

ООО "РОНД"

**КОРРЕКТИРОВКА ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА
С ОБЪЕКТАМИ СОЦИАЛЬНОЙ И ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
В РАЙОНЕ С. РОМАШКОВО
ОДИНЦОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Материалы по обоснованию проекта
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

*Раздел: Архитектурно-планировочное решение;
Социально-экономические параметры развития территории;
Транспортное обслуживание.*

Книга №2

ЭКЗЕМПЛЯР №

Москва, 2012 г.

ООО "РОНД"

**КОРРЕКТИРОВКА ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА
С ОБЪЕКТАМИ СОЦИАЛЬНОЙ И ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
В РАЙОНЕ С. РОМАШКОВО
ОДИНЦОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Материалы по обоснованию проекта
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

Раздел: Архитектурно-планировочное решение;

Социально-экономические параметры развития территории;

Транспортное обслуживание.

Книга №2

ЭКЗЕМПЛЯР №

Генеральный директор
ООО "РОНД"

С.В.Синицын

Главный инженер проектов

Л.Ф.Микишев

Главный архитектор проектов

Е.В. Мальгина

Главный экономист

Т.А. Гришина

Москва, 2012 г.

СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
Введение	4
1. Анализ существующего положения.....	5
1.1. Местоположение и границы проектируемой территории.....	5
1.2. Современное использование территории.....	5
1.3. Социально-экономическая характеристика территории	7
2. Проектные предложения.....	10
2.1. Архитектурно-планировочная организация территории. Проектный баланс территории.....	10
2.2. Социально-экономические параметры развития территории.....	13
2.3. Мероприятия первой очереди строительства.....	19
2.4. Экономическая оценка реализации проекта.....	21
3. Транспортное обслуживание.....	27
3.1. Существующее положение.....	27
3.2. Проектные предложения	30
4. Техничко-экономические показатели проекта.....	40

ВВЕДЕНИЕ.

Корректировка проекта планировки жилого комплекса с объектами социальной и инженерной инфраструктуры в районе с. Ромашково Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области разработана ООО "РОНД" на основании Постановления главы городского поселения о корректировке проекта планировки территории жилого комплекса с объектами социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры ООО "РОНД" расположенной по адресу : Московская область, Одинцовский район, в районе с. Ромашково №630 от 26.06.2012 г.

Разработка корректировки проекта планировки территории осуществляется с целью уточнения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры в связи со сложившейся и перспективной функционально-планировочной организации прилегающих территорий, с учетом регламентов зон охраны объекта культурного наследия регионального значения церкви Николая Чудотворца.

Исходными материалами для проектирования явились ранее выполненные работы:

- «Схема территориального планирования Московской области – основные положения градостроительного развития», (утверждена Постановлением Правительства Московской области от 11.07.2007 г. № 517/23);
- «Схема территориального планирования Одинцовского муниципального района Московской области» (ГУП «НИ и ПИ Генплана Москвы», 2004 г., согласована в установленном порядке, одобрена Советом депутатов Одинцовского муниципального района Московской области от 26.08.2005 № 10/53);
- «Генеральный план развития г. Одинцово и схема районной планировки в пределах зон влияния пригородной зоны на период до 2010 г.» (утвержден решением коллегии Департамента архитектуры и строительства Московской области 01.10.1996 г. №12/1);
- «Генеральный план городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области» (находится в стадии согласования);
- Проект планировки территории жилого комплекса с объектами социальной и инженерной инфраструктуры в районе с. Ромашково Одинцовского муниципального района Московской области, разработанный НИиПИ генерального плана г. Москвы в 2010 г. и утверждённый постановлением Главы городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области от 14.02.2011 № 87;

1. АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Местоположение и границы проектируемой территории.

Проектируемая территория расположена в восточной части Одинцовского муниципального района Московской области, входит в границы городского поселения Одинцово, в планируемые границы села Ромашково.

Территорию окружают: с северо-востока, юго-востока и запада участки существующей и строящейся индивидуальной и малоэтажной жилой застройкой села Ромашково и незанятые земельные участки, отведённые под индивидуальное жилищное строительство. Вблизи от участка проектирования расположены лесные кварталы Подушкинского участкового лесничества Звенигородского филиала-лесничества и Серебряноборского участкового лесничества Истринского филиала-лесничества ФГУ «Мособллес». На северо-востоке от рассматриваемой территории протекает река Чаченка, впадающая в Москву-реку.

Основными транспортными связями являются: Московская кольцевая автодорога (МКАД), автодороги федерального значения Рублево-Успенское шоссе и «Беларусь», автодорога регионального значения «Москва-Бородино», Смоленское направление МЖД.

1.2. Современное использование территории.

Проектируемая территория состоит из четырех участков, свободна от застройки.

Территория характеризуется отметками 179,2 – 192,7 м. Рельеф с юго-запада на северо-восток имеет понижение. Благоустройство на участках отсутствует. По территории проходят инженерные коммуникации – ВЛЭП 500 кВ, бронированные кабели связи.

На рассматриваемой территории действует ряд планировочных ограничений:

- 2-ой пояс зоны санитарной охраны Московского водопровода;
- Зона технического коридора ЛЭП:
 - 500 кВ – по 42 м. от оси линии в каждую сторону.
- Санитарно-защитные зоны от коммунальных объектов на прилегающих территориях:
 - от конно - спортивной базы «Ромашково» - 50 м;
 - от гранитной мастерской – 100 м.

Земельные участки предоставлены для размещения объектов капитального строительства местного значения в соответствии с отводами:

- отвод №1 - для жилищного строительства и рекреационных целей (3,6068 га, собственность ООО "РОНД");
- отвод №2 - для жилищного строительства (0,1825 га, собственность ООО "РОНД");
- отвод №3 - для жилищного строительства (2,2372 га, долгосрочная аренда ООО «РОНД»);
- отвод №4 - для жилищного строительства (6,9423 га, долгосрочная аренда ООО «РОНД»);

В настоящее время участки, принадлежащие В.Н. Самарину и ООО «Ронд», переведены из категории земель «сельскохозяйственного назначения» в категорию «земли поселений» с разрешённым видом использования под жилищное строительство.

Историко-культурное наследие.

В селе Ромашково и на участках, прилегающих к рассматриваемой территории расположены следующие объекты культурного наследия:

1. Памятник архитектуры:

- Церковь Николая Чудотворца кон. XIX века – регионального значения;

2.Памятник археологии:

- Курганный могильник Ромашково-1 XI-XIII вв. – предлагается к исследованию;

В составе «Проекта планировки территории в районе села Ромашково Одинцовского муниципального района Московской области» было выполнено историко-культурное, архитектурно-планировочное, градостроительное обоснование размещения жилой застройки в районе села Ромашково. В соответствии с действующим законодательством (Постановление Правительства Российской Федерации от 26.04.2008 г. №315) разработан «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения – церкви Николая Чудотворца нач. XIX века в селе Ромашково городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области». В соответствии с этим проектом, часть проектируемой территории (участок №1) вошла в зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

1.3. Социально-экономическая характеристика территории.

Проектируемая территория общей площадью 15,25 га расположена в селе Ромашково городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области к северо-западу от проектируемого Северного объезда. На проектируемой территории расположены участки:

№ п/п	Кадастровый номер	Территория, кв.м.	Категория земель	Вид использования
1	50:20:0010215:0117 - 50:20:0010215:0130 50:20:0010215:0134 50:20:0010215:0135 50:20:0010215:181 50:20:0010215:414 50:20:0010215: 416 50:20:0010215:419 50:20:0010215:420 50:20:0010215:429	36068	земли населенных пунктов	для жилищного строительства
2	50:20:0010215:0181 , 50:20:0010215:433	1825	земли населенных пунктов	для жилищного строительства
3	50:20:0010215:0155	22373	земли населенных пунктов	для жилищного строительства
4	50:20:0010215:0159	69423	земли населенных пунктов	для жилищного строительства
	Итого:	129689		

*Данные по земельным участкам представлены территориальным отделом по Одинцовскому району Управления Роснедвижимости по Московской области на 01.08.2012г.

Также в пределах границ проектируемой территории располагаются земли сельскохозяйственного назначения, земли занятые трассой ЛЭП и автодорогой, общей площадью 2,28 га.

По договорам аренды №21074-Z и №21083-Z от 17.12.2004 земельные участки с кадастровыми номерами 50:20:0010215:0155, 50:20:0010215:0159 переданы в долгосрочную аренду в пользу ГУП ЭСП «Немчиновка» РАСХН из земель, находящихся в государственной собственности. Данным арендатором была осуществлена передача прав и обязанностей по договорам аренды земельных участков в пользу ООО «РОНД» (Договоры №33-У, №26-У от 22.03.2007). Ранее данные земельные участки представляли собой земли сельскохозяйственного назначения. Постановлением Правительства Московской области от 29.12.2007г. №1058/48 земельные участки включились в границы села Ромашково и изменили вид разрешенного использования на использование под жилищное строительство. На данный момент на земельных участках отсутствуют объекты недвижимого имущества, территория свободна от древесно-кустарниковой растительности. Данные земельные участки граничат с землями сельскохозяйственного назначения, правообладателем которых является ГУП ЭСП «Немчиновка».

Земельные участки с кадастровыми номерами от 50:20:0010215:0117 до 50:20:0010215:0130, 50:20:0010215:0134, 50:20:0010215:0135, 50:20:0010215:181, 50:20:0010215:414, 50:20:0010215: 416, 50:20:0010215:419, 50:20:0010215:420, 50:20:0010215:429

ранее представляли собой единый земельный участок с кадастровым номером 50:20:0010215:0110 площадью 4,0 га. Земельные участки находятся в собственности у ООО "РОНД". Данные земельные участки граничат с земельными участками свободными от объектов недвижимого имущества и древесно-кустарниковой растительности:

с севера – с земельным участком сельскохозяйственного назначения площадью 3 га с видом разрешенного использования «для дачного строительства»;

с северо-востока – с земельным участком площадью 14 га, имеющим категорию земель «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей»

с востока - с земельным участком площадью 2,91 га с кадастровым номером 50:20:0010215:0156, имеющими категорию «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «под жилищное строительство»;

с юга и запада - с землями сельскохозяйственного назначения, правообладателем которых является ГУП ЭСП «Немчиновка».

Земельные участки с кадастровыми номерами 50:20:0010215:0181, 50:20:0010215:433 имеют общую площадь 0,1825 га, находятся в собственности у ООО "РОНД". С востока, северо-востока граничат с землями сельскохозяйственного назначения ГУП ЭСП «Немчиновка».

В непосредственной близости от проектируемой территории расположены два населенных пункта (с.Немчиновка, с.Ромашково), входящих в состав городского поселения Одинцово. Численность постоянно проживающего населения составляет:

с.Ромашково - 0,53 тыс.человек,

с.Немчиновка - 1,62 тыс.человек.

Жилищный фонд составляет:

с.Ромашково - 47,1 тыс.кв.м общей площади,

с.Немчиновка – 82,1 тыс.кв.м общей площади.

Культурно-бытовое обслуживание.

Школьными и детскими дошкольными учреждениями население села Ромашково обслуживается в рабочем поселке Новоивановское. На территории села Ромашково имеется амбулатория Центральной районной больницы на 50 пос./с м и аптека, располагаются пять магазинов общей площадью 300 кв.м., имеется сельский дом культуры общей площадью 50 кв.м фактической емкостью 50 мест, детская библиотека на 8,9 тыс.томов. На прилегающей территории располагается гранитная мастерская ООО «Нижнее Ромашково».

2. ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ.

2.1. Архитектурно - планировочная организация территории. Проектный баланс территории.

На рассматриваемой территории предлагается разместить:

- многоквартирные 6-7ми этажные жилые дома секционного и башенного типа, разработанные по индивидуальному проекту;
- объекты культурно-бытового обслуживания, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, необходимые для функционирования жилого комплекса.

Функционально-планировочная организация территории предусматривает создание трех жилых зон: западной, центральной и восточной.

Западная и центральная зоны разделены техническим коридором ЛЭП, в дальнейшем предполагаемой к выносу с рассматриваемой территории и организацией бульварной зоны.

Центральная и восточная зоны разделяются дорогой «Ромашково-Немчиновка».

Западная жилая зона сформирована группой жилых домов в виде каре с дворовыми пространствами, ориентированными к зоне бульвара – главной планировочной оси жилого квартала. В структуре жилой группы размещается детский сад.

Центральная зона – общественно-жилая; представлена торгово-общественным комплексом, размещенным вдоль основного планируемого въезда в село Ромашково, и группой из трех башен, фланкирующих комплекс с юга. В состав торгово-общественного комплекса входят объекты культурно-бытового обслуживания, торгового, спортивного и общественно-делового назначения.

Отдельные объекты обслуживания – клубные помещения, библиотека, аптека, административные объекты, раздаточный пункт молочной кухни и пр. – размещаются в первых этажах проектируемых жилых домов.

В восточной зоне планируется застройка двух типов: группа в виде каре с раскрытием дворового пространства на юг и два здания башенного типа, акцентирующие поворот основного въезда в село Ромашково. Планируются школа и детский сад.

Озелененные территории – придомовые, участки школы и детских садов, бульварной зоны – составляют взаимоувязанный природный каркас жилого комплекса.

Объекты инженерного обслуживания проектируются в коммунальной зоне, расположенной вдоль трассы «Ромашково-Немчиновка» – водоповысительная станция, и в границах жилых кварталов – ГРП, ТП, КНС, ОС.

Подземные гаражи расположены в структуре жилых кварталов с использованием уровня земли под автостоянки. Двухуровневый наземный гараж открытого типа проектируется на севере западной жилой зоны.

2-й вариант предусматривает планировочные изменения в центральной и восточной жилых зонах проектируемого жилого комплекса, планировочная структура западной жилой зоны сохраняется. В центральной зоне группа башен образует фронт застройки вдоль южной границы проектируемого проезда «Ромашково-Немчиновка»; в восточной зоне размещается жилой дом – «каре», создающий акцент вдоль восточной границы жилого комплекса, участки школы и детского сада.

Объем торгово-общественного комплекса обращен в сторону проектируемой трассы автодороги «Обход города Одинцово».

Сравнительный функциональный баланс территории по видам использования земель.

Таблица № 2.1.1.

№ п/п	Вид использования территории	Современное состояние		Проектное решение		1-ая очередь	
		Площадь, га	%	Площадь, га	%	Площадь, га	%
<i>I.</i>	<i>Зона жилой застройки</i>	-	-	<i>10,35</i>	<i>67,8</i>	<i>6,48</i>	<i>42,5</i>
1.	Территории жилой застройки, в т.ч.:			6,95	45,5	5,25	34,4
	площадь застройки жилых домов			1,85	12,1	1,35	8,8
2.	Территории общего пользования			3,40	22,2	1,23	8,0
2.1.	Территория детских образовательных учреждений			0,50	3,3	0,24	1,5
2.2.	Территория общеобразовательной школы			1,80	11,8	-	-
2.4.	Зеленые насаждения общего пользования			1,10	7,2	0,99	6,5
<i>II.</i>	<i>Общественно-деловая зона (Территория торгово-общественного центра)</i>	-	-	<i>1,00</i>	<i>6,5</i>	-	-
<i>III.</i>	<i>Зона инженерной инфраструктуры (территория коммунальных объектов)</i>	-	-	<i>0,40</i>	<i>2,6</i>	<i>0,27</i>	<i>1,7</i>

IV.	Зона транспортной инфраструктуры	-	-	1,90	12,4	1,90	12,4
V.	Зона специального назначения (зеленые насаждения специального назначения)	-	-	1,60	10,7	-	-
VI.	Незастроенные территории	15,25	100	-	-	6,6	43,4
	Итого территория в проектируемых границах:	15,25	100	15,25	100	15,25	100

Территория в проектируемых границах составляет 15,25 га. В проекте планировки территория жилой застройки составит 45,5% (6,95 га) рассматриваемой территории, в том числе площадь застройки жилыми домами составит 1,85 га (12,1%). Придомовые территории соответственно составят 5,1 га (33,4%). Территории зеленых насаждений в составе придомовых территорий составят около 4 га. Территории общего пользования занимают 3,4 га: участок детского дошкольного учреждения составит 0,50 га (обеспеченность 42 кв.м/место), школа - 1,8 га (обеспеченность 33 кв.м/место); территория зеленых насаждений общего пользования составит 1,1 га (без учета зеленых насаждений в составе придомовых территорий), при этом удельный показатель обеспеченности составит 5 кв.м/жит при норме 5-7 кв.м/жит.

(ТСН ПЗП-99 МО / ТСН 30-303-2000 МО).

Общественно-деловая зона, представленная участком торгово-общественного центра, составит 1,0 га (6,4%)

Зона специального назначения (зеленые насаждения специального назначения) вдоль линии электропередач составит 1,6 га (10,2%).

Зона инженерной инфраструктуры (территория коммунальных объектов), представленная участками под водоповысительную станцию, очистные сооружения ливнестоков, ГРП, ТП, КНС, составит 0,40 га.

Зона транспортной инфраструктуры в пределах красных линий, представленная местной улично-дорожной сетью (жилые улицы), составит 1,90 га (12,1%).

2.2. Социально-экономические параметры развития территории.

Жилищное строительство.

В границах рассматриваемой территории предлагается размещение комплекса объектов жилищного строительства. При разработке проекта используются индивидуальные проекты 6-этажных домов.

Характеристика жилищного строительства

Таблица № 2.2.1.

NN кор- пусов	Серия дома	Этаж- ность	Кол-во секций.	Общая пл-дь кв., т.кв.м	Кол-во кв-р, ед.	Кол-во прожив., чел.	Нежилая площ.встр. пристр.
Новое строительство							
1	секционные монолитные по индивидуальному проекту	6	7	11543,0	168	330	-
2	секционные монолитные по индивидуальному проекту	6	8	13176,2	196	376	-
2а	секционные монолитные по индивидуальному проекту	6	8	13285,4	196	380	770,5
3	секционные монолитные по индивидуальному проекту	6	7	10773,5	163	308	642,6
4	секционные монолитные по индивидуальному проекту	7	7	13360,5	215	382	-
5	башенного типа по индивидуальному проекту	6	1	2443	47	70	-
5а	башенного типа по индивидуальному проекту	6	1	2443	47	70	-
5б	башенного типа по индивидуальному проекту	6	1	2443	47	70	-
5в	башенного типа по индивидуальному проекту	6	1	2443	47	70	-
5г	башенного типа по индивидуальному проекту	6	1	2443	47	70	-
6	секционные монолитные по индивидуальному проекту	6	5	9226,4	139	264	-
	Итого жилищный фонд:			83580,0	1312	2388	1413,1

Жилищный фонд для постоянного проживания составит 83,58 тыс.кв.м общей площади квартир. Проектная численность постоянного населения – 2,388 тыс.человек. Обеспеченность жилищным фондом в многоквартирной застройке принимается 35кв.м/чел.

Плотность жилого фонда составит 8,07 тыс.кв.м/га, что относится к высокой интенсивности использования территории (ТСН ПЗП–99 МО / ТСН №30-303-2000 МО – приложение К). Плотность населения составит 230 чел./га. Расчетная территория для определения плотностей составляет 10,35 га.

Строительство объектов обслуживания.

Наряду с жилищным строительством в проекте предусматривается строительство объектов обслуживания повседневного и периодического пользования. Предлагаемые к размещению объекты социальной сферы предусматривают выполнение социально гарантированного стандарта обслуживания населения. Расчет потребности в учреждениях культурно-бытового обслуживания для населения в целом произведен на основании нормативной документации, разработанной для Московской области и Российской Федерации.

В таблице представлены обязательный перечень видов обслуживания, расчетные показатели минимальной обеспеченности социально значимыми объектами обслуживания на расчетную численность постоянного населения 2,388 тыс.человек.

Расчетные показатели минимальной обеспеченности объектами обслуживания

Предприятия и учреждения	Единица измерения	Нормативн.обеспеч. на 1000 жит.	Требуется по расчету	Сущ. сохраняемое	Новое строительство	Общая площадь здания, кв.м.
1.Учреждения образования						
Общеобразовательные школы	мест	135-140	335	-	550	12000
Детские дошкольные учреждения	мест	35-40	96	-	120	3440
Специальные внешкольные учреждения	круж.мест	10-12	29	-	40	488,0
2.Предприятия торгово-бытового обслуживания						
Предприятия торговли	кв.м тогр.пл.	100	239	-	3475	5218
Предприятия общ. питания	мест	14	33	-	220	1065
Предприятия бытового обслуживания	раб.мест	2	5	-	5	98
3.Учреждения культуры и искусства						
Библиотеки	тыс.т.	4,5	10,7	-	12,0	124,8
Клубные помещения	мест	20	48	-	80	393,2
4.Учреждения здравоохранения и соцобеспечения						
Поликлиники	пос./см	17,75	43	-	47	470
Раздаточный пункт молочной кухни	кв.м общ.пл.	10	23,8	-	74,6	74,6
Аптеки	кв.м общ.пл.	60	143,3	-	158,7	158,7
Больницы	койка	6,0	15	-	-	-
5. Спортивные сооружения		100	238,0	-		
Спортивный зал	кв.м пл.пола	30	70,8	-	-	-
Спортивно-тренажерный зал	кв.м общ.пл.	70	167,2	-	926	926
Плоскостные спортивные сооружения	га	0,246	0,6	-	0,6	-
Бассейн	кв.м.зеркала воды	20	47,8	-	-	-
6.Учреждения прочие						
Отделение банка	кв.м общ.пл.	20	47,8	-	40	40
Отделение связи	объект	1 на 15 тыс.жит.	-	-	-	-
Пункт охраны порядка	объект	1	1	-	100	100

Экспликация объектов

Таблица № 2.2.3.

№№ на плане	Предприятия и учреждения	Этажн.	Общ.площ. кв.м	Емкость	Количество работающих
Отдельно-стоящие здания культурно-бытового обслуживания					
К-1	Детское образовательное учреждение	2-3	1720	60 мест	15
К-2	Детское образовательное учреждение	2-3	1720	60 мест	15
К-3	Общеобразовательная школа	2-3	12000	550 мест	50
К-4	Торгово-общественный комплекс (центр): **	3	14513**	14513 кв.м. общ.пл. **	360**
	Подземная автостоянка		3953		
	1 этаж:				
	Предприятия торговли (торговые помещения), в т.ч.		3061	2076 кв.м. торг.пл.	115
	- супермаркет		2619	1806 кв.м. торг.пл.	93
	Отделение сбербанка		40	40 кв.м. общ.пл.	3
	Объекты коммунально-бытового обслуживания		98	5 раб.мест	5
	Вспомогательные, технические помещения, помещения общего пользования		276	276 кв.м. общ.пл.	4
	Итого по 1 этажу:		3475		127
	2 этаж:				
	Предприятия торговли		2157	1399 кв.м. торг.пл.	115
	- торговые помещения		2008	1250 кв.м. торг.пл.	100
	- торговые галереи		149	149 кв.м. торг.пл.	15
	Медицинский центр		470	47 пос./см	15
	Вспомогательные, технические помещения, помещения общего пользования		1186	1186 кв.м. общ.пл.	15
	Итого по 2 этажу:		3813		145
	3 этаж:				
	Предприятия общественного питания		1065	220 мест	30
	Административные и офисные помещения		602	602 кв.м. общ.пл.	30
	Спортивно-тренажерный зал		926	926 кв.м. общ.пл.	19
	Вспомогательные, технические помещения, помещения общего пользования		679	679 кв.м. общ.пл.	9
	Итого по 3 этажу:		3272		88

	Итого по отдельно-стоящим зданиям:		29953		440
Встроено-пристроенные объекты культурно-бытового обслуживания					
К-5 (дом №3)	Детский клуб		178,7	35 мест	4
	Административные помещения с пунктом охраны порядка*		173,8	173,8 кв.м. общ.пл.	10
	Библиотека		124,8	12 тыс.томов	3
	Клубные помещения		165,3	35 мест	4
К-6 (дом №2а)	Специальные внешкольные учреждения		488,0	40 мест	5
	Раздаточный пункт молочной кухни		74,6	74,6 кв.м. общ.пл.	4
	Аптека		158,7	158,7 кв.м. общ.пл.	8
	Клубные помещения		49,2	10 мест	2
	Итого по встроено-пристроенным объектам:		1413,1		40
Отдельно-стоящие здания коммунального назначения					
КП-2	ГРП				
КП-3 – КП-5	ТП				
КП-6, КП-9	КНС				
КП-7	Водоповысительная станция				
КП-8	Очистные сооружения ливнестоков				

* Пункт охраны порядка займет часть площади помещения - около 100 кв.м.общ.пл.

** Назначение, вместимость и площади объектов обслуживания могут быть уточнены на следующей стадии проектирования.

Общеобразовательные школы.

На расчетный срок потребность населения в школах составит 335 мест. В проекте предусматривается размещение школы общей вместимостью 550 мест. Территория школы составит 1,8 га, удельный показатель территории составит 33 кв.м./место. Школа располагается в зоне пешеходной доступности в пределах 500 м.

Детские образовательные учреждения.

Общая потребность населения в детских образовательных учреждениях составит 96 мест. На проектируемой территории предлагается разместить два детских образовательных учреждения емкостью общей емкостью 120 мест. Занимаемая территория составит 0,5 га, удельный показатель территории составит 42 кв.м. на место.

Объекты здравоохранения.

Общая потребность населения в амбулаторно-поликлинических объектах составит 42 пос./см. По проекту планировки обеспеченность населения поликлиническим обслуживанием осуществляется в медицинском центре на 47 пос./см, расположенном в торгово-развлекательном центре. Радиус доступности поликлинических учреждений находится в пределах 500 м.

Объекты культурно-бытового обслуживания
и культурно-досугового назначения

Обеспеченность населения объектами торгово-бытового обслуживания и культурно-досугового назначения предусматривается осуществить за счет размещения этих объектов в отдельно стоящем здании торгово-общественного центра и во встроенно-пристроенных помещениях жилых домов № 2а, 3.

Предприятия торговли в общественно-торговом центре занимают 5218 кв.м общей площади (3475 кв.м торговой площади), объекты общественного питания - 1065 кв.м общей площади на 220 мест, объекты бытового обслуживания (приемные пункты химчистки и прачечной, ремонт, парикмахерская, и пр.) – 98 кв.м на 5 рабочих мест. В здании торгово-общественного центра размещаются также спортивно-тренажерный зал площадью 926 кв.м., отделение сбербанка площадью 40 кв.м и административные и офисные помещения площадью 602 кв.м. Общая численность работающих в торгово-общественном центре составит 360 человек.

Кроме того, на проектируемой территории во встроенно-пристроенных помещениях жилых домов размещаются клубные помещения на 80 мест общей площадью 393,2 кв.м., специальное внешкольное учреждение на 40 мест, библиотека на 12 тыс.томов общей площадью 124,8 кв.м., раздаточный пункт молочной кухни и аптека. Во встроенно-пристроенных помещениях также планируется разместить административные помещения с пунктом охраны порядка общей площадью 173,8 кв.м.

Перечень объектов культурно-бытового обслуживания и коммунальных объектов приведены в табл. № 2.2.3

2.3. Мероприятия первой очереди строительства.

Первую очередь проектных предложений по застройке предполагается реализовать за период до 2015 г.г.

Проект первой очереди определяет размещение и конкретные объемы всех основных видов строительства на рассматриваемой территории: жилищное, культурно-бытовое, транспортное, инженерное.

На проектируемой территории в первой очереди строительства предлагается разместить пять 6-этажных домов со встроенно-пристроенными помещениями и подземными гаражами, детский сад на 60 мест. В первую очередь строительства также включено размещение инженерных объектов (водоповысительная станция, ТП) и развитие транспортной инфраструктуры.

Жилищное строительство.

В границах рассматриваемой территории предлагается размещение комплекса объектов жилищного строительства. При разработке проекта используются индивидуальные проекты 6-этажных домов. Перечень жилых домов, предлагаемых для строительства на первую очередь, представлен в таблице № 2.3.1.

Характеристика жилищного строительства

Таблица № 2.3.1.

NN кор- пусов	Серия дома	Этаж- ность	Кол-во секций.	Общая пл-дь кв., т.кв.м	Кол-во кв-р, ед.	Кол-во прожив., чел.	Нежилая площ.встр. пристр.
Новое строительство							
1	секционные монолитные по индивидуальному проекту	6	7	11543,5	168	330	-
2	секционные монолитные по индивидуальному проекту	6	8	13176,2	196	376	-
2а	секционные монолитные по индивидуальному проекту	6	8	13285,4	196	380	770,5
3	секционные монолитные по индивидуальному проекту	6	7	10773,5	163	308	642,6
4	секционные монолитные по индивидуальному проекту	7	7	13360,5	215	382	-
	Итого жилищный фонд:			62138,6	938	1775	1413,1

Жилищный фонд для постоянного проживания на первую очередь строительства составит 62,138 тыс.кв.м общей площади квартир. Проектная численность постоянного

населения – 1,775 тыс.человек. Обеспеченность жилищным фондом в многоквартирной застройке принимается 35кв.м/чел.

Плотность жилого фонда составит 9,59 тыс.кв.м/га, что относится к высокой интенсивности использования территории (ТСН ПЗП–99 МО / ТСН №30-303-2000 МО – приложение К). Плотность населения составит 273 чел./га. Расчетная территория для определения плотностей составляет 6,5 га.

Из объектов культурно-бытового обслуживания в первую очередь строительства включены: отдельно-стоящее здание детского образовательного учреждения на 60 мест и, размещенные во встроено-пристроенных помещениях жилых домов, клубные помещения, аптека, специальное внешкольное учреждение, библиотека, раздаточный пункт молочной кухни, административные помещения с пунктом охраны.

Характеристика объектов приводится в табл.2.3.2:

Перечень новых объектов обслуживания

Таблица № 2.3.2.

№№ на плане	Предприятия и учреждения	Этажн.	Общ. площ. кв.м	Емкость	Количество работающих
Отдельно-стоящие здания культурно-бытового обслуживания					
К-1	Детское образовательное учреждение	2-3	1720	60 мест	15
	Итого по отдельно-стоящим зданиям:		1720		15
Встроено-пристроенные объекты культурно-бытового обслуживания					
К-5 (дом №3)	Детский клуб		178,7	35 мест	4
	Административные помещения с пунктом охраны порядка*		173,8	173,8 кв.м. общ.пл.	10
	Библиотека		124,8	12 тыс.томов	3
	Клубные помещения		165,3	35 мест	4
К-6 (дом №2а)	Специальные внешкольные учреждения		488,0	40 мест	5
	Раздаточный пункт молочной кухни		74,6	74,6 кв.м. общ.пл.	4
	Аптека		158,7	158,7 кв.м. общ.пл.	8
	Клубные помещения		49,2	10 мест	2
	Итого по встроено-пристроенным объектам:		1413,1		40
Отдельно-стоящие здания коммунального назначения					
КП-3	ТП				
КП-7	Водоповысительная станция				

* Пункт охраны порядка займет часть площади помещения - около 100 кв.м.общ.пл.

2.4. Экономическая оценка реализации проекта.

(оценка ориентировочных затрат на реализацию мероприятий и обоснование предложений по источникам их финансирования).

Согласно проектным предложениям на проектируемой территории планируется жилищное строительство 6-тиэтажных многоквартирных жилых домов общей площадью 82,6 тыс.кв.м., строительство объектов обслуживания, транспортное и инженерное строительство.

Проект планировки предлагает реализацию следующих градостроительных мероприятий:

- строительство коммерческого жилья;
- строительство объектов обслуживания (детские образовательные учреждения, общеобразовательная школа с детским досуговым центром, общественно-торговый центр) в отдельно стоящих зданиях;

Организация проектируемой территории предусматривает прокладку инженерных сетей и сооружений, строительство улично-дорожной сети и проведение природоохранных мероприятий. Природоохранные мероприятия, заложенные в проектных предложениях, имеют профилактический характер и сводятся к озеленению и благоустройству территории.

В результате реализации проектных предложений будет полностью реорганизована рассматриваемая территория, построены современные жилые дома, обеспечен высокий уровень обслуживания и благоустройства территории.

Инвестиционные затраты проекта

Расчет затрат выполнен на основе предлагаемых мероприятий по реализации проекта. В составе инвестиций учитывались затраты на:

- строительство коммерческого жилья;
- строительство объектов обслуживания (детского образовательного учреждения, общеобразовательной школы с детским досуговым центром, торгово-общественного комплекса);
- строительство объектов инженерного и транспортного обеспечения;
- строительство объектов гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций;
- проведение природоохранных мероприятий.

Затраты на этапе экономической оценки проекта планировки, согласно “Методическим рекомендациям по оценке эффективности инвестиционных проектов и их отбору для финансирования”, утвержденным Госстроем РФ, Министерством экономики

РФ, Министерством финансов РФ, Госкомпромом РФ от 31.03.94 г. № 7-12/47, могут быть определены как в базовых ценах с последующим их пересчетом в цены текущего периода с использованием соответствующих коэффициентов, так и в текущих ценах.

Расчет затрат на строительство жилья, объектов культурно-бытового обслуживания и гаражей выполнен на основе “Сборника базовых удельных показателей по стоимости строительства, эксплуатационных затрат и объему выпуска продукции для использования при разработке бизнес-планов застраиваемых территорий, объектов нового строительства и реконструкции”.

Перечень мероприятий по проекту

Таблица № 2.4.1.

№№ п/п	Мероприятия	Единица измерения	Объем строительства	
			1 оч.	р.с.
1. Развитие территории жилой застройки				
1.	Строительство 6-7-тиэтажных многоквартирных жилых домов	т.кв.м	62,14	83,58
	2. Развитие сферы обслуживания			
	Строительство объектов обслуживания, расположенных в отдельно стоящих помещениях:			
1.	Детские образовательные учреждения	т.кв.м	1,72	3,44
2.	Средняя общеобразовательная школа	т.кв.м	-	12,0
3.	Торгово-общественный центр	т.кв.м	-	14,51
	Строительство объектов обслуживания, расположенных во встроенно-пристроенных помещениях:			
1.	Клубные помещения	т.кв.м	0,393	0,393
2.	Библиотека	т.кв.м	0,125	0,125
3.	Специальные внешкольные учреждения	т.кв.м	0,488	0,488
4.	Раздаточный пункт молочной кухни	т.кв.м	0,075	0,075
5.	Аптека	т.кв.м	0,159	0,159
6.	Административные помещения с пунктом охраны порядка	т.кв.м	0,174	0,174
3. Развитие инженерной инфраструктуры:				
1.	Прокладка разводящей водопроводной сети Д=250-300 мм	км	1,4	2,1 6
2.	Строительство водовода из системы мосводопровода	км	3,0	3,0
3.	Строительство КНС № 1	м3/сутки	—	270,0

№№ п/п	Мероприятия	Единица измерения	Объем строительства	
			1 оч.	р.с.
4.	Строительство напорного трубопровода Д=110 мм от КНС № 1 до ГКНС	км	—	0,3
5.	Строительство ГКНС	м3/сутки	900,0	900,0
6.	Строительство напорно-самотечного трубопровода 2Дн=200 мм, Дс=300 мм до точки врезки в городской коллектор	км	3,3	3,3
7.	Строительство самотечных сетей Д=160 мм	км	1,1	2,1
8.	Устройство дождевой канализации диаметром 300-600 мм	П.к м	1, 2	1, 2
9.	Устройство очистного сооружения поверхностного стока	шт.	1	1
10.	Сооружение АИТ (без учета строительства газопроводов)	ед.	5	9
11.	Строительство тепловых сетей диаметром 2х Ду150мм-2хДу100мм	км	0,1 1	0,3
12.	Строительство ГРП	объект	1	1
13.	Строительство газопровода Р=1,2МПа Д=100мм к ГРП.	км	0,48	0,48
14.	Строительство разводящей сети среднего давления Р=0,3МПа Д=110-80мм после ГРП.	км	0,62	1,14
15.	Строительство ТП	шт	1	3
16.	Строительство РКЛ-10кВ	км	1,0	3,0
17.	Установка телефонов	номер	961	1350
18.	Установка телефонов-автоматов	Ед.	2	4
19.	Строительство распределительных шкафов	Ед.	2	3
20.	Строительство телефонной канализации	км	2,7	3,0
21.	Перекладка бронированных кабелей	км	0,4	0,4
4. Развитие транспортной инфраструктуры:				
1.	Реконструкция жилой улицы	км	0,4	0,4
2.	Строительство жилой улицы	км	0,8	0,8
3.	Подземный пешеходный переход	ед.	1	1
4.	Наземный гараж открытого типа двухуровневый	м/м	100	100
5.	Подземные гаражи	м/м	622	745
6.	Подземная двухуровневая стоянка (торгово-общественный комплекс)	м/м	-	284
7.	Автостоянки	м/м	293	395

№№ п/п	Мероприятия	Единица измерения	Объем строительства	
			1 оч.	р.с.
8.	Автостоянки (торгово-общественный центр)	м/м	-	86

Структура затрат по проекту

Таблица № 2.4.2.

Мероприятия	Стоимость работ, млн.руб.	
	1 очередь	расчетный срок
1. Развитие территории жилой застройки		
Строительство 6-тиэтажных многоквартирных жилых домов	2522,4	3305,6
Всего затрат по п.1.	2420,8	3305,6
2. Развитие сферы обслуживания		
Строительство объектов обслуживания, расположенных в отдельно стоящих помещениях:	43,2	1042,0
Детские образовательные учреждения	43,2	86,4
Средняя общеобразовательная школа	-	302,5
Торгово-общественный центр	-	653,1
Строительство объектов обслуживания, расположенных во встроено-пристроенных помещениях:	109,4	109,4
Клубные помещения	15,7	15,7
Библиотека	3,7	3,7
Специальные внешкольные учреждения	22,0	22,0
Раздаточный пункт молочной кухни	2,2	2,2
Аптека	4,8	4,8
Административные помещения с пунктом охраны порядка	6,1	6,1
Всего затрат по п.2.	152,6	1151,4
3. Развитие инженерной инфраструктуры		
Прокладка разводящей водопроводной сети Д=250-300 мм	51,5	79,4
Строительство водовода из системы мосводопровода	110,2	110,2
Строительство КНС № 1	—	19,0
Строительство напорного трубопровода Д=110 мм от КНС № 1 до ГКНС	—	6,2
Строительство ГКНС	20,0	20,0

Мероприятия	Стоимость работ, млн.руб.	
	1 очередь	расчетный срок
Строительство напорно-самотечного трубопровода 2Дн=200 мм, Дс=300 мм до точки врезки в городской коллектор	140,0	140,0
Строительство самотечных сетей Д=160 мм	19,0	35,0
Устройство дождевой канализации диаметром 300-600 мм	32,9	32,9
Устройство очистного сооружения поверхностного стока	30,0	30,0
Сооружение АИТ (без учета строительства газопроводов)	12,5	22,5
Строительство тепловых сетей диаметром 2х Ду150мм-2хДу100мм	4,4	12,0
Строительство ГРП	3,0	3,0
Строительство газопровода Р=1,2МПа Д=100мм к ГРП.	5,0	5,0
Строительство разводящей сети среднего давления Р=0,3МПа Д=110-80мм после ГРП.	6,2	11,4
Строительство ТП	4,5	13,5
Строительство РКЛ-10кВ	2,0	6,0
Установка телефонов	8,26	11,61
Установка телефонов-автоматов	0,032	0,064
Строительство распределительных шкафов	0,210	0,315
Строительство телефонной канализации	0,378	0,420
Перекладка бронированных кабелей	0,240	0,240
Всего затрат по п.3.	450,32	558,749
4. Развитие транспортной инфраструктуры		
Реконструкция жилой улицы	11	11
Строительство жилой улицы	28	28
Подземный пешеходный переход	25	25
Наземный гараж открытого типа двухуровневый	22	22
Подземные гаражи	397	476
Подземная двухуровневая стоянка (торгово-общественный комплекс)	-	252
Автостоянки	8	11
Автостоянки (торгово-общественный центр)	-	2,3
Всего затрат по п.4.	491,0	823,3
ИТОГО:	3514,72	5839,049

Ориентировочная общая потребность в финансировании по компонентам 1 очереди составит 3514,72 млн.руб., расчетного срока – 5839,049 млн.руб.. Ориентировочные затраты приведены без учета мероприятий по охране окружающей среды и ГО и ЧС.

3. ТРАНСПОРТНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

3.1. Существующее положение

Рассматриваемый участок, осваиваемый под жилищное строительство, расположен в восточной части Одинцовского муниципального района Московской области в непосредственной близости от села Ромашково.

Существующая система улиц и проездов на прилегающей территории обеспечивает транспортные связи существующей застройки с внешними автодорогами.

Выезд на внешнюю улично-дорожную сеть с территории, прилегающей к проектируемой, осуществляется по автомобильной дороге местного значения, сформированной на базе ул. Советская – ул. Центральная, ул. Колхозная (село Ромашково), автодороги, связывающей село Ромашково и село Немчиновка, далее – улицу Московская (центральная улица села Немчиновка). Улица Московская имеет выход в город Москву на улицу Горбунова. Транспортная развязка на пересечении ее с МКАД (55км) выполнена по типу оттянутых правых поворотов, на съезде с путепровода, пересекающего МКАД, организовано светофорное регулирование.

По автодороге, проходящей вдоль водоводов, возможен выезд с проектируемой территории на Рублево - Успенское шоссе.

Московская кольцевая автомобильная дорога – магистральная улица общегородского значения I класса – проходит за пределами рассматриваемой территории, и предусматривает пропуск автотранспорта по 5 полосам движения в каждую сторону, непрерывный режим движения автотранспорта, наличие переходно-скоростных полос в местах примыканий и пересечений в разных уровнях. Интенсивность движения транспорта по кольцевой автодороге составляет порядка 16000 приведённых единиц в час «пик» в двух направлениях.

В рассматриваемом секторе по трассе МКАД существует ряд искусственных транспортных сооружений:

- транспортная развязка на пересечении с автодорогой А-105 Рублёво-Успенское шоссе;
- транспортная развязка на пересечении с улицей Горбунова;
- транспортная развязка на пересечении с Можайким шоссе.

А-105 Рублево - Успенское шоссе – автодорога общего пользования федерального значения (обычная) - берет свое начало от Московской кольцевой автодороги и пролегает вдоль северной границы г.п. Одинцово за его пределами проходит

через населенные пункты Барвиха, Жуковка, совхоз Горки-II, Барки, Успенское и заканчивается в д/о «Лесные дали».

Рублево-Успенское шоссе имеет ширину проезжей части 7,0÷9,0 м, ширину земляного полотна 8,0-12,0 м, интенсивность движения транспорта составляет в утренний час «пик» 3000 приведенных единиц в двух направлениях, что значительно превышает пропускную способность трассы автодороги. В настоящее время Рублево-Успенское шоссе - федеральная автомобильная дорога - относится по своим параметрам к дороге III-IV категории с расчетной скоростью 60-80 км/час, шириной земляного полотна 8,0 -12,0 м, в том числе проезжей части 6,5 - 7,0 м, что совершенно не отвечает нормативным требованиям для автодороги федерального значения и не позволяет справляться со все возрастающими транспортными потоками.

Рублево -Успенское шоссе имеет значительное количество кривых с радиусом в плане менее 400 м, на участках продольные уклоны превышают 60%, имеются участки с недостаточной видимостью.

Все пересечения и примыкания Рублёво - Успенского шоссе с автодорогами и Усовской железнодорожной веткой выполнены в одном уровне. Причем трассу шоссе пересекает ряд автодорог меридионального направления, по которым осуществляются основные транспортные связи как внутри Одинцовского района, так и с соседним Красногорским районом Московской области.

В настоящее время поток автотранспорта, следующий по трассе шоссе в границах поселения в час «пик» в двух направлениях по данным натурных обследований составляет:

- на участке до Красногорского шоссе по ходу со стороны Барвихинского с/п - 2100 легковых автомобилей, 90 грузовых, 30 автобусов;
- на участке от Красногорского шоссе до 1-го Успенского шоссе - 1700 легковых автомобилей, 50 грузовых, 20 автобусов.

Можайское шоссе – автодорога общего пользования регионального значения, в границах города Одинцово – магистральная улица общегородского значения, проходит по всей территории г.п. Одинцово и выходит за его пределы. В районе пл. Трехгорка посредством транспортной развязки имеет выход с накладкой на а/д «Беларусь» в Москву. В районе пл. Отрадное построена автотранспортная развязка на пересечении со Смоленским направлением МЖД. Далее, за пределами рассматриваемой территории все пересечения с железнодорожными путями по трассе шоссе осуществляются в одном уровне.

Можайское шоссе в пределах г. Одинцово проходит по центру жилой застройки, являясь главной магистралью города. Ширина проезжей части в пределах города колеблется от 11,0 до 18,0 м. Интенсивность движения транспорта по участкам составляет (в час «пик» в двух направлениях):

- на подходе к городу из Москвы – 5100 единиц;
- от улицы Маршала Неделина до улицы Садовой – 4300 единиц;
- на выезде из города – 3550 единиц.

Транспортное обслуживание

В границах городского поселения Одинцово, где расположена рассматриваемая территория, пассажирские связи обеспечиваются наземным общественным (автобусы средней и малой вместимости) и железнодорожным транспортом.

Маршруты наземного общественного транспорта следуют по существующим автодорогам местного значения.

Вне зоны пешеходной доступности села Ромашково расположена платформа Ромашково Усовской железнодорожной ветки Смоленского направления МЖД. В настоящее время Усовская железнодорожная ветка однопутная, имеет полосу отвода от 17,0 м в районе Ромашково, где вплотную к путям освоены земельные участки с коттеджной застройкой, до 97.5 – в районе ответвления железнодорожной ветки на Рублевскую водопроводную станцию. Интенсивность движения электропоездов составляет 15 пар поездов в сутки, интервал движения поездов - 1ч - 1,5 часа.

При следовании в черте города Москвы Смоленское направление МЖД имеет пять пересадочных узлов со станциями метрополитена: на Филевскую линию у пл. - Кунцево, Краснопресненскую у пл. Беговая, Замоскворецкую у пл. Белорусская (вокзал), Тимирязевскую у пл.Савеловская (вокзал).

На рассматриваемой территории маршруты общественного транспорта отсутствуют. Ближайший маршрут общественного транспорта имеет конечную остановку у платформы Ромашково Усовской железнодорожной ветки (маршрут № 597 Мт «ст.М Молодежная – пос. Ромашково»). Данный маршрут проходит по сложившейся улично-дорожной сети сел Ромашково и Немчиновка и обслуживается автобусным парком №5 ГК «Мосгортранс». Протяженность маршрута составляет 20.0км.

3.2. Проектные предложения

Развитие транспортной инфраструктуры

Транспортное обслуживание территории жилой застройки разрабатывалось в соответствии со «Схемой территориального планирования Московской области» и «Схемой территориального планирования Одинцовского муниципального района», «Генеральным планом городского поселения Одинцово Одинцовского района».

Транспортные связи рассматриваемой территории будут осуществляться автомобильным транспортом по сложившейся сети автодорог общего пользования, а также по намеченным к реализации проектируемым автодорогам. Генеральным планом городского поселения Одинцово предусмотрено развитие сети автомобильных дорог местного значения.

Помимо существующего направления, предлагаемого к реконструкции и проходящего через село Ромашково и село Немчиновка (на территории Москвы выходит на улицу Горбунова), предлагается формирование новых направлений с использованием существующей сети. Кроме того, предусмотрено строительство новых автодорог, которые будут иметь выходы на Можайское шоссе. Через автодорогу «Обход г. Одинцово» предусмотрено строительство двух эстакад, эти направления и будут осуществлять основные связи с прилегающей территорией.

Выход на Рублево-Успенское шоссе предусмотрен по предлагаемой к реконструкции автодороге, проходящей вдоль водоводов. Окончательного решения по вопросу реконструкции Рублево-Успенское шоссе – автомобильной дороги федерального значения к настоящему времени не принято.

Автодорога «Обход г. Одинцово» (Соединительная автомобильная магистраль от МКАД в районе транспортной развязки с Молодогвардейской улицей до автомобильной магистрали М-1 «Беларусь») - автодорога федерального значения, в соответствии с «СТП транспортного обслуживания Московской области», проектируется по территории Одинцовского муниципального района от МКАД до а/д «Беларусь» (Минского шоссе) в районе Салманово под 6 полос движения транспорта с устройством транспортных развязок в двух уровнях на пересечении с железными и автомобильными дорогами.

Ожидаемые потоки автотранспорта по трассе обхода г. Одинцово составят 4500-8000 приведенных единиц в час «пик» в двух направлениях по участкам.

Трасса проходит южнее проектируемой территории. Съездов на рассматриваемую территорию с автодороги «Обход г.Одинцово» не предусматривается.

Проектируемые параметры автодороги:

- проезжая часть – 6 полос движения в двух направлениях;
- обочины 2х 4,25 м;
- разделительная полоса - 6,0 м.

Местная улично-дорожная сеть

На рассматриваемой территории проектируется единая транспортная сеть с выходом на внешнюю улично-дорожную сеть. Основные направления, обеспечивающие выход с проектируемой территории на внешние автодорожные направления были описаны выше.

Параметры улиц и проездов на проектируемой территории приняты в соответствии с ТСН ПЗП–99 МО. Улично-дорожная сеть в границах проектирования представлена улицей в жилой застройке и обеспечивающей транспортную связь с улично-дорожной сетью села Ромашково и выход на проектируемую автомобильную дорогу местного значения, которая протрассирована вдоль водоводов.

Улица в жилой застройке:

ширина в красных линиях – 16,0 м;

ширина проезжей части - 7,5 м,

полосы зелени- 2,0; 2.75 м (со стороны жилой застройки);

пешеходные тротуары -1.5; 2,25 м (со стороны жилой застройки).

На пересечении улиц предусмотрена организация кругового движения транспорта.

Проезды обеспечивают подъезд транспорта к жилым и общественным зданиям:

проезжая часть – 6.0 м;

тротуар - 1.5 м. (со стороны жилой застройки).

Протяженность улично-дорожной сети -1,2 км.

Плотность улично-дорожной сети – 7,6 км/км².

Транспортное обслуживание

Пассажирские связи с Москвой и областью будут обеспечены маршрутами наземного общественного транспорта, следующими к пл. Ромашково Усовской железнодорожной ветки Смоленского направления МЖД, к станции Молодежная Филевской линии метрополитена, к жилым и общественно-деловым районам Одинцово.

В соответствии с Генеральным планом городского поселения Одинцово для обеспечения транспортного обслуживания проектируемой территории предлагается

организация маршрутов общественного транспорта (автобусы средней и малой вместимости), проходящих по реконструируемой поселковой дороге через село Ромашково, и по проектируемым автодорогам местного значения, обеспечивающей транспортную связь с Можайским шоссе.

По территории жилой застройки предусматривается организация движения общественного транспорта с размещением остановочного пункта в районе торгово-развлекательного комплекса, с учетом нормативного радиуса пешеходной доступности – 500м.

Для обеспечения безопасности движения транспорта и пешеходов в месте размещения остановочного пункта предлагается устройство подземного пешеходного перехода.

Протяженность транспортной сети – 0,42 км.

Плотность транспортной сети – 2, 5 км/км².

Легковой индивидуальный транспорт

На территории проектируемой жилой застройки к расчетному сроку численность населения составит 2388 человек.

В соответствии с ТСН ПЗП – 99 МО, исходя из расчетного уровня автомобилизации 350 автомашин на 1000 жителей, количество личных автомобилей постоянно проживающего в этом микрорайоне населения составит $2388 \times 350 / 1000 = 833$ ед.

Обеспеченность **местами постоянного хранения** должна составить 100 % от расчетного числа автомобилей при пешеходной доступности не более 800 м.

Места для **временного хранения** автотранспорта (гостевые автостоянки) размещаются на придомовых территориях не далее 50 м от входов в жилые дома из расчета 105 м\м на 1000 жителей.

Расчет **приобъектных** стоянок произведен в соответствии с п. 10.22. таблица 9 ТСН ПЗП-99 МО.

Расчет приобъектных стоянок

№ на плане	Предприятия обслуживания	Расчетные единицы	Норматив, ТСН ПЗП – 99 МО, таблица 9	Расчетное кол-во, м/м

Жило й дом № 3	Детский клуб	35 мест	100 мест – 10 м/м	4
	Административные и офисные помещения с пунктом охраны порядка	10 раб.	100 раб. – 20 м/м	2
	Библиотека	3 раб.	100 раб. – 15м/м	1
	Клубные помещения	35 мест	50 мест – 15 м/м	10
				Σ 17
Жило й дом № 5	Специальные внешкольные учреждения	5 раб.	100 раб. – 20 м/м	1
	Раздаточный пункт молочной кухни, аптека	12 раб.	100 раб. – 15м/м	2
	Клубные помещения	10 мест	50 мест – 15 м/м	3
				Σ 6
К-4	Торгово-общественный комплекс:			
	<i>1 этаж:</i>			
	Предприятия торговли	2076 кв.м.торг.пл.	100 кв.м. торг. пл.- 10 м/м	207
	Отделение сбербанка, объекты коммунально-бытового обслуживания, вспомогательные, технические помещения, помещения общего пользования	12 раб.	100 раб. - 15 м/м	3
	<i>2 этаж:</i>			
	Предприятия торговли	1399 кв.м.торг.пл.	100 кв.м. торг. пл.- 10 м/м	140
	Медицинский центр	15 раб.	100 раб. - 20 м/м	3
	Вспомогательные, технические помещения, помещения общего пользования	15 раб.	100 раб. - 15м/м	3
	<i>3 этаж:</i>			
	Предприятия общественного питания	220 мест	для обслуживания посетителей комплекса	-
	Административные и офисные помещения с пунктом охраны порядка	30 раб.	100 раб. – 20 м/м	6

	Спортивно-тренажерный зал	19 раб.	100 раб. - 20м/м	4
	Вспомогательные, технические помещения, помещения общего пользования	9 раб.	100 раб. - 15м/м	2
				Σ ~370
				393

Сводная ведомость расчета мест хранения автомобилей

№№ корпусов	Кол-во проживающих, чел.	Расчетное кол-во гостевых стоянок, м/м	Приобъектные стоянки, кол-во м/м	Гаражи для постоянного хранения, м/м	Суммарное кол-во, м/мест
	1-ая очередь				
1	330	35	-	115	150
2	376	40	-	132	172
3	308	33	17	110	160
2а	380	40	-	132	172
4	382	41	6	134	181
Всего по 1-ой очереди	1775	189	23	623	835
	Расчетный срок				
5	70	8	-	25	33
5а	70	8	-	25	33
5б	70	8	-	25	33
5в	70	8	-	25	33
5г	70	8	-	25	33
6	264	28	-	93	121
Всего расчетный срок	614	68	-	218	286
Итого :	2388	257	23	841	1121

Всего на рассматриваемой территории необходимо разместить 1121 м/мест:

- для временного хранения (гостевого) автомобилей – 257 м/м
- для временного хранения приобъектные автомобилей – 23 м\м (встроенно-пристроенные помещения)
- для постоянного хранения автомобилей – 841 м/м.

В проекте предлагается к размещению:

- подземные гаражи общей емкостью 745 м/мест,
- наземный гараж открытого типа двухуровневый емкостью 100 м/мест,
- стоянки общей емкостью 395 м/мест.

Резерв составит $745+100+395-1121=119$ м/мест.

Для жителей домов №№ 5,5а и 5б запроектированы две двухэтажные стоянки по 60 м/мест, используя их в качестве гостевых стоянок и постоянного хранения автомобилей.

Для жителей дома № 6 запроектирован подземный гараж, емкостью 123 м/мест, гостевые стоянки в объеме 28 м/мест будут размещаться в гараже (не на коммерческой основе).

Для жителей домов №№ 5в и 5г запроектированы стоянки 22 м/мест, дефицит в объеме 44 м/м для постоянного хранения восполнится за счет гаража, расположенного у дома № 4.

Для домов №№ 1,2,3,4 и 2а запроектированы четыре подземных гаража емкостью 622 м/мест, наземный гараж открытого типа двухуровневый емкостью 100 м/мест и стоянки в открытом исполнении, емкостью 253 м/место (включая 44 м/м используемых для домов №№ 5в и 5г для постоянного хранения).

Таким образом, на территории микрорайона размещаются: 745 м/мест в гаражах в подземном исполнении, 100 м/мест в гараже наземном исполнении и 395 м/м стоянки в открытом исполнении, резерв составит 119 м/места.

Перечень предлагаемых проектом гаражей

№ на плане	Тип сооружения	Количество м/мест
№ ГР - 7	Наземный гараж открытого типа двухуровневый	100
№ ГР - 1	Подземный (автомойка на 2 поста)	100
№ ГР - 2	Подземный	170
№ ГР - 3	Подземный	180
№ ГР - 4	Подземный	172
№ ГР - 5	Подземный	123
		845

Для торгово-общественного комплекса необходимо, согласно расчетам, разместить 370 м/мест. Проектом предлагается к размещению: 86 м/мест в открытом исполнении и подземную двухуровневую стоянку емкостью 284 м/мест (№ ГР – 6).

В составе подземного гаража (№ ГР – 1) предусматривается автомойка на 2 поста.

Размещение мест хранения автотранспорта показано на чертеже «Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта».

Пешеходное движение

Предлагаемая сеть пешеходного движения предусматривает удобные пешеходные связи населения внутри жилых групп с остановочным пунктом общественного транспорта, объектами общественного назначения (торгово-общественный комплекс и др.).

На всех нерегулируемых пешеходных переходах необходимо предусмотреть установку перед ними искусственных неровностей, в соответствии с требованиями ГОСТ Р 56605-2006 «Искусственные пешеходные неровности».

Движение пешеходов предусматривается также и по тротуарам, отделенным от проезжей части полосами зелени. В местах организации перекрестков необходима разметка наземных пешеходных переходов.

На пересечении жилых улиц в районе организации кругового движения транспорта предлагается устройство подземного пешеходного перехода, приуроченного к проектируемому остановочному пункту общественного транспорта. Пешеходный переход будет обеспечивать пешеходную связь жилой группы домов №№ 1,2,3,4 и 2а с общеобразовательной школой.

Вертикальная планировка

Вертикальная планировка выполнена по основным улицам и проездам в соответствии с разработанным проектом планировки территории.

Продольный уклон по проектируемому проезду принят от 0,036 до 0,004. Поперечные профили при ширине проезжей части более 7,5м принимаются двускатными, менее одностатными.

Отвод дождевых и талых вод предусмотрен поверхностным в закрытые лотки дорог со сбросом в водостоки и последующей транспортировкой на очистные сооружения.

Чертеж «Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории» выполнен в составе настоящего проекта планировки в М 1:2000.

План линий градостроительного регулирования

На рассматриваемой территории линии градостроительного регулирования отсутствуют.

На проектируемой территории устанавливаются красные линии проектируемого проезда шириной 16,0 м и техническая зона инженерных коммуникаций.

Предложения по установлению линий градостроительного регулирования представлены на чертеже «Разбивочный чертеж красных линий».

После утверждения настоящего проекта планировки необходима разработка и утверждение в установленном порядке в соответствии с действующим Градостроительным Кодексом разбивочного чертежа-акта линий градостроительного регулирования в векторной форме.

Технико-экономические показатели развития транспортной инфраструктуры в границах проектируемой территории

(площадь в границах рассмотрения S=15,25га)

	Существующее положение	Расчетный срок	В т.ч. 1-ая очередь
1. Улично - дорожная сеть:			
- протяженность, км	0,4	1,2	1,2
- плотность, км/км ²	2,5	7,6	7,6
2. Транспортная сеть:			
- протяженность, км	-	0,42	0,42
- плотность, км/км ²	-	2,5	2,5
3. Подземный пешеходный переход	-	1	1
4. Гаражи:			
- наземный гараж открытого типа двухуровневый, м/мест	-	100	100
- подземные гаражи, м/мест	-	745	622
5. Автостоянки:			
- автостоянки, м/мест	-	395	293
- автостоянки (торгово-общественный комплекс), м/мест	-	86	-
- подземная двухуровневая стоянка (торгово-общественный комплекс), м/мест	-	284	-

Перечень мероприятий по обеспечению транспортного обслуживания территории проектируемой жилой застройки и ориентировочный объем капвложений.
(в ценах 2010г.)

№ п/п	Наименование работ	Объем		Стоимость, млн.руб.	
		расчетный срок	в т.ч. 1-ая очередь	расчетный срок	в т.ч. 1-ая очередь
1.	Реконструкция жилой улицы, км	0,4	0,4	11	11
2.	Строительство жилой улицы, км	0,8	0,8	28	28
3.	Подземный пешеходный переход, ед.	1	1	25	25
4.	Наземный гараж открытого типа двухуровневый, м/мест	100	100	22	22
5.	Подземные гаражи, м/мест	745	622	476	397
6.	Подземная двухуровневая стоянка (торгово-общественный комплекс), м/мест	284	-	252	-
7.	Автостоянки, м/мест	395	293	11	8
8.	Автостоянки (торгово-общественный комплекс), м/мест	86	-	2,3	-
	Итого:			823,3	491

Мероприятия на 1-ую очередь строительства

Первая очередь освоения проектируемой территории микрорайона предусматривает строительство жилого фонда с числом проживающих в микрорайоне 1801 человек.

На первую очередь предлагается: реконструкция жилой улицы протяженностью 0,4 км и строительство улицы протяженностью – 0,8 км.

Протяженность улично-дорожной сети составит 1,2 км.

Плотность улично-дорожной сети – 7,6 км/км².

Для обеспечения транспортного обслуживания проектируемой территории предлагается организация маршрутов общественного транспорта (автобусы средней и малой вместимости), проходящих по реконструируемой поселковой дороге через село Ромашково, и по проектируемым автодорогам местного значения, обеспечивающей транспортную связь с Можайским шоссе.

Протяженность транспортной сети – 0,42 км.

Плотность транспортной сети – 2,5 км/км².

Согласно расчету для хранения автомобилей на 1-ую очередь потребуется 843 мест:

- гостевых стоянок для временного хранения легковых автомобилей 191 м/место;**
- приобъектных стоянок для встроено-пристроенных помещений 23 м/мест;**
- для постоянного хранения автомобилей 629 м/мест.**

Проектом предлагается разместить на 1-ую очередь:

- стоянки в открытом исполнении 293 м/мест;**
- подземные гаражи 622 м/мест;**
- наземный гараж открытого типа двухуровневый 100 м/мест.**

Резерв на 1-ую очередь составит 172 м/мест.

5. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

Показатель	Современное состояние	Расчетный срок	в т.ч. 1 оч.
I. Территория в проектируемых границах, га:	15,25	15,25	15,25
<i>Зона жилой застройки</i>	-	10,35	6,48
Территории жилой застройки, в т.ч.:		6,95	5,25
площадь застройки жилых домов		1,85	1,35
Территории общего пользования		3,40	1,23
Территория детских образовательных учреждений		0,50	0,24
Территория общеобразовательной школы		1,80	-
Зеленые насаждения общего пользования		1,10	0,99
<i>Общественно-деловая зона (Территория торгово-общественного центра)</i>	-	1,00	-
<i>Зона инженерной инфраструктуры (территория коммунальных объектов)</i>	-	0,40	0,27
<i>Зона транспортной инфраструктуры</i>	-	1,90	1,90
<i>Зона специального назначения (зеленые насаждения специального назначения)</i>	-	1,60	-
<i>Незастроенные территории</i>	15,25	0	7,05
II. НАСЕЛЕНИЕ			
Постоянное население, тыс. чел.	-	2,411	1,7
Плотность населения, чел./га	-	230	273
III. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД, тыс.кв.м			
Новое многоквартирное строительство, тыс.кв.м		83,580	62,138
Плотность жилого фонда, т.кв.м/га	-	8,0	9,59
IV. КУЛЬТУРНО-БЫТОВОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ			
Детские дошкольные учреждения, мест	-	120	60
Общеобразовательная школа, мест	-	550	-
Специальные внешкольные учреждения, мест	-	40	40
Предприятия торговли, кв.м. торг.пл	-	3475	-
Предприятия общественного питания, пос.мест	-	220	-
Предприятия бытового обслуживания, раб.мест	-	5	-
Библиотеки, тыс.томов	-	12	12
Клубные помещения, мест	-	80	80
Поликлиники, пос/см	-	47	-
Раздаточный пункт молочной кухни, кв.м.общ.пл	-	74,6	74,6
Аптеки, кв.м.общ.пл	-	158,7	158,7
Спортивно-тренажерные залы, кв.м.общ.пл	-	926,0	-
Отделения банка, кв.м.общ.пл	-	40	-

Показатель	Современное состояние	Расчетный срок	в т.ч. 1 оч.
Административные и офисные помещения с пунктом охраны порядка, кв.м.общ.пл	-	775,8	173,8
V. ТРАНСПОРТ	-		
Протяженность улично-дорожной сети, км	0,4	1,2	1,2
Плотность улично-дорожной сети, км/кв.км	2,5	7,6	7,6
Протяженность транспортной сети, км	-	0,42	0,42
Плотность транспортной сети, км/кв.км	-	2,5	2,5
Подземный пешеходный переход, ед.	-	1	1
Гаражи:			
наземный гараж открытого типа двухуровневый, м/м	-	100	100
подземные гаражи, м/м	-	745	622
Автостоянки:			
автостоянки, м/м	-	395	293
автостоянки (торгово-общественного комплекса), м/м	-	86	-
подземная двухуровневая стоянка (торгово-общественного комплекса), м/м	-	284	-
VI. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ			
Водопотребление, куб.м/сут		710	540
Общее водоотведение, куб.м/сут.		710	540
Общее теплopotребление, Гкал/час		11,45	5,7
Электронагрузка, всего, кВт		4745	2200
Расход газа, всего, м3/час		1551	770
Телефонизация, номеров		1350	961
VII. Капитальные вложения, млн.руб.		5839,1	3514,7
Жилищное строительство		3305,6	2420,8
Культурно-бытовое строительство		1151,4	152,6
Транспорт		823,3	491,0
Инженерное обеспечение:		558,8	450,3
водоснабжение		189,6	161,7
канализация		220,2	179,0
дождевая канализация		62,9	62,9
теплоснабжение		34,5	16,9
газоснабжение		19,4	14,2
электроснабжение		19,5	6,5
телефонизация		12,7	9,1

