



ПРАВИТЕЛЬСТВО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И РАЗВИТИЯ
ИНФРАСТРУКТУРЫ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Практическое применение КРТ в городе Екатеринбурге

ГРИГОРИЙ СУРГАНОВ

Исполняющий обязанности Министра
Строительства и развития инфраструктуры
Свердловской области



2023 год

2024 год

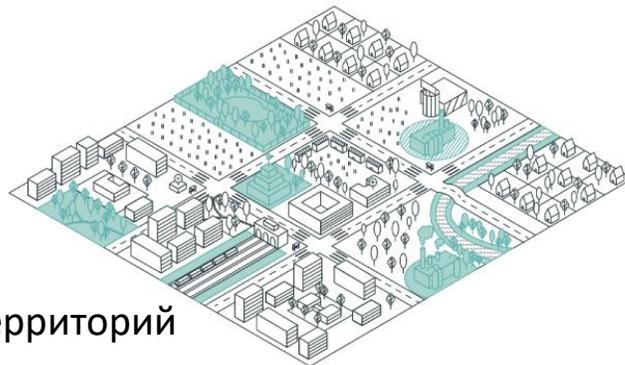


13 проектов КРТ



6 проектов КРТ

19 проектов КРТ



54,52 га

площади вовлеченных в КРТ территорий



10 га

площади вовлеченных в КРТ территорий



40 837 кв. метров

площади расселения ветхого и аварийного жилищного фонда



14 000 кв. метров

площади расселения ветхого и аварийного жилищного фонда



871 225 кв. метров

градостроительного потенциала



290 000 кв. метров

градостроительного потенциала

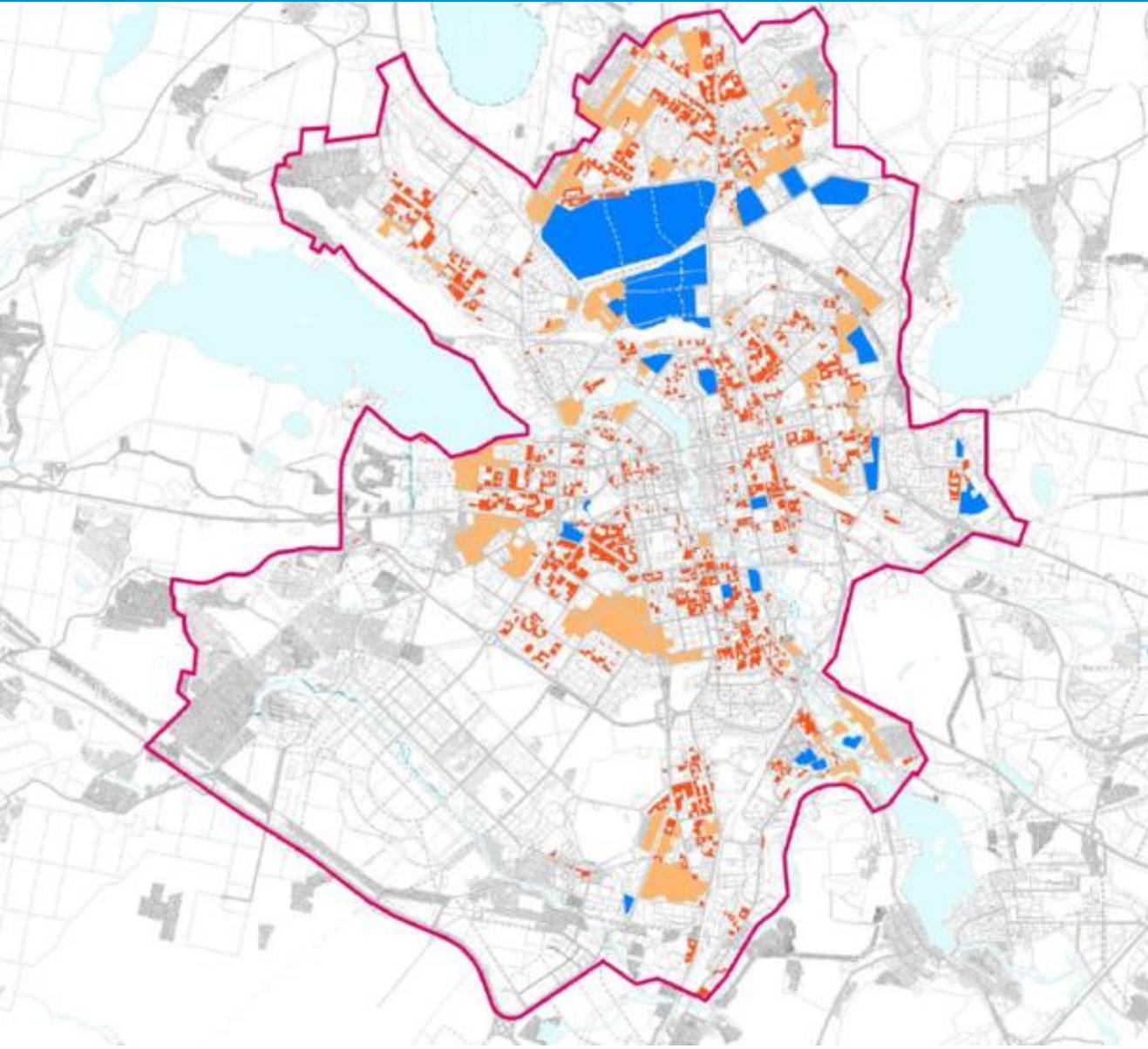
1 161 225

кв. метров

градостроительного
потенциала



Схема развития застроенных территорий в городе Екатерининбурге



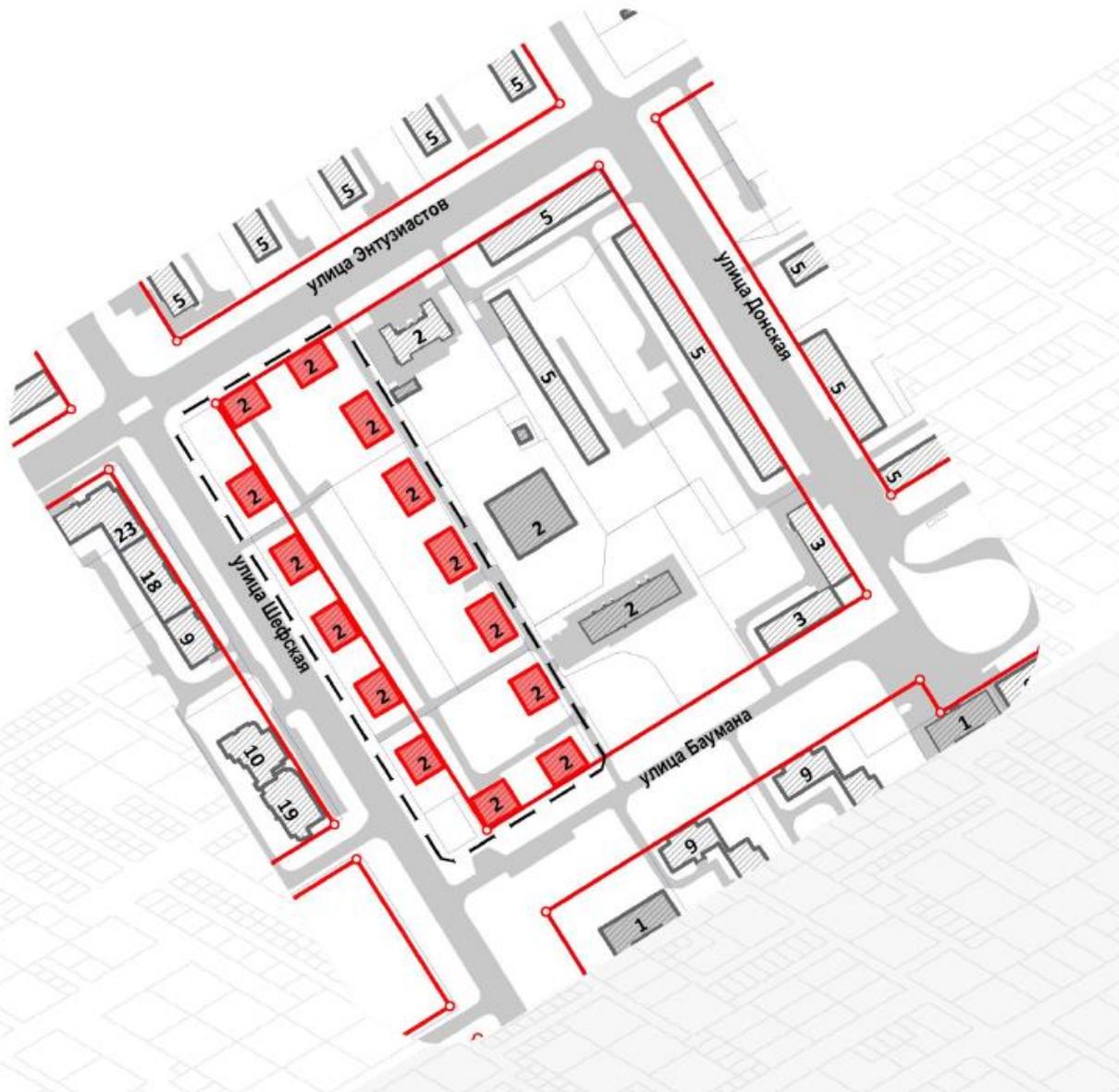
Условные обозначения:

-  Граница зоны развития
-  Неэффективные жилые территории
-  Индустриальное домостроение
-  Неэффективные промышленные и коммунально-складские территории



Фактическое использование территории





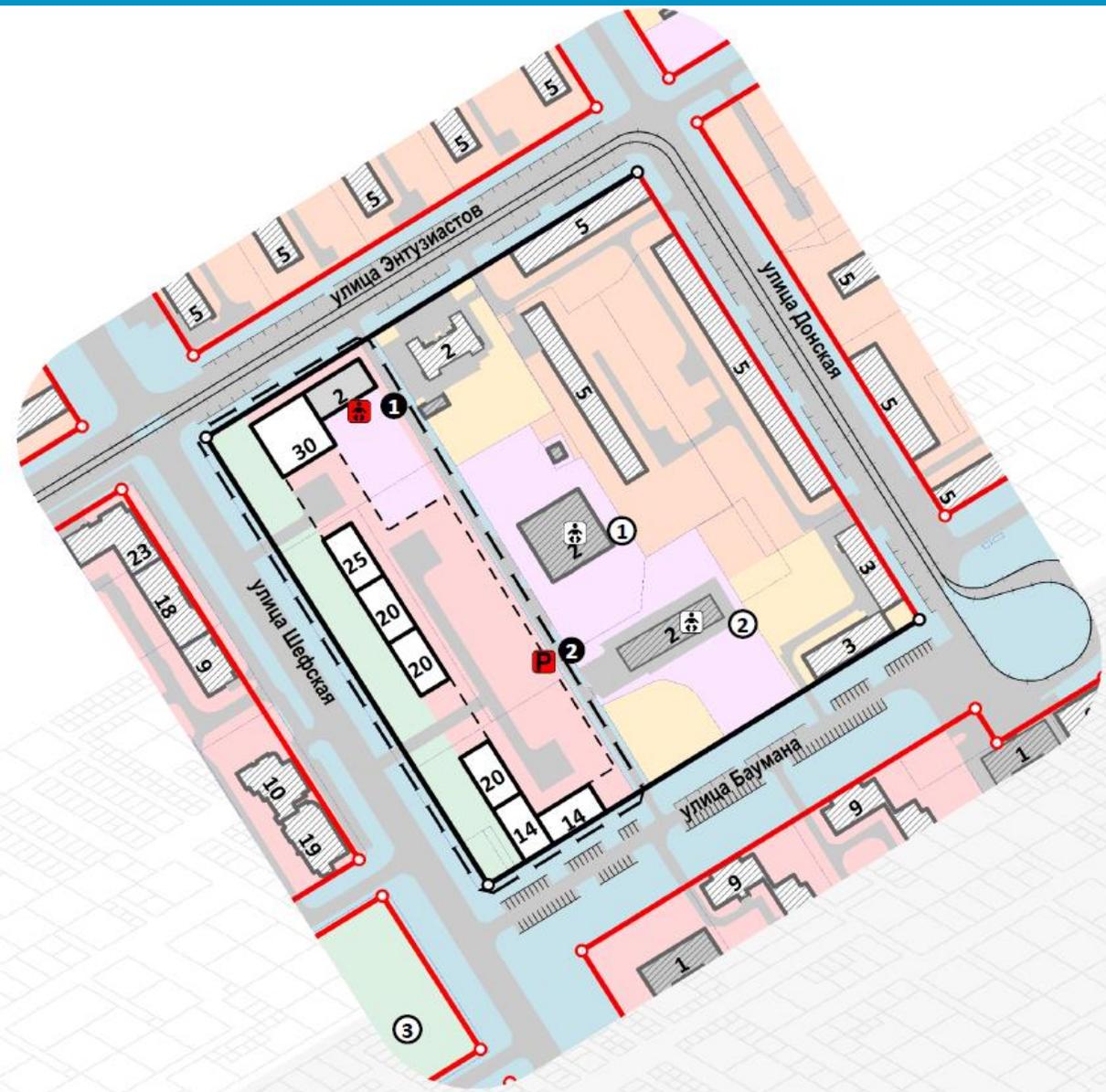
- Многоквартирные жилые дома,
предлагаемые к расселению с сносу

Всего: **14** домов **112** квартир **6 168,7** кв. м

Адрес	Год постройки	Общая площадь квартир	Количество квартир
Баумана, 39	1941	454,6	8
Шефская, 22а	1941	459	8
Шефская, 24а	1948	520,9	8
Шефская, 26а	1947	515,9	8
Шефская, 28а	1949	521,1	8
Шефская, 30а	1946	522,1	8
Энтузиастов, 40	1949	367,7	8
Энтузиастов, 38	1949	371,9	8
Шефская, 30	1949	361,3	8
Шефская, 28	1950	363,4	8
Шефская, 26	1950	359,7	8
Шефская, 24	1945	446,4	8
Шефская, 22	1941	452	8
Баумана, 37	1941	452,7	8



Вариант планировочного решения застройки территории



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Границы КРТ
	Красные линии
	Зона многоэтажной жилой застройки
	Зона среднеэтажной жилой застройки
	Зона малоэтажной жилой застройки
	Зона специализированной общественной застройки
	Зона озелененных территорий специального назначения
	Зона транспортной инфраструктуры
	Дошкольная образовательная организация
	Подземная автостоянка
	Жилые дома
	Общественные объекты
	Улично-дорожная сеть
	Трамвайная линия

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Существующие объекты:

1. МАДОУ детский сад № 125 на 90 мест
2. МАДОУ детский сад № 125 на 110 мест
3. Парк «Эльмашевский»

Проектируемые объекты:

1. Пристроенный детский сад на 100 мест
2. Подземная двухуровневая автостоянка на 450 машино-мест



Вариант объемно-пространственного решения застройки территории

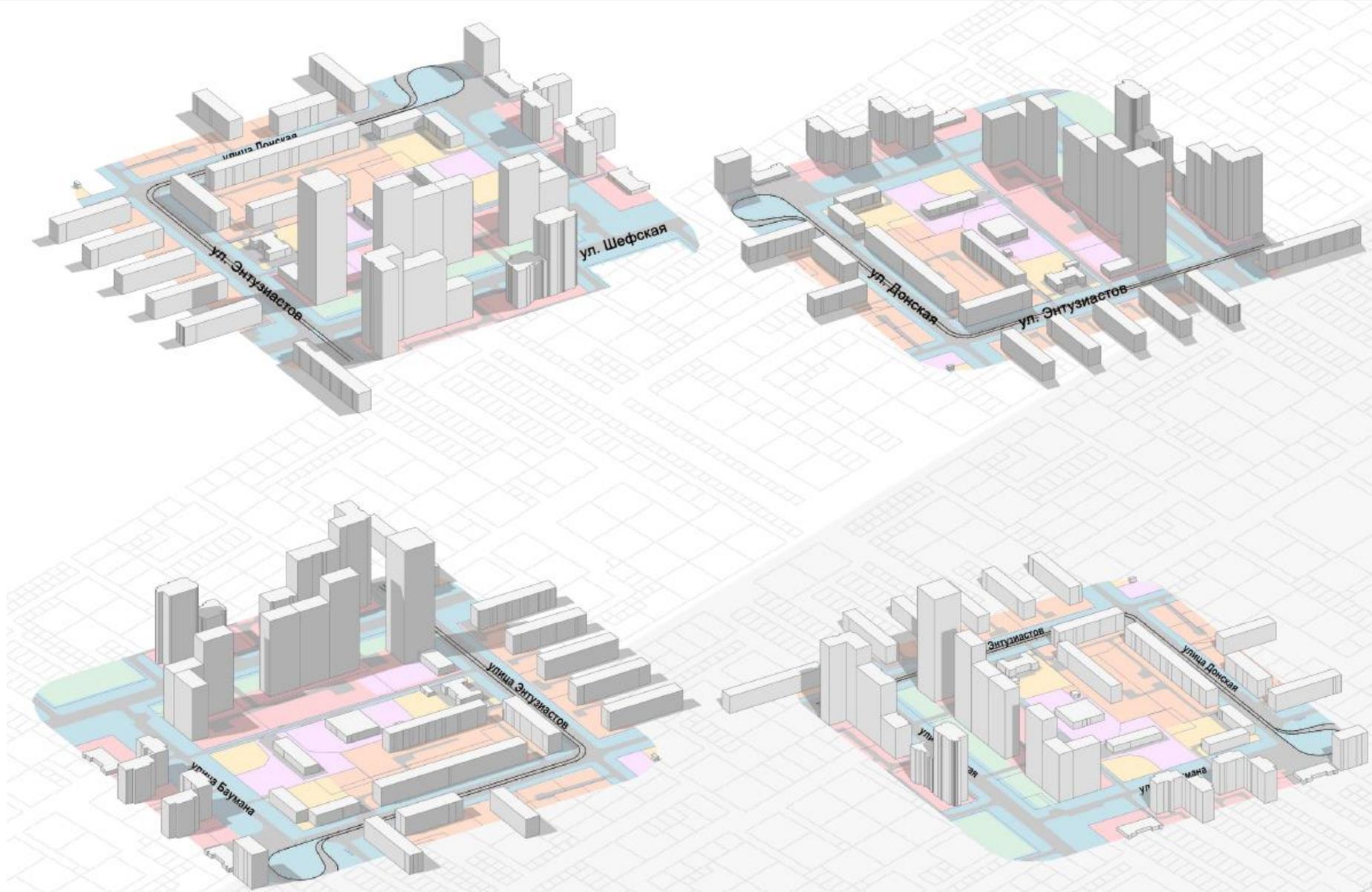




Схема обеспеченности проектируемой территории объектами образования



Дошкольные образовательные организации:

Потребность – 82 места.

Обеспеченность необходимым количеством мест предлагается достичь за счёт строительства новой встроенной (пристроенной) дошкольной образовательной организации вместимостью 100 мест (№ 1 на схеме).

Существующие ДОО в пределах радиуса доступности:

- МАДОУ детский сад № 125 на 90 мест (№ 2 на схеме);
- МАДОУ детский сад № 125 на 110 мест (№ 3 на схеме).

Общеобразовательные организации:

Потребность – 170 мест.

Обеспеченность необходимым количеством мест предлагается достичь за счёт:

- MAOY COШ № 46 на 475 мест (№ 4 на схеме);
- MBOY COШ № 112 на 450 мест (№ 5 на схеме);
- HOY COШ Гелиос с дошкольным отделением (№ 6 на схеме);
- MAOY гимназия № 99 на 595 мест (№ 7 на схеме);
- MAOY COШ № 67 с УИОП на 560 мест (№ 8 на схеме);
- MBOY COШ № 107 на 275 мест (№ 9 на схеме);
- MAOY COШ № 114 на 575 мест (№ 10 на схеме).



Предварительная оценка эффективности КРТ

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Показатель	Примечание
Территория				
1.1.	Площадь КРТ в границах красных линий	га	1,94	
1.2.	Площадь территории новых отдельно стоящих ДОО	га	0,00	3.3. * 35 * 0,75 / 10000
1.3.	Площадь территории новых встроенных (пристроенных) ДОО	га	0,22	3.4. * 29 * 0,75 / 10000
1.4.	Площадь территории новых отдельно стоящих надземных паркингов	га	0,00	3.6. * 30 / 9 / 10000
1.5.	Площадь территории нового жилищного строительства	га	1,72	Площадь участков для размещения новых жилых домов
1.6.	Коэффициент строительного использования территории	-	4,0	В соответствии с ПЗиЗ или по согласованию с АГЕ
Жилищное строительство				
2.1.	Общая площадь объектов капитального строительства (далее - ОКС) (без паркингов)	кв. м	68 850	1.5. * 1.6. * 10000
2.2.	Доля жилищного фонда (продаваемого) от общей площади ОКС (без паркингов)	%	65,0%	В соответствии с архитектурно-планировочными решениями
2.3.	Площадь жилищного фонда (продаваемая)	кв. м	44 753	2.1. * 2.2.
2.4.	Доля площади нежилых помещений (продаваемой) от общей площади ОКС (без паркингов)	%	5,0%	В соответствии с архитектурно-планировочными решениями
2.5.	Площадь нежилых помещений (продаваемая)	кв. м	3 443	2.1. * 2.4.
Мероприятия по подготовке и обеспечению территории				
3.1.	Площадь отселяемого жилищного фонда	кв. м	6 169	В соответствии с планами по отселению
3.2.	Потребность в ДОО	мест	82	2.3. / 30 / 1000 * 55
3.3.	Вместимость новых отдельно стоящих ДОО	мест	0	В соответствии с потребностью
3.4.	Вместимость новых встроенных (пристроенных) ДОО	мест	100	В соответствии с потребностью
3.5.	Потребность в местах для постоянного хранения автомобилей	машино-мест	448	2.3. / 80 * 0,8
3.6.	Вместимость новых отдельно стоящих надземных паркингов	машино-мест	0	
3.7.	Вместимость новых паркингов в составе жилых групп	машино-мест	450	
Затраты				
4.1.	Удельная стоимость выкупа отселяемого жилищного фонда	руб. / кв. м	70 000	В зависимости от территории
4.2.	Стоимость выкупа отселяемого жилищного фонда	руб.	431 809 000	3.1. * 4.1.
4.3.	Стоимость выкупа иных объектов	руб.	0	В зависимости от территории
4.4.	Итого затрат на выкуп объектов	руб.	431 809 000	4.2. + 4.3.
4.5.	Стоимость торгов (конкурс/аукцион)	руб.	1 000 000	Определяется АГЕ
4.6.	Возмещение Региональному фонду СКР ОИ в МКД СО	руб.	56 412 272	Определяется ФКР
4.7.	Обязательства застройщика	руб.	100 000 000	3.4. * 1 000 000
4.8.	Итого затрат на выплаты и обязательства	руб.	157 412 272	4.5. + 4.6. + 4.7.
4.9.	Удельная стоимость строительства ОКС (без паркингов) + ПИР	руб. / кв. м	40 000	В зависимости от проектного решения
4.10.	Удельная стоимость строительства отдельно стоящих надземных паркингов	руб. / машино-место	400 000	В зависимости от проектного решения
4.11.	Удельная стоимость строительства паркингов в составе жилых групп	руб. / машино-место	600 000	В зависимости от проектного решения
4.12.	Стоимость строительства ОКС (без паркингов) + ПИР	руб.	2 754 013 568	2.1. * 4.9.
4.13.	Стоимость строительства отдельно стоящих надземных паркингов	руб.	0	3.6. * 4.10.
4.14.	Стоимость строительства паркингов в составе жилых групп	руб.	270 000 000	3.7. * 4.11.
4.15.	Стоимость строительства ОКС + ПИР	руб.	3 024 013 568	4.12. + 4.13. + 4.14.
4.16.	Итого затрат	руб.	3 613 234 840	4.4. + 4.8. + 4.15.
Доходы				
5.1.	Удельная стоимость продажи жилищного фонда	руб. / кв. м	95 000	В зависимости от территории
5.2.	Стоимость продажи жилищного фонда	руб.	4 251 508 446	2.3. * 5.1.
5.3.	Удельная стоимость продажи нежилых помещений	руб. / кв. м	95 000	В зависимости от территории
5.4.	Стоимость продажи нежилых помещений	руб.	327 039 111	2.5. * 5.3.
5.5.	Удельная стоимость продажи отдельно стоящих надземных паркингов	руб. / машино-место	500 000	В зависимости от территории
5.6.	Удельная стоимость продажи паркингов в составе жилых групп	руб. / машино-место	800 000	В зависимости от территории
5.7.	Стоимость продажи отдельно стоящих надземных паркингов	руб.	0	3.6. * 5.5.
5.8.	Стоимость продажи паркингов в составе жилых групп	руб.	360 000 000	3.7. * 5.6.
5.9.	Итого доход	руб.	4 938 547 557	5.2. + 5.4. + 5.7. + 5.8.
Оценка экономической эффективности				
6.1.	Прибыль без учета иных расходов	руб.	1 914 533 989	5.9. - 4.15.
6.2.	Наценка без учета иных расходов	%	63,3%	6.1. / 4.15.
6.3.	Маржинальность без учета иных расходов	%	38,8%	6.1. / 5.9.
6.4.	Прибыль с учетом всех расходов	руб.	1 325 312 717	5.9. - 4.16.
6.5.	Итоговая маржинальность	%	26,8%	6.4. / 5.9.



№	Наименование показателя	Показатель	Ед. изм.
1	Минимальный уровень жилищной обеспеченности (количество кв. м жилой площади на 1 чел.)	30	кв. м / чел.
2	Расчетный показатель плотности населения (чел./га)	Не более 769	чел. / га площади КРТ в границах красных линий
3	Расчетный показатель площади жилищного фонда (кв. м)	Не более 44753	кв. м
4	Минимальный процент обеспеченности объектами общественно-деловой застройки по отношению к максимальной площади строительства в границах комплексного развития территории	Не менее 5	%
5	Расчетные показатели обеспеченности объектами образования:	–	–
	- дошкольными образовательными организациями	Не менее 55	мест на 1000 чел.
6	Расчетные показатели минимальных площадей земельных участков, необходимых для размещения объектов образования:	–	–
	- дошкольных образовательных организаций, расположенных:	–	–
	в отдельных зданиях	Не менее 26,25	кв. м / место
	во встроенных в здания или пристроенных к зданиям помещениях	Не менее 21,75	кв. м / место
7	Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности до объектов образования:	–	–
	- дошкольных образовательных организаций	Не более 300	м
	- общеобразовательных организаций	Не более 500	м
8	Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами здравоохранения, культуры, спорта	Не устанавливаются	–
9	Расчетные показатели минимальных площадей земельных участков, необходимых для размещения объектов здравоохранения, культуры, спорта	Не устанавливаются	–
10	Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов рекреационного назначения:	–	–
	- озеленение квартала	Не более 500	–
11	Расчетный минимальный показатель озеленения территории, подлежащей комплексному развитию:	–	–
	- озеленение квартала	Не менее 2,5	кв. м / чел.
12	Расчетный показатель минимальной обеспеченности парковочными местами объектов жилого и общественно-делового назначения, включая минимальное количество мест для постоянного и для временного хранения автомобилей, принадлежащих гражданам:	–	–
	- места хранения автомобилей жилой застройки, в том числе:	Не менее 1	машино-место на 80 кв. м жилищного фонда
	для постоянного хранения автомобилей	80	% от общего количества мест хранения автомобилей жилой застройки
	для временного хранения автомобилей	20	% от общего количества мест хранения автомобилей жилой застройки
13	Расчетный показатель обеспечения уровня доступности городской среды в границах территории, подлежащей комплексному развитию, для маломобильных групп населения;	Не устанавливаются	–
14	Расчетные показатели обеспеченности местами приложения труда в границах территории, подлежащей комплексному развитию	Не устанавливаются	–
15	Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения:	Не устанавливаются	–
	обеспеченность объектами транспортного обслуживания и инженерной инфраструктуры	Не устанавливаются	–
	пропускная способность транспортной сети, прилегающей к жилой застройке, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории	Не устанавливаются	–
	обеспеченность объектами торговли и общественного питания	Не устанавливаются	–
	обеспеченность объектами бытового обслуживания	Не устанавливаются	–
16	Технико-экономические показатели комплексного развития территории	–	–
	Площадь жилищного фонда (продаваемая)	44 753	кв. м
	Площадь нежилых помещений (продаваемая)	3 443	кв. м
	Площадь отселяемого жилищного фонда	6 169	кв. м
	Население	1 492	чел.
	Вместимость новых встроенных (пристроенных) дошкольных образовательных организаций	100	мест
	Площадь территории новых встроенных (пристроенных) ДОО	0,22	га
	Места хранения автомобилей, в том числе:	636	машино-мест
	- вместимость паркингов в составе жилых групп	450	машино-мест
	- вместимость плоскостных открытых автостоянок	186	машино-мест



ПРАВИТЕЛЬСТВО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И РАЗВИТИЯ
ИНФРАСТРУКТУРЫ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Спасибо за внимание!