

УТВЕРЖДАЮ:

И.О. генерального директора
управляющей организации ООО СЗ ФСК «Готика»,
осуществляющей функции единоличного исполнительного органа
ООО СЗ «Готика-Зенит»



Тихонов А.Г.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

к открытому конкурсу

на лучшую архитектурно-градостроительную концепцию
(эскизный проект):

Комплексное развитие территории в границах улиц Сопочной –
Пушкина – Революции – Чкалова – пр-та Николаевского в
Октябрьском, Железнодорожном районах г. Красноярска

Г. Красноярск, 2021 г.

Вступление

Настоящее техническое задание составлено в целях осуществления выбора лучшей Архитектурно-градостроительной концепции (эскизного проекта) Комплексного развития территории в границах улиц Сопочной – Пушкина – Революции – Чкалова – пр-та Николаевского в Октябрьском, Железнодорожном районах г. Красноярск (далее – **Объект**), в рамках поддержки конкурсной практики и выявления лучшего варианта застройки территории.

Требования к оформлению и составу Архитектурно-градостроительной концепции

Конкурсные проекты оформляются PDF-файлом, 300 dpi, и dwg-файлом, записанными на диск или флэш-носитель, а также в виде альбома с листами формата А3, горизонтальной компоновки, с указанием в правом верхнем углу каждого листа шестизначного цифрового девиза.

Конкурсные проекты передаются Организатору конкурса по акту приема-передачи в порядке, определенном п. 2.2.4 Правил и условий конкурса. В акте приема-передачи указывается информация о шестизначном цифровом коде (девизе) передаваемого Конкурсного проекта.

Содержание Конкурсного проекта:

1. **Краткая пояснительная записка** с описанием градостроительного, архитектурного, объемно-планировочного, конструктивного, инженерно-технических решений, а также экологических и ресурсосберегающих технологий.

2. **Технико-экономические показатели** Объекта в виде следующей таблицы:

1.	Площадь земельного участка объекта согласно договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления		14,7690 га
2.	Площадь застройки		Определить проектом.
3.	Процент застройки		Определить проектом (максимально: 60%)
4.	Площадь благоустройства		Определить проектом
4.1.	В том числе:	благоустройство в границах красных линий	18,6169 га
4.2.		благоустройство за границами участка	14,7690 га

5.	Этажность застройки		Определить проектом (от 9 этажей и выше)
6.	Общая площадь застройки		Определить проектом
6.2.	В том числе:	общая площадь первого этажа	Определить проектом
6.3.		общая площадь жилых этажей (квартир без балконов)	Определить проектом (Порядка: 200 тыс. м2)
7.	Количество парковочных мест		Определить проектом
7.1.	В том числе:	количество парковочных мест в пределах границ земельного участка	Определить проектом (не менее 40% от количества квартир)
7.2.		В том числе: количество мест на многоуровневой парковке открытого типа	Определить проектом
7.3.		количество мест в подземном этаже	Определить проектом
7.4.		количество парковочных мест на открытой парковке за пределами земельного участка	Определить проектом (минимально: 50% от общей потребности)

3. **Схема генерального плана участка и прилегающей территории в границах проектирования с благоустройством** в исходном масштабе 1:1000, включая схему движения автотранспорта и пешеходов.

Особое внимание уделить:

- а) определить границы земельных участков под жилые дома;
- б) разделить потоки автотранспорта на территории с учетом дворовых территорий свободных от машин;
- в) рельефу местности;
- г) максимально учесть видовые характеристики каждой квартиры (вид из окна);
- д) парковки, расположенные за пределами земельного участка под застройку жилыми домами, возможно размещать вдоль городских магистралей за красной линией;
- е) учесть расположенную школу на 1280 мест, детский сад на 270 мест, указанных в приложении №4.

4. **Архитектурное решение фасадов** в 3Д изображении. Особое внимание уделить входным группам в жилую часть здания и формированию фасада нежилого уровня. Приветствуется разработка вариантов (не более трех) решения фасадов. Для каждого варианта даются описание и обоснование отделочных материалов.

5. **Визуализации** – трехмерные цветные наглядные изображения:

- характерные виды с привязкой к рельефу местности и окружающей застройке);
- виды с основных транспортных магистралей.

Техническое задание на разработку Архитектурно-градостроительной концепции

Содержание

- 1.** Основные сведения по созданию Объекта.
 - 1.1.** Функциональное назначение Объекта.
 - 1.2.** Местоположение земельного участка и подъездных путей к нему.
 - 1.3.** Сведения о предполагаемом конструктивном исполнении зданий.
 - 1.4.** Сведения об инженерных системах.
- 2.** Требования к расположению застройки на земельном участке.
- 3.** Требования к объёмно-планировочным решениям.
- 4.** Требования к архитектурным решениям.
- 5.** Навигационные и рекламные элементы.
- 6.** Требования к оформлению Архитектурно-градостроительной концепции.
- 7.** Приложения.

1. Основные сведения по созданию Объекта

Приветствуется, если проект будет соответствовать Стандарту, разработанному Фондом единого института развития в жилищной сфере (Акционерное общество "ДОМ.РФ") и КБ «Стрелка» «Свод принципов комплексного развития территорий» как методическому документу, определяющему основные подходы к формированию и развитию территорий жилой и многофункциональной застройки в соответствии с потребностями и запросами жителей, а также с учетом индивидуальных особенностей развития городов России и лучших международных практик в сфере формирования и преобразования городской среды.

1.1. Функциональное назначение Объекта.

Объект располагается в территориальной зоне Ж4-1 (подзона застройки многоэтажными жилыми домами), в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории. Схема расположения Развиваемой территории на карте градостроительного зонирования городского округа город Красноярск представлена в приложении № 1.

Заказчик намерен осуществить деятельность по комплексному развитию территории, расположенной в по ул. Сопочной – Пушкина – Революции – Чкалова – пр-та Николаевского в Октябрьском, Железнодорожном районах г. Красноярска, площадью 147 690 кв. м, в границах территории указанной в приложении. При этом Конкурсный проект может содержать решения, касающиеся территории, непосредственно прилегающей к указанной территории комплексного развития по инициативе администрации г. Красноярска, а именно: территории в пределах красных линий улицы Сопочная, улицы Пушкина, улицы Революции и улицы Чкалова, пр-та Николаевский (Приложение № 2).

Архитектурно-градостроительные и объемно-планировочные решения по застройке территории должны обеспечивать возможность реализации данного проекта с коэффициентом интенсивности близкой к 1,9.

1.2. Местоположение земельного участка и подъездных путей к нему.

Развиваемая территория включает в себя элементы планировочной структуры городского округа город Красноярск - кварталы. Схема расположения границ Развиваемой территории на публичной кадастровой карте представлена в приложении №2.

Участок ограничен с севера – красной линией улицы Сопочная, с востока – красной линией улицы Пушкина, с юга – красной линией улицы Революции и улицей Чкалова, с западной стороны – пр-т Николаевский.

1.3. Сведения о предполагаемом конструктивном исполнении здания.

Здания предполагается выполнить в монолитно-каркасном или в кирпичном исполнении. Заказчик исключает панельное домостроение.

Конструктив здания предполагает:

- высоту 1 этажа – не менее 3,5 м;
- высоту жилого этажа – 3 м.

1.4. Сведения об инженерных системах

Инженерные системы здания предполагается выполнить с учётом следующих условий:

- трубопроводы, и кабельные линии инженерных систем зданий предполагается разместить в подземном исполнении с подключением от городских магистралей, проходящих в створе красных линий улиц;
- отопление здания – от городских теплосетей; тепловой узел отопления от городских теплосетей предполагается разместить в специальном помещении здания.

2. Требования к расположению застройки на земельном участке.

Земельные участки существующего землепользования предполагается выкупить, объединить или перераспределить. Границы вновь образованных земельных участков под каждый жилой дом или здание иного назначения определить проектом.

Застройка земельного участка должна быть произведена с соблюдением условия реализации максимально возможной площади застройки и других показателей с учетом следующих пожеланий:

- обеспечить Объект нормативным расчетным количеством парковочных машино-мест в границах участка и на смежно прилегающей территории;
- коэффициент интенсивности жилой застройки должен быть близок к показателю 1,9;
- технологическую загрузку зданий и сооружений осуществлять со стороны городских магистралей, не пересекая дворовой территории жилых домов;
- предусмотреть транзитные пути пешеходов;
- расположение здания на земельном участке должно обеспечивать беспрепятственный проезд пожарных машин по периметру здания.

3. Требования к объёмно-планировочным решениям.

Процент нежилых помещений в здании не должен превышать 15% от площади всех жилых помещений.

Жилые дома должны обеспечивать комфортное проживание населения, иметь выразительный образ и удобное функциональное расположение.

Планировка 1-го этажа здания может предусматривать размещение следующих помещений:

- помещения «якорного» арендатора – крупного оператора розничной сетевой торговли.
- нежилые помещения - операторов мелкой торговли и обслуживания населения;
- санузлы;
- помещения для разгрузки товара и дебаркадеров.

Планировка выше 2-го этажа здания:

Эвакуационные выходы из здания должны быть предусмотрены в соответствии с действующими нормами и правилами:

- все этажи здания должны сообщаться с помощью пассажирских лифтов и лестниц;
- средняя площадь квартир всего жилого фонда 60 кв.м.

4. Требования к архитектурным решениям

Архитектурные решения должны обеспечивать достижения следующих целей:

- выразительность, современная эстетика и оригинальность архитектурно-композиционного решения;
- реалистичность, рациональность, надежность и экономичность предложенных решений с точки зрения существующих материалов, технологий и возможности их применения;
- удобство и разумная стоимость эксплуатации здания;
- остекление – оптимальное согласно необходимым требованиям естественного освещения, проходах и разно-целевых помещениях.

5. Навигационные и рекламные элементы.

Архитектурно-градостроительной концепцией необходимо предложить лаконичное эстетичное решение размещения элементов

навигационных и рекламных систем:

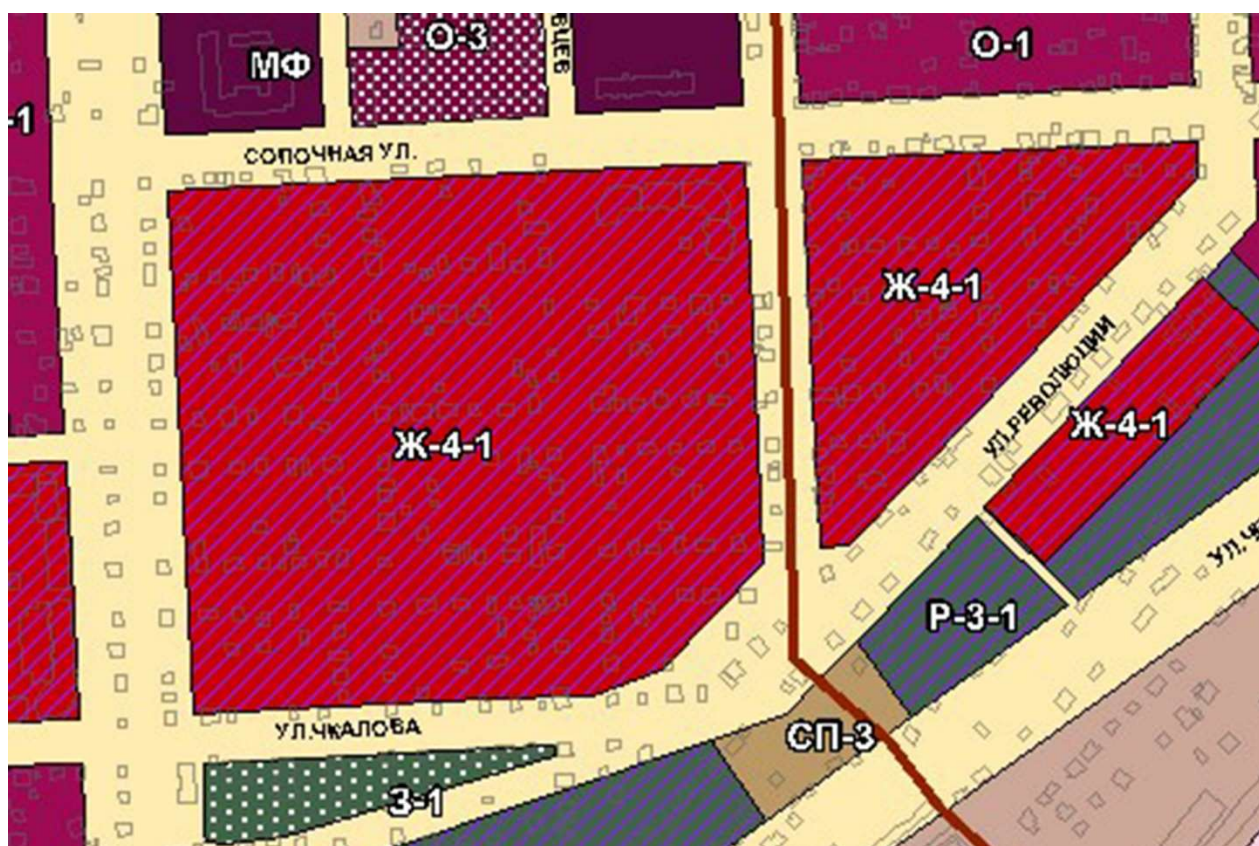
6. Требования к оформлению Архитектурной концепции

Краткую пояснительную записку и графическую часть конкурсанты оформляют PDF-файлом и dwg-файлом, записанными на диск или флэш-носитель, а также в виде альбома с листами формата А3, горизонтальной компоновки, с указанием в правом верхнем углу каждого листа шестизначного цифрового кода (девиза).

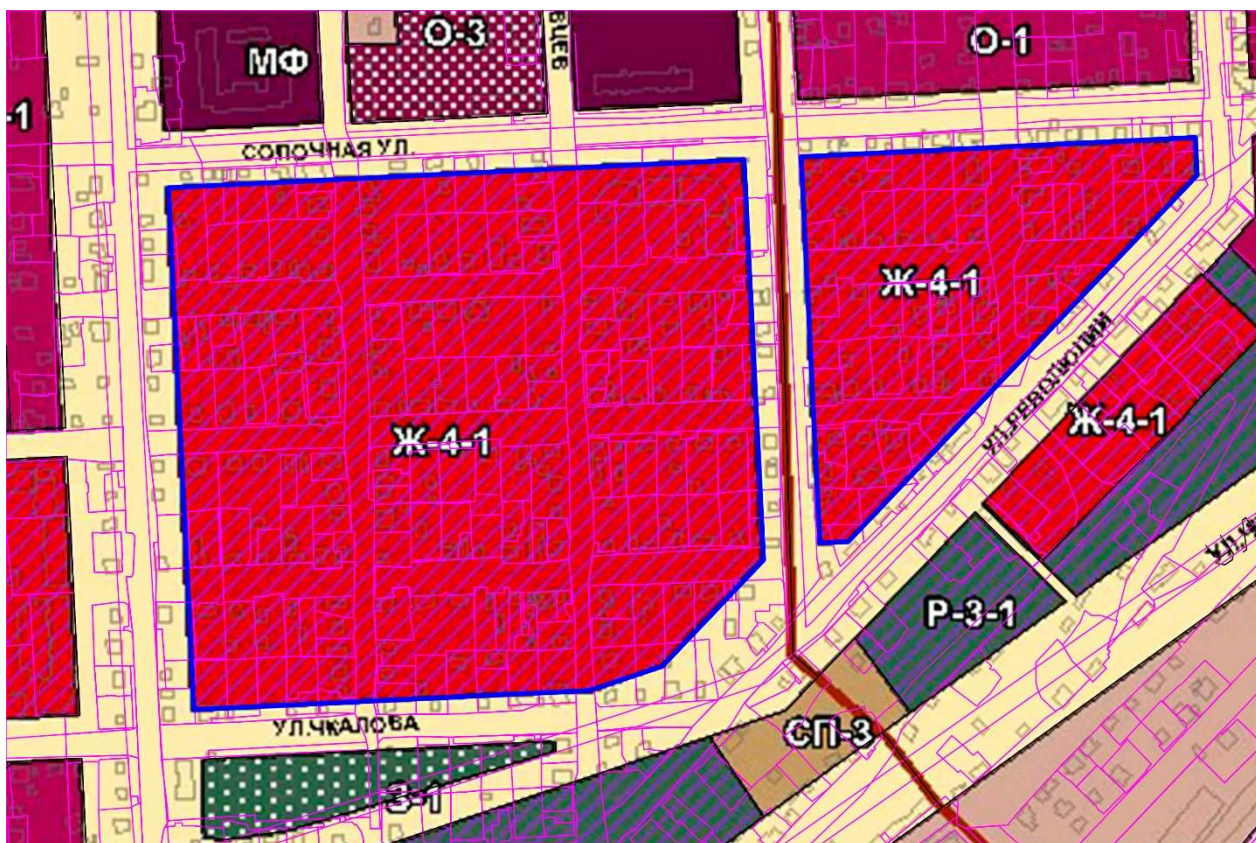
7. Приложения

- Приложение №1-ТЗ. Ситуационный план.
- Приложение №2-ТЗ. Схема границ проектирования.
- Приложение №3-ТЗ. Выкопировка с топографического плана.
- Приложение №4-ТЗ. Размещение общеобразовательной школы на 1280 мест и детского сада на 270 мест.

- Приложение №1-ТЗ. Ситуационный план.



Приложение №2-ТЗ. Схема границ проектирования.



Приложение №3-ТЗ. Выкопировка из топографического плана.



Приложение №4-ТЗ. Размещение общеобразовательной школы на 1280 мест и детского сада на 270 мест.

