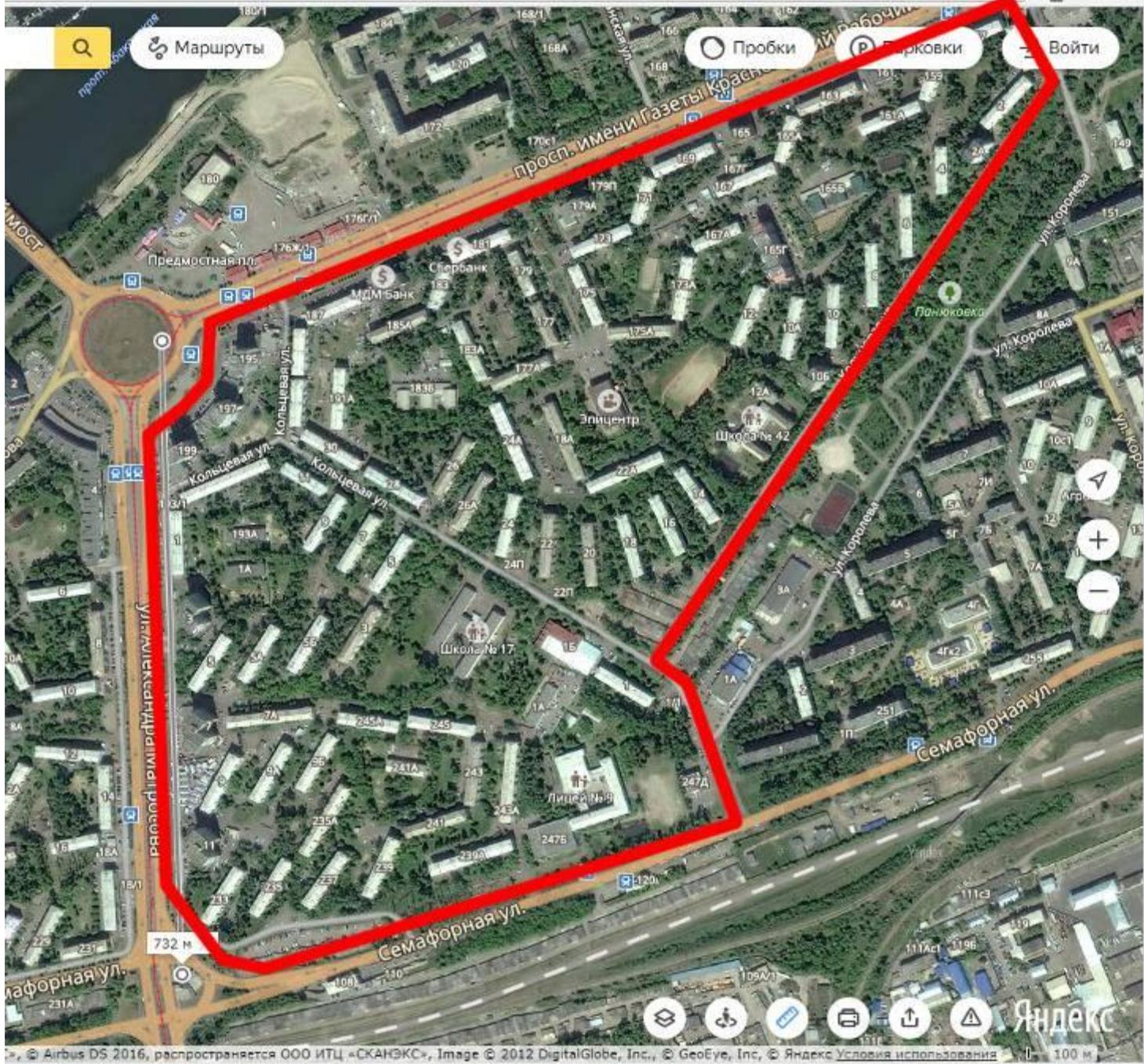


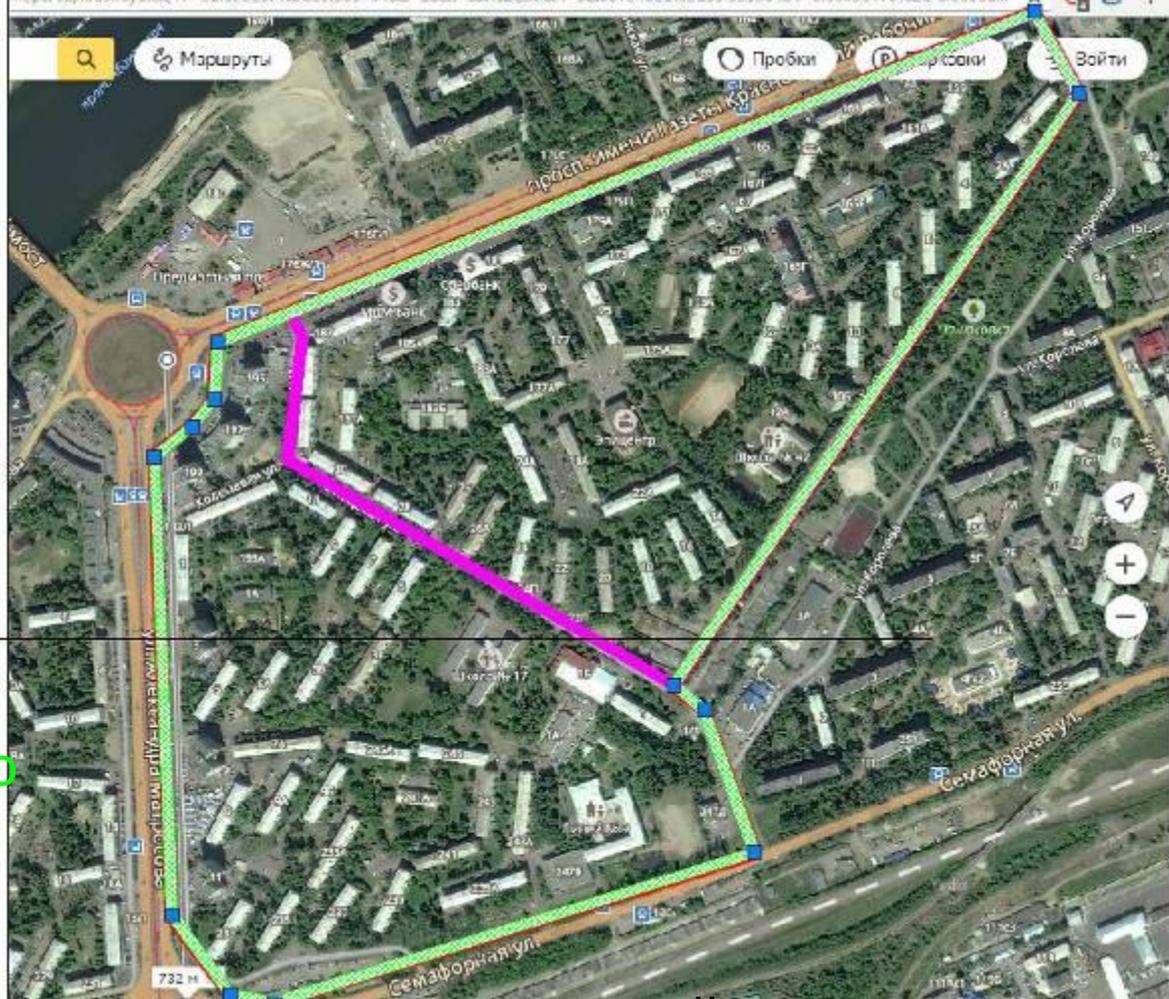
Считаем площадь реновации  
микрорайона.



то  
граждан  
в котор



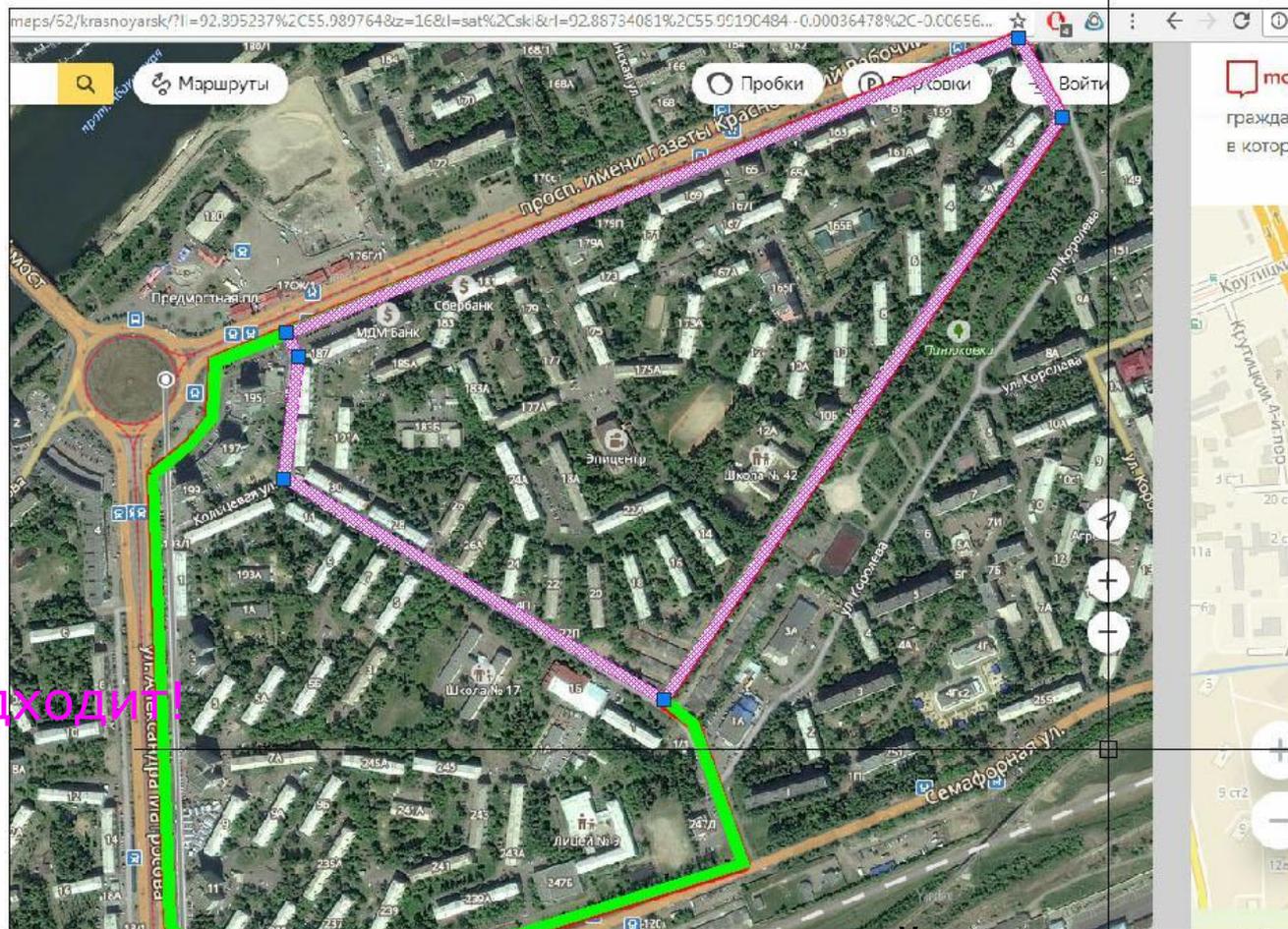
Полилиния	
<b>Общие</b>	
Цвет	Зеленый
Слой	0
Тип линий	Послою
Масштаб типа ли...	100
Стиль печати	Послою
Вес линий	Послою
Гиперссылка	
Высота 3D	0
<b>3D визуализация</b>	
Материал	Послою
<b>Геометрия</b>	
Вершина	1
Вершина X	23581.8015
Вершина Y	24356.3257
Начальная ширина...	11.604
Конечная ширина...	11.604
Глобальная шири...	11.604
Уровень	0
Площадь	600820.7932
Длина	3495.8009
<b>Разное</b>	
Замкнуто	Нет
Генерация типа ли...	Откл



60 Га – слишком много

1. Считаю площадь реновации микрорайона.
2. Уточняем площадь будущей реновации в пределах 30-40 Га.

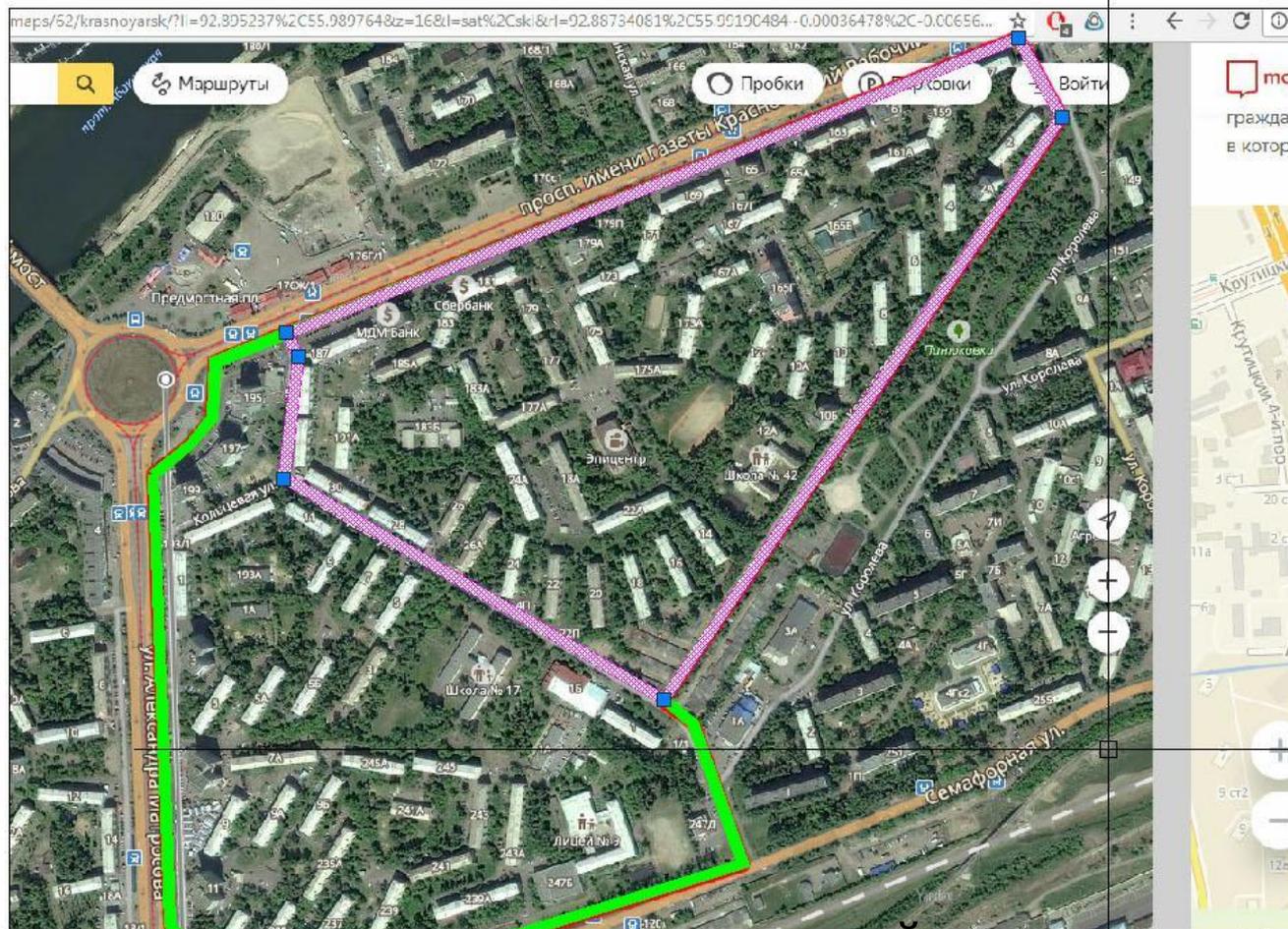
Полилиния	
Общие	
Цвет	■ Фиолетовый
Слой	0
Тип линий	—— Послюю
Масштаб типа ли...	100
Стиль печати	Поцвету
Вес линий	—— Послюю
Гиперссылка	
Высота 3D	0
3D визуализация	
Материал	Послюю
Геометрия	
Вершина	1
Вершина X	24159.5108
Вершина Y	24099.435
Начальная ширин...	11.604
Конечная ширина...	11.604
Глобальная шири...	11.604
Уровень	0
Площадь	317204.3
Длина	2468.7973
Разное	
Замкнуто	Нет
Генерация типа ли...	Откл



31,7 Га – подходит!

1. Считаем площадь реновации микрорайона.
2. Уточняем площадь будущей реновации в пределах 30-40 Га.

Полилиния	
Общие	
Цвет	■ Фиолетовый
Слой	0
Тип линий	—— Послую
Масштаб типа ли...	100
Стиль печати	Поцвету
Вес линий	—— Послую
Гиперссылка	
Высота 3D	0
3D визуализация	
Материал	Послую
Геометрия	
Вершина	1
Вершина X	24159.5108
Вершина Y	24099.435
Начальная шири...	11.604
Конечная шири...	11.604
Глобальная шири...	11.604
Уровень	0
Площадь	317204.3
Длина	2468.7973
Разное	
Замкнуто	Нет
Генерация типа ли...	Откл



1. Считаем площадь реновации микрорайона.
2. Уточняем площадь будущей реновации в пределах 30-40 Га.
3. Теперь на сайте администрации г. Красноярска – ищем исходную документацию. Генеральный план и ПЗЗ.  
<http://www.admkrsk.ru/citytoday/building/Pages/pzz.aspx>



3. Теперь на сайте администрации г. Красноярска – ищем исходную документацию. Генеральный план и ПЗЗ.

<http://www.admkrsk.ru/citytoday/building/Pages/pzz.aspx>

Необходима графическая и текстовая части:

**Статья 17. Зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4)**

(в ред. [Решения](#) Красноярского городского Совета депутатов от 20.12.2016 N 16-197)

1. Зоны застройки многоэтажными жилыми домами включают в себя участки территории города, предназначенные для размещения многоэтажных многоквартирных жилых домов.

2. Основные виды разрешенного использования:

1) многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код - 2.6);

2) образование и просвещение (код - 3.5);

3) коммунальное обслуживание (код - 3.1), за исключением стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники;

4) земельные участки (территории) общего пользования (код - 12.0);

5) обеспечение внутреннего правопорядка (код - 8.3), в части размещения объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;

б) социальное обслуживание (код - 3.2);

7) бытовое обслуживание (код - 3.3);

3. Теперь на сайте администрации г. Красноярска – ищем исходную документацию. Генеральный план и ПЗЗ.

<http://www.admkrsk.ru/citytoday/building/Pages/pzz.aspx>

Необходима графическая и текстовая части:

Выделяем самое важное:

1. Зоны застройки многоэтажными жилыми домами включают в себя участки территории города, предназначенные для размещения многоэтажных многоквартирных жилых домов.

2. Основные виды разрешенного использования:

1) многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код - 2.6);

3. Условно разрешенные виды использования:

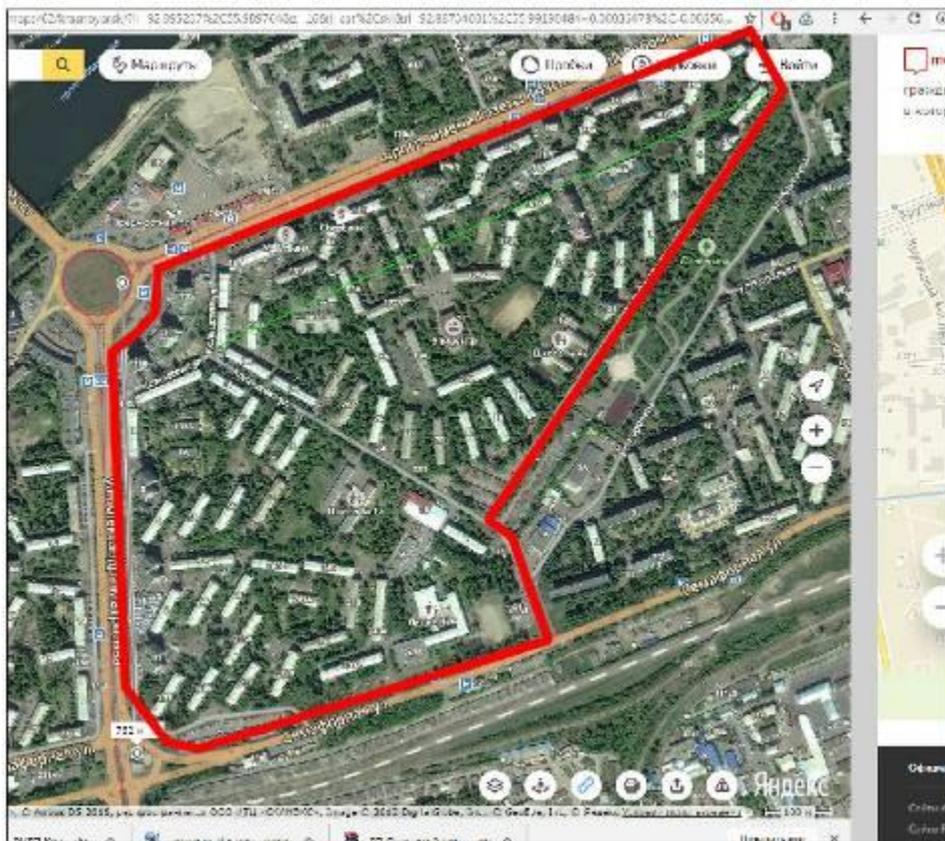
1) среднеэтажная жилая застройка (код - 2.5);

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

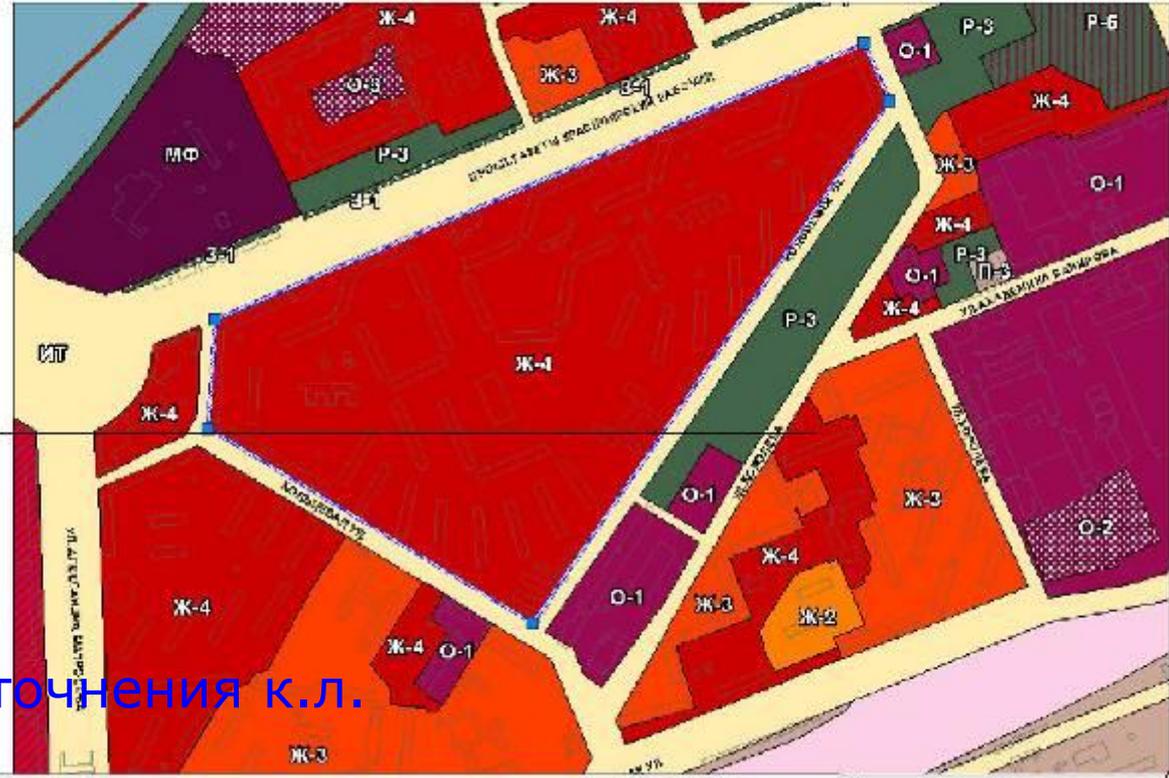
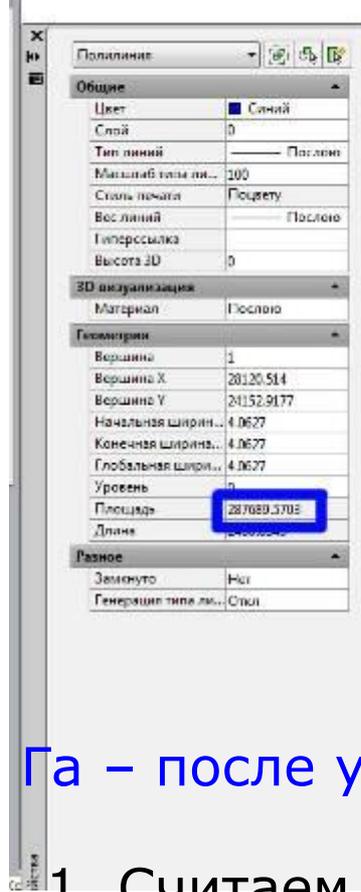
4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, - не более 40% (в условиях реконструкции существующей застройки - не более 60%);

5) коэффициент интенсивности жилой застройки - не более 1,5 (в условиях реконструкции существующей застройки - не более 1,9);

6) отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 6 м.



1. Считаем площадь реновации микрорайона.
2. Уточняем площадь будущей реновации в пределах 30-40 Га.
3. Теперь на сайте администрации г. Красноярска – ищем исходную документацию. Генеральный план и ПЗЗ.  
<http://www.admkrsk.ru/citytoday/building/Pages/pzz.aspx>
4. Необходимо вставить фрагмент карты ПЗЗ в Автокаде – для уточнения красных линий квартала.



28,7 Га – после уточнения к.л.

1. Считаем площадь реновации микрорайона.
2. Уточняем площадь будущей реновации в пределах 30-40 Га.
3. Теперь на сайте администрации г. Красноярска – ищем исходную документацию. Генеральный план и ПЗЗ.  
<http://www.admkrsk.ru/citytoday/building/Pages/pzz.aspx>
4. Необходимо вставить фрагмент карты ПЗЗ в Автокаде – для уточнения красных линий квартала. Допускается разница в 10% от требуемой (27-44 Га).

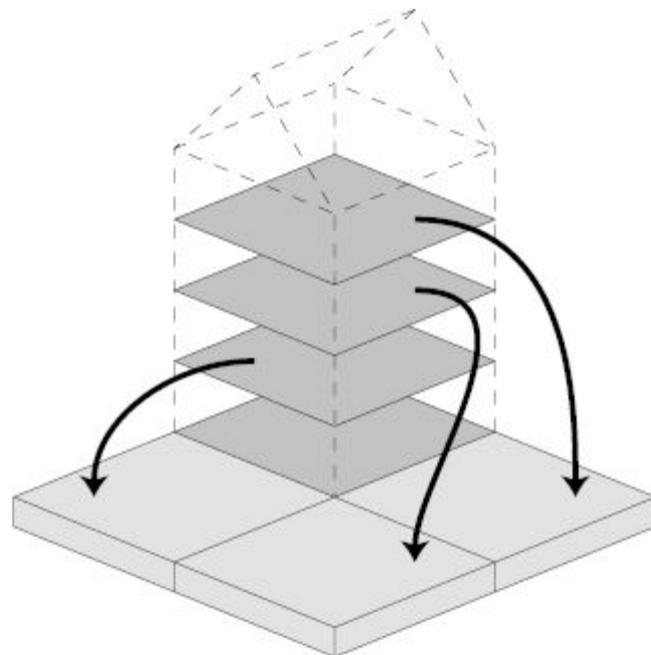
1. Считаем площадь реновации микрорайона.
2. Уточняем площадь будущей реновации в пределах 30-40 Га.
3. Теперь на сайте администрации г. Красноярска – ищем исходную документацию. Генеральный план и ПЗЗ.  
<http://www.admkrsk.ru/citytoday/building/Pages/pzz.aspx>
4. Необходимо вставить фрагмент карты ПЗЗ в Автокаде – для уточнения красных линий квартала. Допускается разница в 10% от требуемой (27-44 Га).
5. В текстовой части находим информацию относящуюся к зоне Ж-4.

Коэффициент застройки(К.З.)?

Коэффициент интенсивности(К.И.)?

$$К.З. = 0,25$$

$$К.И. = 1,0$$



1. Зоны застройки многоэтажными жилыми домами включают в себя участки территории города, предназначенные для размещения многоэтажных многоквартирных жилых домов.

2. Основные виды разрешенного использования:

1) многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код - 2.6);

3. Условно разрешенные виды использования:

1) среднеэтажная жилая застройка (код - 2.5);

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

4) 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%);

5) коэффициент интенсивности жилой застройки - не более 1,5 (в условиях реконструкции существующей застройки - не более 1,9);

6) отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 6 м.



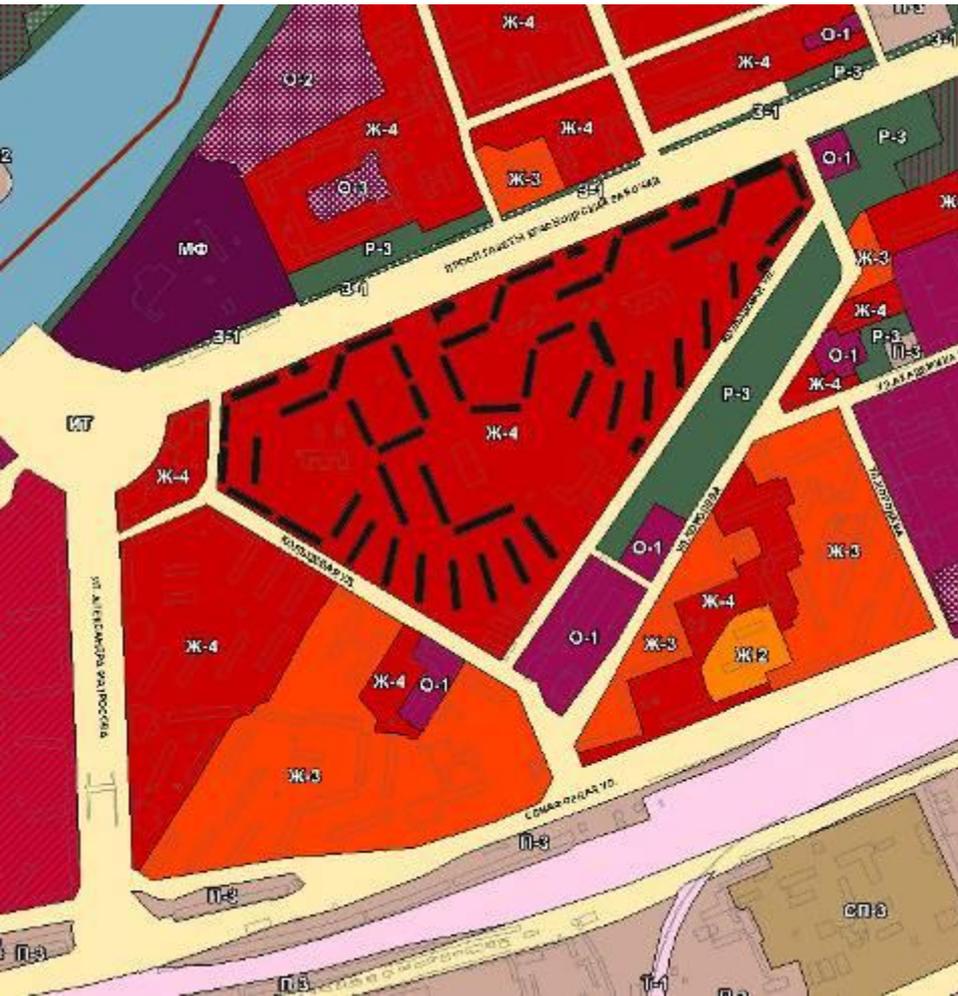
## 6. Исследуем привлекательность реновации:

6.1. Рассчитать сущ. население микрорайона .

Требуется знать среднюю жилищную обеспеченность в Красноярске.  
23,8 – 30м<sup>2</sup>/чел.

6.2. К.З. – существующий? (сущ. м<sup>2</sup>/ проектн.м<sup>2</sup>)

К.И. – существующий? (сущ. м<sup>2</sup>/ проектн.м<sup>2</sup>)



ного расчета населения в (доме)

общей площади жилого

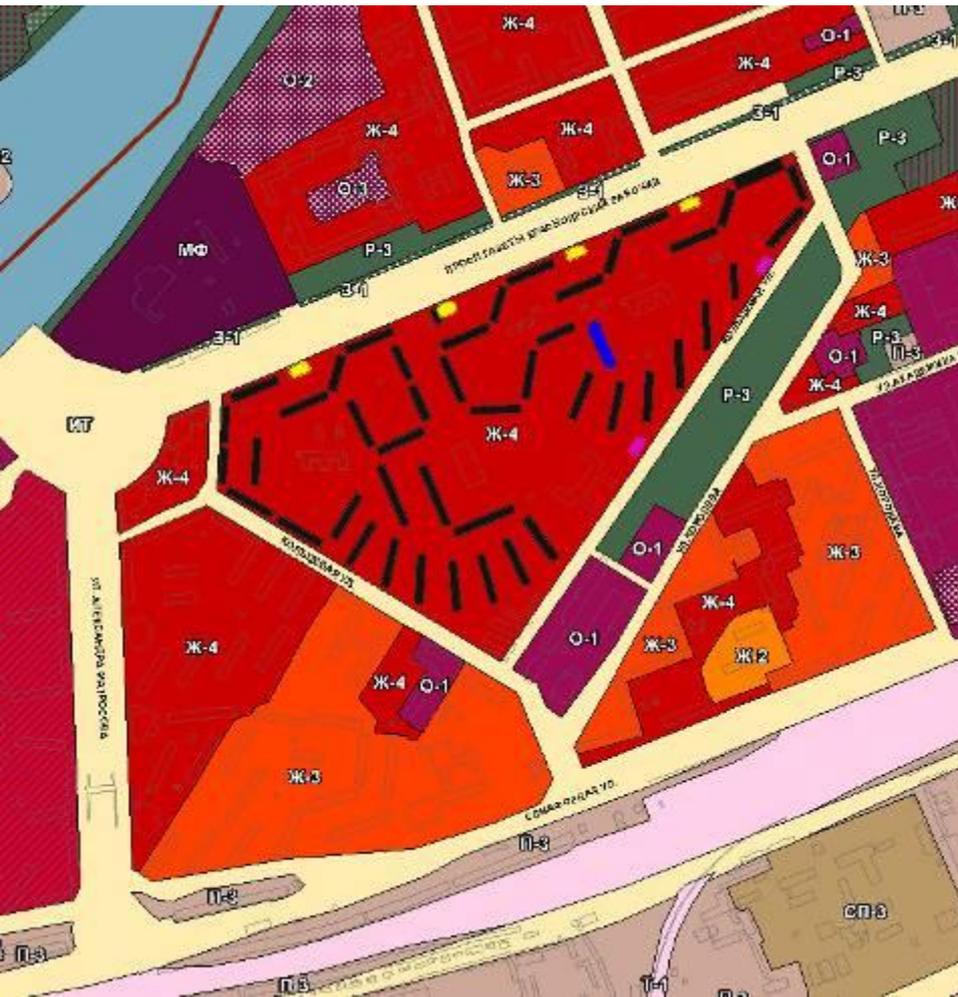
## 6. Исследуем привлекательность реновации:

6.1. Рассчитать сущ. население микрорайона .

Требуется знать среднюю жилищную обеспеченность в Красноярске.  
23,8 – 30м<sup>2</sup>/чел.

6.2. К.З. – существующий? (сущ. м<sup>2</sup>/ проектн.м<sup>2</sup>)

К.И. – существующий? (сущ. м<sup>2</sup>/ проектн.м<sup>2</sup>)



ного расчета населения  
е  
общей площади жилого

## 6.0 Исследуем привлекательность реновации:

Существующее:            Проектное:

Население:    7832-9872 жителя    14 933 жителей(до 151%)

Жилая застройка:

К.З.:	0,17 (4,76 га)	0,6 (16,8 га)
К.И.:	0,9(252 000 м2)	1,6(448 000м2)

---

Макс. комм. интерес:            196 000 м2 жилья!  
40 000 руб/м2 = 7 840 000 000 рублей.