Для публикации

Проект

 внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Красноярска, утвержденные решением Красноярского городского Совета депутатов от 29.05.2007 № В-306, в части изменения территориального зонирования в районе от Транссибирской железнодорожной магистрали до акватории реки Базаихи – ул. Свердловской

Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Красноярска, утвержденные решением Красноярского городского Совета депутатов от 29.05.2007 № В-306 (далее – Правила), в районе от Транссибирской железнодорожной магистрали до акватории реки Базаихи – ул. Свердловской подготовлен ОАО ТГИ «Красноярскгражданпроект».

**Введение**

Проект внесение изменений в Правила землепользования и застройки города Красноярска, в районе от Транссибирской железнодорожной магистрали до акватории реки Базаихи – ул. Свердловской, выполнен по заказу Управления архитектуры администрации г.Красноярска, в соответствии со ст.30 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

 Проектируемый участок расположен в Свердловском районе города Красноярска.

Проектируемый участок ограничен:

- на севере – берег р. Енисей;

- на западе – берег р. Базаиха;

- на юге – ул. Свердловская;

- на востоке –подходы к железнодорожному мосту через р. Енисей.

Общая площадь в границах проектирования составляет – 181,6 га.

В настоящее время, в границах проектирования находятся производственные, коммунальные строения, жилые и общественно-деловые здания. Основная часть площадки включает в себя промышленные, коммунально-складские, торговые объекты. По территории проходят железнодорожные пути транссибирской магистрали в направлении железнодорожного моста через р.Енисей и железнодорожная ветка до г. Дивногорск. Самыми крупными предприятиями являются ЗАО Красноярский деревообрабатывающий комбинат, мебельная фабрика «Командор», ООО «Пилон», две электроподстанции, одна из которых - 110/35/6, котельные.

Действующие производственные объекты – это предприятия III-V классов по санитарной классификации. Основная часть предприятий принадлежит частным владельцам.

Помимо промышленных предприятий так же существуют кварталы жилой застройки. Такое разноплановое использование территории создает определенные трудности в процессе освоения.

Необходимость в разработке данного проекта возникла в связи с новой перспективой освоения данной территории, в части корректировки границ и добавлением территориальных зон в «Основную карту градостроительного зонирования территории города Красноярска».

Градостроительный анализ выявил высокую архитектурно - планировочную значимость планируемого района в структуре города. Территория имеет незначительные перепады рельефа, благоприятна для жилой и общественной застройки.

В планировочном отношении площадка занимает хорошее композиционное положение, просматривается как с противоположной стороны р. Енисей, так и с судового хода реки Енисей, имеет хорошие визуальные связи с сибирским федеральным университетом. В структуре города прослеживаются четкие транспортные связи с существующей системой дорог: проектируемый район находится на продолжении развития жилой застройки в западном направлении от Предмостной площади, жилого района «Пашенный». Район структурно объединен 4-м коммунальным мостом, который находится на стадии строительства с перспективной площадкой развития городского общественно-делового центра в районе железнодорожного вокзала на площадке территории комбайнового завода. Расположение его в непосредственной близости от Фан-парка «Бобровый лог» на правобережье, усиливает градостроительную ценность рассматриваемой территории.

Высокая градостроительная значимость и ценность рассматриваемой проектом территории требует высокого архитектурного качества будущей застройки, изначально определяет повышенные требования к организации пространства района в целом, обеспечению высокого качества среды. Это возможно лишь при комплексном подходе к освоению, реализации градостроительного решения, соблюдения законодательства в части обеспечения баланса частных и общественных интересов.

1. **Современное состояние**

Согласно действующим Правилам землепользования и застройки города Красноярска, территория в границах вышеуказанного жилого района относится к следующим территориальным зонам:

* Зона жилой усадебной застройки (Ж.1);
* Зона жилой многоэтажной застройки высокой плотности (Ж.5);
* Зона перспективного развития (ПР);
* Зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД.1);
* Производственных предприятий IV-V классов вредности (П.3);
* Зона коммуникационного коридора железной дороги (ИТ.1)
* Зона автомобильного транспорта (ИТ.2);
* Зона инженерной инфраструктуры (ИТ.3);
* Зона городской рекреации (Р.1).

К зоне жилой усадебной застройки относится жилая усадебная застройка вдоль улиц Стадионная, Веселая, переулков Промышленный, Уральский.

К зоне жилой многоэтажной застройки высокой плотности относятся территории, которые до настоящего времени фактически заняты производственными и коммунально-складскими предприятиями. Наиболее крупные из них ЗАО Красноярский Деревообрабатывающий комбинат, ООО «Пилон».

К зоне делового, коммерческого и общественного назначения относится территория набережной р. Базаиха, объекты торговли по ул. Свердловская, территория ЖЭУ.

К зоне производственных предприятий IV-V классов вредности относится территория производственно-торговых предприятий, ООО «Ливна» Красноярский завод отделочных материалов, ООО «Кубик» (мебельная фабрика), автосервис.

К зоне автомобильного транспорта относятся:

-территория магистральной улицы городского значения - ул. Свердловская;

-территория под строительство 4-го автодорожного моста через реку Енисей, и строительство транспортных развязок в разных уровнях.

К зоне коммуникационного коридора железной дороги относится территория железнодорожной линии «Красноярск – Дивногорск».

К зоне инженерной инфраструктуры относится территория подстанции.

К зоне городской рекреации относится набережная р. Енисей, территория речпорта.

1. **Проектные предложения**

Территория жилого района «Тихие Зори» является составной частью юго-западного планировочного правобережного района, одной из важнейших территорий правобережья и города, расположенной между рекой Базаихой и будущим четвертым автомобильным мостом через реку Енисей.

На основании проведенного анализа территории жилого района «Тихие Зори» было детализировано размещение территориальных зон – Ж.5, ОД.1, П.3, ИТ.1, ИТ.2, ИТ.3, Р1. Кроме того возникла потребность в добавлении новых территориальных зон:

* Зона жилой малоэтажной застройки (Ж.2);
* Зона рекреационная стационарная (Р.3).

Таким образом, в Приложении 1 к Правилам землепользования и застройки города Красноярска - «Основная карта градостроительного зонирования территории города Красноярска» проектируемую территорию предлагается отнести к следующим территориальным зонам:

* Зона жилой малоэтажной застройки (Ж.2);
* Зона жилой многоэтажной застройки высокой плотности (Ж.5);
* Зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД.1);
* Зона производственных предприятий IV-V классов вредности (П.3);
* Зона коммуникационного коридора железной дороги (ИТ.1)
* Зона автомобильного транспорта (ИТ.2);
* Зона инженерной инфраструктуры (ИТ.3);
* Зона городской рекреации (Р.1);
* Зона рекреационная стационарная (Р.3).

В Приложение 2 к Правилам землепользования и застройки города Красноярска - «Карту зон с особыми условиями использования территорий, связанными с охраной объектов культурного наследия» изменения не вносятся, так как в соответствии с перечнем объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Красноярска, по данным Министерства культуры, на проектируемой территории объекты культурного наследия отсутствуют.