортивного назначения с кадастровым номером 24:50:0400416:8694, расположенный  по адресу: г. Красноярск, Советский район, ул. Молокова | общая площадь здания,  кв. м | 8 192,09\* | С | \*\* |
| в том числе автостоянки, кв. м | 4 131,36\* |
| количество машино-мест, шт. | 60\* |
| 2 | - | Жилой комплекс «Лазурный» | общая площадь жилых помещений, кв. м | 46 645,0 | Р | - |
| Трансформаторная подстанция 10 кв  (ТП-5114) | общая площадь здания,  кв. м | 54,2 |
| Трансформаторная подстанция 10 кв  (ТП-5115) | общая площадь здания,  кв. м | 87,5 |
| Подземная  парковка | количество машино-мест, шт. | 532 |
| 3 | - | Жилой дом | общая площадь жилых помещений, кв. м | 7 474,32 | Р | - |
| Жилой дом | общая площадь жилых помещений, кв. м | 10 040,5 |
| Нежилое здание | общая площадь здания,  кв. м | 5 575,1 |
| Нежилое здание | общая площадь здания,  кв. м | 49,3 |
| Административное здание | общая площадь здания,  кв. м | 2 432,4 |
| 9 | - | Жилой дом | общая площадь жилых помещений, кв. м | 8 027,6 | Р | - |
| Жилой дом | общая площадь жилых помещений, кв. м | 3 083,01 |
| Нежилое здание | общая площадь здания,  кв. м | 4 929,1 |
| Нежилое здание | общая площадь здания,  кв. м | 138,8 |
| Деловой центр «Вертикали» | общая площадь здания,  кв. м | 17 286,4 |
| Жилой дом | общая площадь жилых помещений, кв. м | 8 001,0 |
| Жилой дом | общая площадь жилых помещений, кв. м | 3 001,81 |
| :146 | - | Жилой дом | общая площадь жилых помещений, кв. м | 5 403,16 | Р | - |
| Нежилое здание | общая площадь здания,  кв. м | 56,0 |
| Жилой дом | общая площадь жилых помещений, кв. м | 6 737,78 |
| Жилой дом | общая площадь жилых помещений, кв. м | 4 745,3 |
| Подземный гараж-стоянка | общая площадь здания,  кв. м | 2 900,1 |
| Жилой дом | общая площадь жилых помещений, кв. м | 3 739,0 |
| Жилой дом | общая площадь жилых помещений, кв. м | 3 741,0 |
| :122 | - | Жилой комплекс «Александровский» (многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями с инженерным обеспечением, двумя трансформаторными подстанциями. Корректировка.  I этап – 8 блок-секций со встроенными нежилыми помещениями, трансформаторная подстанция № 1  и сети инженерно-технического обеспечения; II этап –  8 блок-секций, трансформаторная подстанция № 2  и сети инженерно-технического  обеспечения) | общая площадь жилых помещений, кв. м | 40 058,2 | Р | - |
| Трансформаторная подстанция № 1 10/0,4 кВ | общая площадь здания,  кв. м | 80,8 |
| Трансформаторная подстанция № 2 10/0,4 кВ | общая площадь здания,  кв. м | 80,8 |
| :133 | - | Жилой дом | общая площадь жилых помещений, кв. м | 7912,4 | Р | - |
| Жилой дом | общая площадь жилых помещений, кв. м | 8 111,28 |
| Нежилое здание | общая площадь здания,  кв. м | 7 313,5 |
| :7258 | - | МАДОУ «Детский сад № 43» | мест | 129 | Р | местный |
| :21347 | - | Детский центр «Лазурный» (в составе: частный детский сад, центр развития и бассейн) | мест | 60 | Р | \*\* |
| Характеристика объектов коммунальной, транспортной и инженерной инфраструктуры | | | | | | |
| 4 | - | Внутриквартальный проезд | общая площадь территории, кв. м | 752 | Р | местный |
| 5 | (2024–  2027 гг.) | Внутриквартальный проезд | общая площадь территории, кв. м | 2 861 | Р | местный |
| 6 | (2024–  2027 гг.) | Внутриквартальный проезд | общая площадь территории, кв. м | 5 238 | П, С | местный |
| 7 | (2024–  2027 гг.) | Внутриквартальный проезд | общая площадь территории, кв. м | 2 890 | Р | местный |
| 8 | - | Внутриквартальный проезд | общая площадь территории, кв. м | 596 | Р | местный |
| 10 | (2024–  2027 гг.) | Внутриквартальный проезд | общая площадь территории, кв. м | 2 407 | П, С | местный |
| 11 | (2024–  2027 гг.) | Внутриквартальный проезд | общая площадь территории, кв. м | 1 845 | Р | местный |
| ЗУ3 | (2024–  2027 гг.) | Подземный дождевой коллектор \*\*\* | диаметр 500 мм, п. м | 54 | П, С | местный |
| ЗУ:50 | (2024–  2027 гг.) | Подземный дождевой коллектор \*\*\* | диаметр 700 мм, п. м | 34 | П, С | местный |
| За границей проектирования | ранее запроектирован | подземный дождевой коллектор \*\*\* | диаметр 1 200 мм, п. м | 559 | П, С | местный |
| ЗУ:50 | (2024–  2027 гг.) | Кабельная линия 10кВ | п. м | 26 | Р | местный |
| ЗУ 2 | (2024–  2027 гг.) | Кабельная линия 10кВ | п. м | 33 | Р | местный |
| ЗУ 2, 3,  ЗУ :22016 | (2024–  2027 гг.) | Сети водоснабжения | диаметр 400 мм, п. м | 236 | Р | местный |
| ЗУ1, 6, 10,  ЗУ:50 | (2024–  2027 гг.) | Сети связи | п. м | 211 | Р | местный |

1Наименование в соответствии с принятым проектным решением, либо имеющейся ранее выданной исходной документацией (постановление, решение, разрешение на строительство, и т.д.).

2Показатели застройки на дальнейших стадиях проектирования могут уточняться.

\*Показатели застройки приводятся из выданных разрешений на строительство от 05.09.2023 № 24-50-131-2023, от 12.05.2023 № 24-50-64-2023 и разработанной проектной документации на основании данных, предоставленных заказчиком (см. в Томе II. Книга 3. «Исходные данные»), на дальнейших стадиях проектирования могут уточняться.

\*\* Нежилые здания и/или сооружения социального и/или коммерческого и/или смешанного значения.

\*\*\* Линейное сооружение сети водоотведения, предназначено для поверхностного водоотвода.

Примечания:

«-» – информация не приводится, либо отсутствует.

«ОКС» – объект капитального строительства.

## 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 инфраструктуры и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.

В проекте предусмотрено размещение объектов местного значения, представленных в таблице 3.

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

| № п/п | Назначение ОКС | Территориальная зона | Единицы измерения | Существующие 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) | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| сносится | сохра-няется | проекти-руется | сущест-вующая | проектная | сущест-вующая | проектная |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| 1 | Общеобразовательная организация – школа | СОДЖ-2 | мест | - | - | - | 1 280 | 1 280 | - | 100 | - | 500 м |

Примечания:

«-» – информация не приводится, либо отсутствует.

«ОКС» – объекты капитального строительства.

## 4. Каталог координат поворотных точек границы проектирования.

Перечень координат характерных точек границы проектирования приведен в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-167), представлен в таблице 4.

Таблица 4. Координаты характерных точек границы проектирования.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Условный номер  точки | Х | У |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | 635519,48 | 101226,85 |
| 2 | 635493,53 | 101198,03 |
| 3 | 635505,40 | 101198,66 |
| 4 | 635509,12 | 101195,31 |
| 5 | 635455,60 | 101135,86 |
| 6 | 635522,48 | 101075,64 |
| 7 | 635535,38 | 101064,58 |
| 8 | 635536,89 | 101063,29 |
| 9 | 635537,62 | 101062,66 |
| 10 | 635682,30 | 100932,41 |
| 11 | 635689,34 | 100925,75 |
| 12 | 635696,37 | 100919,08 |
| 13 | 635761,95 | 100860,03 |
| 14 | 635764,63 | 100857,43 |
| 15 | 635764,80 | 100857,59 |
| 16 | 635865,11 | 100968,99 |
| 17 | 635880,80 | 100986,41 |
| 18 | 635986,41 | 101103,71 |
| 19 | 635998,53 | 101117,17 |
| 20 | 636070,02 | 101196,57 |
| 21 | 636065,13 | 101289,90 |
| 22 | 636028,76 | 101322,65 |
| 23 | 635876,63 | 101459,64 |
| 24 | 635805,11 | 101524,04 |
| 25 | 635687,22 | 101393,10 |
| 26 | 635555,97 | 101247,33 |
| 27 | 635546,00 | 101256,30 |
| 1 | 635519,48 | 101226,85 |

## 5. Каталог координат устанавливаемых красных линий.

Каталог координат устанавливаемых красных линий (система координат МСК – 167) представлен в таблице 5.

Таблица 5. Координаты устанавливаемых красных линий.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Описание | Условный  номер точки | Х | У |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Красная линия  улично-дорожной сети | 1 | 635880,72 | 101455,95 |
| 2 | 635805,12 | 101524,04 |
| 3 | 635687,22 | 101393,1 |
| 4 | 635677,51 | 101382,32 |
| 5 | 635604,32 | 101301,04 |
| 6 | 635576,56 | 101270,2 |
| 7 | 635555,97 | 101247,33 |
| 8 | 635455,93 | 101136,22 |
| 9 | 635455,61 | 101135,86 |
| 10 | 635522,48 | 101075,64 |
| 11 | 635535,38 | 101064,58 |
| 12 | 635536,89 | 101063,29 |
| 13 | 635537,62 | 101062,66 |
| 14 | 635682,3 | 100932,41 |
| 15 | 635689,34 | 100925,75 |
| 16 | 635696,37 | 100919,08 |
| 17 | 635761,95 | 100860,03 |
| 18 | 635764,63 | 100857,43 |
| 19 | 635764,8 | 100857,59 |
| 20 | 635865,11 | 100968,99 |
| 21 | 635880,8 | 100986,41 |
| 22 | 635986,41 | 101103,71 |
| 23 | 635998,53 | 101117,17 |
| 24 | 636070,02 | 101196,57 |
| 25 | 636065,12 | 101289,9 |
| 1 | 635880,72 | 101455,95 |