|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение 5  к постановлению  администрации города  от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_ |

ПРОЕКТ

внесения изменений в проект планировки и межевания территории жилого района «Пашенный» в отношении территории объектов здравоохранения в границах зоны делового, общественного и коммерческого назначения, объектов культуры (О-1) в квартале 1

Проект внесения изменений в проект планировки и межевания территории жилого района «Пашенный» в отношении территории объектов здравоохранения в границах зоны делового, общественного и коммерческого назначения, объектов культуры (О-1) в квартале 1, утвержденный постановлением администрации города от 28.08.2013   
№ 426, в границах территории жилого района «Пашенный», квартал 1, ограниченного улицами Графитная – Судостроительная – Складская - магистральная улица районного значения (далее также – Проект, проект внесения изменений в проект планировки и межевания территории), выполнен ООО «Терпланпроект» на основании постановления администрации города от 11.07.2018 № 469 «О подготовке проекта внесения изменений в проект планировки и межевания территории жилого района «Пашенный» в отношении территории объектов здравоохранения в границах зоны делового, общественного и коммерческого назначения, объектов культуры (О-1) в квартале 1» (далее – постановление администрации города от 11.07.2018 № 469).

На основании постановления администрации города от 11.07.2018 № 469 настоящим Проектом вносятся изменения в проект планировки и межевания территории жилого района «Пашенный» в отношении территории объектов здравоохранения в границах зоны делового, общественного и коммерческого назначения, объектов культуры (О-1) в квартале 1, утвержденный постановлением администрации города от 28.08.2013 № 426.

Целью работы является реализация возможности строительства планируемого объекта «Поликлиника в Свердловском районе   
г. Красноярска с инженерными сетями».

Территория проектирования граничит:

- с южной (ул. Судостроительная) и восточной стороны с магистральными улицами районного значения;

- с севера (ул. Графитная) и с запада (ул. Складская) с улицами и дорогами местного значения.

Площадь территории проектирования в границах изменяемой части составляет 1,1 га.

Проектом внесения изменений в проект планировки и межевания территории предполагается изменение характеристик объекта капитального строительства регионального значения, а также изменение границ земельных участков. Проектом предусматривается размещение объектов общественно-делового назначения на территории существующей усадебной застройки, подлежащей ликвидации.

В соответствии с материалами Генерального плана городского округа город Красноярск, на территории проектирования, расположенной в границах функциональной зоны делового, общественного и коммерческого назначения, объектов культуры, планируется размещение объектов здравоохранения.

Правилами землепользования и застройки городского округа город Красноярск указанная территория отнесена к территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения, объектов культуры (кодовое обозначение территориальной зоны – О-1) с основным видом разрешенного использования, в том числе, здравоохранение (код – 3.4), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты).

Проектом предусмотрено две зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

- зона планируемого размещения объектов социальной инфраструктуры (в целях размещения объекта здравоохранения);

- зона планируемого размещения объектов общественно-делового назначения, управления.

Существующие объекты жилого и общественного назначения усадебной застройки, расположенные в границах территории проектирования, проектом предусматриваются к сносу.

Для качественного и комфортного проживания населения смежных территорий проектом планировки предусмотрено строительство объекта здравоохранения – поликлиники.

Ранее утвержденным проектом планировки предполагалось размещение на проектной территории не только здания поликлиники (взрослая, детская) на 550 посещений в смену, но и раздаточного пункта молочной кухни, подстанции скорой медицинской помощи на 5 спецмашин.

По данным Министерства здравоохранения Красноярского края в настоящее время получение специальных молочных продуктов детского питания осуществляется через аптечную сеть. Функциональная нагрузка подстанции № 6 скорой медицинской помощи полностью обеспечивает потребность населения Свердловского района города Красноярска.

С учетом вышеизложенного, размещение новых зданий раздаточного пункта молочной кухни и подстанции скорой медицинской помощи в границах территории проектирования не целесообразно и может привести к необоснованному расходу средств регионального бюджета.

I. Положения проекта планировки. Характеристики планируемого развития территории. Положения об очередности планируемого развития территории.

Территория проектирования планируется к развитию по следующим направлениям (определены зоны планируемого размещения объектов капитального строительства):

- Зона планируемого размещения объектов социальной инфраструктуры – 0,9137 га (для размещения здания поликлиники);

- Зона планируемого размещения объектов общественно-делового назначения – 0,0869 га (для размещения объекта офисно-коммерческой недвижимости).

Отступ от красной линии составляет 6 метров, что не противоречит предельным параметрам разрешенного строительства территориальной зоны О-1.

Коэффициент застройки территории проектирования – не более 0,80.

Коэффициент плотности застройки территории проектирования – не более 2,4.

1.1. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального, местного значения.

Таблица 1

| №  п/п | Вид объекта | Назначение | Наименование | Статус объекта | Местоположение | Основные  характеристики |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Объекты регионального значения | | | | | | |
| 1 | Объекты здравоохранения | поликлиника | поликлиника в Свердловском районе  г. Красноярска  с инженерными сетями | проектируемый | квартал 1 | 600 посещений в смену. |
| Объекты местного значения | | | | | | |
| 2 | Объекты общественно-делового назначения | офисная деятельность | объект офисно-коммерческой недвижимости | реконструируемый | квартал 1 | общая площадь помещений 326,3 кв. м. |

1.2. Положения об очередности планируемого развития территории.

Таблица 2

| Этапы проектирования, строительства, реконструкции ОКС | Описание развития территории | Примечание |
| --- | --- | --- |
| 1-я очередь\* | | |
| 1 этап | Проведение кадастровых работ | формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет. |
| 2 этап | Предоставление вновь сформированных земельных участков под предлагаемую проектом застройку. |  |
| 3 этап | Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения. |  |
| 2-я очередь\* | | |
| 1 этап | Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций | на первом этапе освоения территории предусмотрено:  - реконструкция здания офисно-коммерческой недвижимости;  - строительство здания поликлиники, мощностью 600 посещений в смену;  - подключение новых абонентов к системе инженерных коммуникаций. |
| 2 этап | Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию. |  |

\* Примечание: срок реализации первой и второй очереди – 2019 - 2022 годы.

1.3. Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности социального объекта для населения.

Обеспечение планируемой поликлиники объектами коммунальной инфраструктуры, а именно инженерными сетями, планируется через подключение к существующим сетям в соответствии с техническими условиями.

По улице Судостроительная, в непосредственной близости от проектируемого здания поликлиники расположен остановочный пункт общественного транспорта, который позволит сохранить фактические показатели обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры. Остановка имеет наименование: «Магазин (ул. Судостроительная)».

Планируемый объект капитального строительства регионального значения является объектом социального назначения, необходимым для обеспечения жителей жилого района «Пашенный» объектами здравоохранения. Место размещения поликлиники позволяет обеспечить пешеходную доступность такой лечебно-профилактической медицинской организации, оказывающей медицинскую помощь в амбулаторных условиях, в радиусе 1000 м/10–20 мин.

1.4. Ведомость координат характерных точек устанавливаемых красных линий.

Ведомость координат характерных точек устанавливаемых красных линий в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, приведены в таблице 3.

Таблица 3

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Номер характерной точки | Дирекционный угол | Длина | X | Y |
| 1 | 76° 10' 45'' | 14.19 | 628748.49 | 96933.22 |
| 2 | 76° 11' 58'' | 142.74 | 628751.88 | 96947 |
| 3 | 1° 46' 53'' | 33.14 | 628785.93 | 97085.62 |
| 4 | 6° 37' 42'' | 6.15 | 628819.05 | 97086.65 |
| 5 | 280° 0' 29'' | 0.17 | 628825.16 | 97087.36 |
| 6 | 243° 31' 11'' | 172.02 | 628825.19 | 97087.19 |

1.5. Ведомость координат характерных точек отменяемых красных линий.

Ведомость координат характерных точек отменяемых красных линий в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, приведены в таблице 4.

Таблица 4

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Номер характерной точки | Дирекционный угол | Длина | X | Y |
| 1 | 182° 18' 17'' | 39.29 | 628825.19 | 97087.19 |
| 2 | 256° 11' 48'' | 156.92 | 628785.93 | 97085.61 |
| 3 | 63° 31' 11'' | 172.02 | 628748.49 | 96933.22 |

II. Положения проекта межевания. Перечень и сведения об образуемых земельных участках.

В соответствии со статьей 11.7 Земельного кодекса РФ, при перераспределении нескольких смежных земельных участков образуются несколько других смежных земельных участков. Таким образом, проектом межевания предлагается образовать два земельных участка путем раздела, объединения, перераспределения в следующем порядке:

1. Провести раздел земельного участка с кадастровым номером 24:50:0700150:246 с сохранением его в измененных границах. Участок, образуемый в результате раздела земельного участка 24:50:0700150:246, передать в собственность субъекта Российской Федерации.
2. Субъекту Российской Федерации произвести изъятие (путем выкупа) для государственных нужд земельные участки с кадастровыми номерами 24:50:0700150:57; 24:50:0700150:21; 24:50:0700150:62; 24:50:0700150:217; 24:50:0700150:266; 24:50:0700150:53; 24:50:0700150:66; 24:50:0700150:227; 24:50:0700150:59; 24:50:0700150:55.
3. Произвести раздел земельных участков с кадастровыми номерами 24:50:0700150:227; 24:50:0700150:66; 24:50:0700150:266; 24:50:0700150:217; 24:50:0700150:53, образовав земельные участки с условными номерами 2, 3, 4, 5, 6 с видом разрешенного использования – земельные участки (территории) общего пользования (код - 12.0).
4. Объединить изъятые земельные участки, которые впоследствии будут перераспределены в пользу формирования земельных участков :ЗУ1 и :ЗУ2.
5. Образовать земельные участки :ЗУ1 и :ЗУ2 путем перераспределения ранее объединенных земельных участков и земель, государственная собственность, на которые не разграничена.
6. Произвести раздел земельного участка 24:50:0700150:77, образовав земельный участок :ЗУ3 с видом разрешенного использования – деловое управление (код - 4.1), а также земельный участок 1 видом разрешенного использования – земельные участки (территории) общего пользования (код - 12.0).

При необходимости, возможно последующее объединение земельных участков :ЗУ1 и :ЗУ2 в единый земельный участок.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, а также вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории приведены в таблице 5.

Таблица 5

| Условный  номер  земельного участка | Площадь, кв. м | Вид разрешённого  использования | Возможные способы образования  земельных участков | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Способы  образования | Исходные земли и (или) земельные участки  (условный номер и (или) кадастровый  номер) |
| Образуемые земельные участки | | | | |
| :ЗУ1 | 7297 | Здравоохранение  (код - 3.4) | образование земельного участка путем раздела, объединения и перераспределения | 24:50:0700150:21;  24:50:0700150:227;  24:50:0700150:246;  24:50:0700150:266;  24:50:0700150:55;  24:50:0700150:57;  24:50:0700150:59;  24:50:0700150:62;  24:50:0700150:66;  земли, государственная собственность на которые не разграничена |
| :ЗУ2 | 2909 | Здравоохранение  (код - 3.4) | образование земельного участка путем раздела, объединения и перераспределения | 24:50:0700150:217;  24:50:0700150:246;  24:50:0700150:53;  земли, государственная собственность на которые не разграничена |
| :ЗУ3 | 956 | Деловое управление (код - 4.1) | образование земельного участка путем раздела | 24:50:0700150:77 |

Каталоги координат образуемых земельных участков представлены в таблице 6 (координаты представлены в системе координат ведения государственного кадастра недвижимости).

Таблица 6

| Номер участка | Номер точки | Координата X | Координата Y | Номер участка | Номер точки | Координата X | Координата Y |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| :ЗУ1 | 1 | 628751.88 | 96947 | :ЗУ3 | 1 | 628751.88 | 96947 |
| 2 | 628760.63 | 96945.02 | 2 | 628748.49 | 96933.22 |
| 3 | 628775.04 | 96941.76 | 3 | 628790.6 | 96917.73 |
| 4 | 628790.6 | 96937.76 | 4 | 628801.33 | 96914.11 |
| 5 | 628795.71 | 96936.45 | 5 | 628802.76 | 96928.04 |
| 6 | 628803.61 | 96935.64 | 6 | 628803.61 | 96935.64 |
| 7 | 628802.76 | 96928.04 | 7 | 628795.71 | 96936.45 |
| 8 | 628801.33 | 96914.11 | 8 | 628790.6 | 96937.76 |
| 9 | 628801.33 | 96914.07 | 9 | 628775.04 | 96941.76 |
| 10 | 628815.6 | 96908.49 | 10 | 628760.63 | 96945.02 |
| 11 | 628823.14 | 96905.69 | 1 | 628751.88 | 96947 |
| 12 | 628827.31 | 96925.18 | :ЗУ2 | 1 | 628773.11 | 97033.43 |
| 13 | 628833.7 | 96955.74 | 2 | 628791.92 | 97030.49 |
| 14 | 628838.94 | 96992.41 | 3 | 628819.8 | 97025.68 |
| 15 | 628834.26 | 97024.66 | 4 | 628826.04 | 97025.24 |
| 16 | 628826.04 | 97025.24 | 5 | 628834.26 | 97024.66 |
| 17 | 628819.8 | 97025.68 | 6 | 628825.16 | 97087.36 |
| 18 | 628791.92 | 97030.49 | 7 | 628819.05 | 97086.65 |
| 19 | 628773.11 | 97033.43 | 8 | 628785.93 | 97085.62 |
| 1 | 628751.88 | 96947 | 1 | 628773.11 | 97033.43 |

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд приведены в таблице 7.

Таблица 7

| Условный  номер  земельного участка | Площадь, кв. м | Вид разрешённого  использования | Возможные способы образования  земельных участков | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Способы  образования | Исходные земли и (или) земельные участки  (условный номер и (или) кадастровый  номер) |
| Образуемые земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования | | | | |
| 1 | 162 | Земельные участки (территории) общего пользования  (код - 12.0) | образование земельного участка путем раздела | 24:50:0700150:77 |
| 2 | 458 | Земельные участки (территории) общего пользования  (код - 12.0) | образование земельного участка путем раздела | 24:50:0700150:227 |
| 3 | 61 | Земельные участки (территории) общего пользования  (код - 12.0) | образование земельного участка путем раздела | 24:50:0700150:66 |
| 4 | 270 | Земельные участки (территории) общего пользования  (код - 12.0) | образование земельного участка путем раздела | 24:50:0700150:266 |
| 5 | 202 | Земельные участки (территории) общего пользования  (код - 12.0) | образование земельного участка путем раздела | 24:50:0700150:217 |
| 6 | 1 | Земельные участки (территории) общего пользования  (код - 12.0) | образование земельного участка путем раздела | 24:50:0700150:53 |

Сведения о границах территории проектирования, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, приведены в таблице 8.

Таблица 8

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Номер характерной точки | Дирекционный угол | Длина | Координата X | Координата Y |
| 1 | 77° 55' 24'' | 19.93 | 628823.14 | 96905.69 |
| 2 | 78° 11' 23'' | 31.22 | 628827.31 | 96925.18 |
| 3 | 81° 52' 4'' | 37.04 | 628833.7 | 96955.74 |
| 4 | 98° 15' 27'' | 95.94 | 628838.94 | 96992.41 |
| 5 | 186° 37' 42'' | 6.15 | 628825.16 | 97087.36 |
| 6 | 181° 46' 53'' | 33.14 | 628819.05 | 97086.65 |
| 7 | 256° 11' 58'' | 142.74 | 628785.93 | 97085.62 |
| 8 | 256° 10' 45'' | 14.19 | 628751.88 | 96947 |
| 9 | 339° 48' 15'' | 44.87 | 628748.49 | 96933.22 |
| 10 | 341° 21' 25'' | 11.32 | 628790.6 | 96917.73 |
| 11 | 270° 0' 0'' | 0.04 | 628801.33 | 96914.11 |
| 12 | 338° 38' 35'' | 15.32 | 628801.33 | 96914.07 |
| 13 | 339° 37' 39'' | 8.04 | 628815.6 | 96908.49 |