

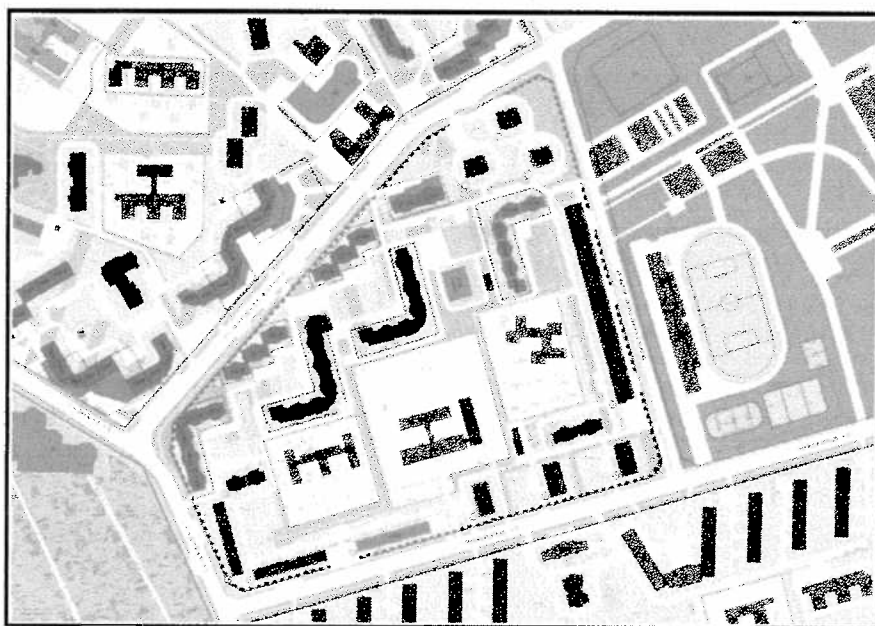


МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ

АиГ АРХИТЕКТУРА И **г. ОДИНЦОВО** И
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО **ПРИГОРОДНОЙ ЗОНЫ**

143000 г. Одинцово, Ул. Маршала Жукова, дом № 49, тел.: 599-30-70

ПРОЕКТ: ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
КОМПЛЕКСНОЙ РЕКОНСТРУКЦИИ
МИКРОРАЙОНА № 1 (а)
В ГОРОДЕ ОДИНЦОВО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

"Архитектурно-плановочное решение
и
транспортное обслуживание".

Том 1

Москва 2003 год.

ИНВ. № 4/1а
Лист 3

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА г. ОДИНЦОВО
И ПРИГОРОДНОЙ ЗОНЫ»

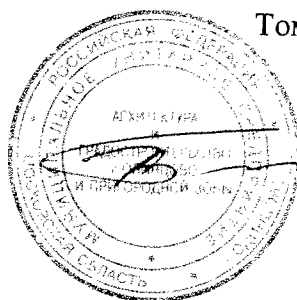
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ЖИЛОГО МИКРОРАЙОНА № 1 А
В г. ОДИНЦОВО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Пояснительная записка

Архитектурно-планировочное решение.
Транспортное обслуживание

Том 1

Директор



А.М. Бирюков

Главный архитектор Администрации
Одинцовского района

В.Г. Ганкин

Руководитель творческого коллектива

А.Г. Меламед

Главный архитектор проекта

Н.Н. Плащенкова

Москва, 2003 г.

«Проект планировки жилого микрорайона № 1 А в г. Одинцово Московской области», раздел архитектурно-планировочное решение и транспортное обслуживание территории разработан авторским коллективом в составе:

№ п/п	Занимаемая должность	Подпись	Фамилия, И.О.
1. Авторы работы в целом			
1.1.	Гл. арх. Администрации Одинцовского района		Ганкин В.Г.
1.2.	Руководитель творческого коллектива	<i>А.М.</i>	Меламед А.Г.
1.3.	Главный архитектор проекта	<i>П.И.</i>	Плащенко Н.Н.
1.4.	Главный инженер проектов	<i>Е.</i>	Елисеева Т.В.
1.5.	Главный специалист	<i>Бельков</i>	Белькова Н.И.
2. Авторы разделов			
2.1.	Главный архитектор проектов	<i>П.И.</i>	Плащенко Н.Н.
2.2.	Главный инженер проектов	<i>Е.</i>	Елисеева Т.В.
2.3.	Главный специалист	<i>Бельков</i>	Белькова Н.И.
2.4.	Главный специалист	<i>С.С.</i>	Гассель С.С.
2.5.	Архитектор	<i>Яковлева</i>	Яковлева Т.Л.
2.6.	Инженер	<i>М.В.</i>	Савельева М.В.
3. При участии			
3.1.	Техник	<i>Дектярева</i>	Дектярева О.А.
3.2.	Техник	<i>Чалая</i>	Чалая И.С.

СОСТАВ СДАВАЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ
к «Проекту планировки жилого микрорайона № 1А в г. Одинцово
Московской области»

Наименование материалов		Название чертежей
1. Текстовые материалы		
Том 1.	1.1 Пояснительная записка «Архитектурно-планировочное решение и транспортное обслуживание», 1 книга	
Том 2.	1.2 Пояснительная записка «Охрана окружающей среды», 1 книга	
Том 3	1.3 Пояснительная записка «Инженерная инфраструктура», 1 книга	
Том 4.	1.4 Пояснительная записка «Разработка мероприятий по ГО и ЧС» на ... стр., в том числе 1 чертеж на 1 листе, 1 книга	
2. Графические материалы		
	2.1. Схема размещения проектируемого микрорайона в структуре г. Одинцово, М 1:10000, 1 чертеж на 1 л.	
	2.2. План современного использования территории с планировочными ограничениями, М 1:2000, 1 чертеж на 1 л.	
	2.3. Эскиз застройки с выделением первой очереди строительства, М 1:2000, 1 чертеж на 1 л.	
	2.4. Схема размещения объектов обслуживания населения, М 1:2000, 1 чертеж на 1 л.	
	2.5. Схема функционального зонирования, М 1:2000, 1 чертеж на 1 л.	
	2.6. Схема строительного зонирования, М 1:2000, 1 чертеж на 1 л.	
	2.7. Схема ландшафтного зонирования, М 1:2000, 1 чертеж на 1 л.	
	2.8. Схема транспортного обслуживания территории, М 1:2000, 1 чертеж на 1 л.	
	2.9. План инженерного обеспечения территории общегородскими коммуникациями и сооружениями (энергетический комплекс), М 1:2000, 1 чертеж на 1 л.	
	2.10. План инженерного обеспечения территории общегородскими коммуникациями и сооружениями (водный комплекс), М 1:2000, 1 чертеж на 1 л.	

Наименование материалов	Название чертежей
	2.11. Схема внешних инженерных коммуникаций, М 1:25000, чертеж на 1 л.
	2.12. Комплексная оценка состояния окружающей среды (Существующее положение), М 1: 2000, 1 чертеж на 1 л.
	2.13. Комплексная оценка состояния окружающей среды (прогноз), М 1: 2000 1 чертеж на 1 л.

СОДЕРЖАНИЕ

Стр.

ВВЕДЕНИЕ	
Раздел АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ.....	
1. Существующее положение.....	
1.1. Местоположение проектируемой территории.....	
1.2. Современное состояние и использование территории микрорайона. Баланс территории.....	
1.3. Жилищный фонд.....	
1.4. Культурно-бытовое обслуживание.....	
2. Проектные предложения.....	
2.1. Основные направления градостроительного развития территории.....	
2.1.1. Развитие планировочной структуры. Баланс территории. Строительное и ландшафтное зонирование.....	
2.1.2. Жилищное строительство.....	
2.1.3. Строительство объектов обслуживания.....	
2.2. Первоочередные мероприятия и экономическая оценка реализации проекта.....	
3. Техничко-экономические показатели.....	
Раздел ТРАНСПОРТНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ.....	
1. Анализ современного транспортного обслуживания района....	
1.1. Улично-дорожная сеть.....	
1.2. Транспортное пассажирское обслуживание и организация пешеходного движения.....	
1.3. Гаражи и стоянки.....	
2. Проектные предложения.....	
2.1. Развитие улично-дорожной сети.....	
2.2. Общественный пассажирский транспорт и организация пешеходного движения.....	
2.3. Хранение и паркирование легковых автомобилей.....	
2.4. Мероприятия на 1-ую очередь строительства и расчетный срок.....	

ВВЕДЕНИЕ

«Проект планировки жилого микрорайона № 1 г. Одинцово Московской области выполнен на основании письма № 141/СДО/378 от 17.07.03г. , задания, согласованного в установленном порядке от 07.08.2003г. и распоряжения Главы Одинцовского района «О разработке проекта планировки микрорайона № 1 А № 820-р от 03.07.2003г.

В основу проекта положены следующие материалы:

- Генеральный план г. Одинцово и схема районной планировки в пределах зоны влияния (утвержден решением Коллегии департамента архитектуры и строительства МО № 1211 от 10.10.1997г.);

- Основные направления градостроительного развития районов центральной части Московской области и г. Москвы (одобренны Объединенной Коллегией органов управления Москвы и Московской области № 54-рок от 21.06.1992г.);

- Материалы БТИ 2003г.;

- Материалы натурного обследования территории.

В задачи проекта входят:

- Анализ существующего использования территории, состояния жилого фонда, объектов культурно-бытового обслуживания, современного состояния инженерной инфраструктуры;

- Разработка объемно-пространственного решения застройки с учетом сохранения жилого фонда 9-12-16 этажей, сноса 5-ти этажных жилых домов;

- Определение основных перспективных параметров объектов культурно-бытового обслуживания населения;

- Разработка транспортного обслуживания микрорайона;

- Разработка основных параметров инженерной инфраструктуры;

- Оценка и прогноз состояния окружающей среды.

При проектировании «Проекта планировки микрорайона № 1 в г. Одинцово» был учтен ряд факторов:

- близость микрорайона к Москве;

- инвестиционная привлекательность территории, обусловленная размещением ее в центральной части города, наличие свободных от застройки участков, что дает возможность размещения стартовых домов без сноса существующего жилого фонда, с дальнейшим освоением территории под новое строительство на месте сносимых жилых домов;

- расчетные показатели предприятий и учреждений обслуживания, зеленых насаждений общего пользования, элементов застройки жилой территории принимаются по МГСН 1.01-99 (нормы и правила проектирования планировки и застройки г. Москвы 2000г.

Раздел. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ

1. СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

1.1. Местоположение проектируемой территории

Проектируемая территория микрорайона № 1 А расположена в западной части г. Одинцово и ограничена:

- бульваром Любы Новоселовой;
- ул. Молодежной;
- ул. Садовой;
- ул. Маршала Жукова.

Проектируемая территории примыкает на востоке к зоне городского центра г. Одинцово, включающей – здание администрации, дворца культуры, спортивного комплекса, ледового дворца, парковую зону;

- на западе – к территории с/т «40 лет Октября»;
- на севере – к микрорайону № 2 г.Одинцово;
- на юге – к микрорайону № 1 г. Одинцово

1.2. Современное состояние и использование территории.

Баланс территории

Застройка микрорайона представлена 5-9-12 этажными кирпичными и панельными зданиями жилого и культурно-бытового назначения.

Детские учреждения и школы располагается в центральной части микрорайона (школа, два детских сада).

Объекты повседневного обслуживания сосредоточены вдоль бульвара Л. Новоселовой и ул. Молодежной.

На территории микрорайона, в северо-восточной части расположена котельная, в юго-восточной части КНС.

Внутренняя дорожная сеть представлена проездами шириной 3,5-5,5 м к жилым домам и объектам культурно-бытового назначения. Сеть пешеходных дорожек обеспечивает связь отдельных жилых групп. Придомовые территории благоустроены, озеленены.

Основные планировочные оси – магистрали города, вдоль которых сформирована застройка микрорайона. Жилая 5-ти этажная застройка расположена вдоль ул. Маршала Жукова и ул. Садовая с ориентацией зданий торцами к магистралям.

Фронт застройки, примыкающий к центру города (вдоль бульвара Любы Новоселовой) сформирован застройкой башенного типа в 12 этажей и протяженным 9-ти этажным домом с развитым культбытом в первом этаже.

Пересечение Бульвара Любы Новоселовой и Молодежной улицы решено также башнями в 12 этажей., с четким ритмом вдоль ул. Молодежной.

Незначительные размеры микрорайона обеспечивают необходимые радиусы доступности до объектов культурно-бытового обслуживания – 300-500 м.

Озеленение территории жилых групп и участков школ и детских учреждений составляют значительную часть микрорайона.

Функциональный баланс территории микрорайона № 1 А (современное состояние)

Таблица № 4

№№ п/п	Вид использования территории	Современное состояние	
		га	%
	Территория микрорайона в красных линиях:	15,8	100
1.	Территория групп жилой застройки	10,96	69,4
1.1.	Площадь подошвы	1,86	11,8
1.2.	Придомовая территория, в т.ч.	9,1	57,6
	- зеленые насаждения	8,2	52,2
	- спортивные площадки	-	-

	- подъезды, автостоянки	0,9	5,4
2.	Территории общего пользования:	4,84	30,6
2.1	участки школ	1,9	12,0
2.2.	участки детских садов	1,9	12,0
2.3.	зеленые насаждения общего пользования	-	
2.4.	административно-деловые, лечебно-оздоровительные, торгово-бытовые	-	
2.5.	коммунальные объекты	1,04	6,6

Территория микрорайона в красных линиях составляет 15,7 га, из них территория жилой застройки составляет 69,4% (10,96 га). Придомовая территория включает в себя: зеленые насаждения - 8,2 га (18,8 кв.м/чел.) и подъезды к домам, автостоянки - 0,9 га.

Территория общего пользования составляет 4,84 га, в том числе: участки школ - 1,9 га (24,4 кв.м/место), участки детских садов 1,9 га. Территории коммунальных объектов составляют 1,04 га.

157000 м²

1.3. Жилищный фонд

На территории проектируемого микрорайона, расположенном в центральном районе города, имеется смешанный тип жилой застройки 5-9-13 этажей. Жилищный фонд микрорайона составляет 98,1 тыс.кв.м общей площади. Численность проживающих 4,35 тыс.человек. Средняя обеспеченность общей площадью составляет 22,6 кв.м на человека. Ниже в таблице №1 приводится характеристика жилищного фонда микрорайона.

Характеристика жилищного фонда.

Таблица № 1

№№ на плане	Адрес	Этаж-ность	Материал стен	Общая площадь, тыс. кв. м	Кол-во (квартир)	Кол-во проживающих
1	ул.М.Жукова, д.18	13	кирп.	3692,2	65	135
2	бул.Л.Новоселовой, д.14	13	кирп.	3754,3	65	122
3	бул.Л.Новоселовой, д.16	13	кирп.	3727,1	65	137
4	бул.Л.Новоселовой, д.18	9	кирп.	17815,3	256	681
5	ул.Молодежная, д.1	9	кирп.	6151,7	128	283
6	ул.Молодежная, д.3	9	кирп.	6779,6	128	307
7	ул.Молодежная, д.5	12	кирп.	5164,5	96	223
8	ул.Молодежная, д.7	12	кирп.	5204,7	96	223
9	ул.Молодежная, д.9	12	кирп.	5152,4	96	236
10	ул.Садовая, д.12	9	кирп.	6124,0	144	370
11	ул.Садовая, д.14	5	кирп.	2891,0	70	131
12	Ул.Маршала Жукова, д.2	5	кирп.	2903,0	70	116
13	Ул.Маршала Жукова, д.4	5	кирп.	3357,2	70	199
14	Ул.Маршала Жукова, д.10	5	кирп.	4492,2	100	227
15	Ул.Маршала Жукова, д.12	5	кирп.	4509,9	100	243
16	Ул.Маршала Жукова, д.14	5	кирп.	4606,8	100	242
17	Ул.Маршала Жукова, д.16	5	кирп.	4044,1	56	132
18	ул.Молодежная, д.1А	5	панель.	3769,6	78	163
19	ул.Молодежная, д.1Б	5	панель.	3979,7	80	181
	Всего:			98119,3	1863	4351
	В т.ч. снос			34453,5	724	1634
	Сохраняемый фонд			63565,8	1139	2717

20453 158

Структура жилищного фонда по этажности.

Таблица № 2

Этажность	Общая площадь, тыс. кв. м	%%
5	34453,5	35,1
9	36870,6	37,6
12-13	26795,2	27,3
Всего:	98119,3	100

1.4. Культурно-бытовое обслуживание

Перечень существующих объектов культурно-бытового и коммунального обслуживания

Таблица № 3

№№ на плане	Наименование объекта	Этаж- ность	Единица измере- ния	Емкость	Общая площадь кв.м
К-1	Детский сад № 15	2	мест	115	2305
К-2	Комитет соц.защиты населения	встр.	-	-	320
К-3	Одинцовская гимназия №13	3	мест	780	4319
К-4	Котельная				
К-5	Детский сад №54	2	мест	142	2035
К-6	Магазин	встр.	кв.торг.пл.	43	
К-7					
К-8					
К-9	Магазин «Оптика»	встр.	кв.м торг.пл		246,9
	Магазин «Союзпечать»				235,0
	Часовая мастерская		раб.мест	1	20
	склад				48
	Парикмахерская, фотостудия		раб.мест	10	234,8
	офис				12
	магазин		кв.м торг.пл	60	132
	Стоматологический кабинет, аптека				210
	Оптовая торговля				136
	Меховое ателье, аптечный киоск				289,5
	столовая		мест	10	79,7
	сбербанк				248,2
К-10	Магазин	Встр.	Кв.м торг.пл.	100	174,6
	ГП «Аптека» №123				469,8
	магазин		Кв.м торг.пл.	50	66,8
К-11	Магазин	Встр.	Кв.м торг.пл.		786,9
К-12	«Рыб.охот.»	Встр.			27,4

Примечание - фактическая наполняемость на 1.09.03 г.:

х) Одинцовская гимназия №13 - 33 класса 780 мест, количество учащихся - 1118 чел.;

xx) д/с № 54 – плановая наполняемость - 142 чел., фактическая – 173 чел.; д/с № 15 – плановая наполняемость -115 чел., фактическая - 115 чел..

2. ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

2.1. Основные направления градостроительного развития территории

2.1.1. Развитие планировочной структуры. Баланс территории.

Строительное и ландшафтное зонирование

Основные принципы проектирования микрорайона № 1 А г. Одинцово.

- Поэтапное формирование *комфортной градостроительной* среды микрорайона, с учетом требований эколога, распространяющихся на каждую структурную составляющую микрорайона.
- Разработка проекта планировки микрорайона № 1, с учетом сложившейся и проектируемой застройки прилегающих жилых кварталов и центра города.
- Внедрение экотехнологий в жилищно-коммунальное строительство (новые системы инженерного обеспечения микрорайона).
- Создание новых форм социально-бытового обслуживания (использование первых этажей жилых зданий для организации досуговых, культурно-бытовых центров), одновременно обеспечивая места приложения труда.
- Формирование системы озелененных пешеходных связей отдельных жилых и общественных зон микрорайона.
- Строительство стартовых домов на свободных территориях.
- Снос пятиэтажного жилого фонда с обеспечением «волнового» переселения жителей микрорайона.
- Применение проектов зданий и сооружений, обеспечивающих высокий уровень объемно – пространственных и цветовых решений.
- Формирование разнообразных силуэтных решений застройки микрорайона по основным планировочным направлениям.
- Дальнейшее развитие объектов культурно - бытового назначения, обеспечивающих высокий уровень обслуживания населения.
- Максимальное сохранение ценных озелененных пространств. Компенсационное озеленение и благоустройство территорий вокруг новых возводимых зданий, включая прилегающие участки сохраняемого жилого фонда.

Проектная функционально - планировочная организация территории предусматривает сохранение сложившихся функциональных зон - жилой застройки, зоны детских садов и школ.

Новые жилые группы переменной этажности (22-17-16 эт.) размещаются на месте сносимой пятиэтажной застройки.

Зона детских учреждений сохраняет свои параметры на I очередь строительства. Участок школы увеличивается с учетом проектируемой пристройки блока начальных классов.

Размещение объектов культурно – бытового обслуживания населения предусматриваются в основном в первых этажах жилых домов.

Система зеленых ходов объединяет жилые группы и объекты культурно-бытового назначения.

Система магазинов размещаются в основном по периметру микрорайона с организацией автостоянок вдоль магистралей, объекты культурно-бытового назначения – досуговые центры, клубные помещения сосредоточены в новой застройке вдоль ул. Маршала Жукова, тем самым обеспечивая минимальное внедрение в жилую зону микрорайона.

Объемно – пространственное решение застройки микрорайона.

Проектируемые жилые группы размещаются вдоль улицы маршала Жукова. Сблокированные жилые дома из 3 секций с повышенной центральной секцией формируют непрерывный фронт застройки вдоль городской магистрали.

Угол пересечения улицы М. Жукова и улицы Садовой запроектирован с повышением этажности угловых секций до 22 этажа. Внутренние жилые группы микрорайона переменной этажности с высотными акцентами формируют силуэтное решение вдоль улицы М. Жукова вторым планом.

К наиболее важным пространственным узлам относятся:

- пересечение улицы Маршала Жукова и бульвара Любы Новоселовой;
- пересечение улицы Садовой и ул. М. Жукова.

Строительное зонирование территории

В границах проектируемой территории выделяются следующие зоны:

- низкоплотной застройки (к этой зоне относятся участки школ и детских учреждений);
- среднеплотной (сложившиеся жилые группы башенного типа);
- высокоплотной (проектируемые жилые группы домов).

К незастраиваемым территориям относятся участки озелененных пространств общего пользования.

Ландшафтное зонирование территории

Ландшафтное зонирование территории предусматривает определенное соотношение природных, застроенных пространств.

В проекте выделены следующие ландшафтные зоны: застроенные, где доля поверхностей под подошвами зданий более 10%, преимущественный тип ландшафтного назначения – застроенный озелененный; преимущественный вид ландшафтного назначения – контрастный слабозастроенный.

- доля поверхностей под подошвами зданий от 10 до 30 %;

- доля поверхностей с искусственными покрытиями менее 30%;
- доля озелененных территорий от 40-70%.

Второй вид ландшафтного назначения – замощенный, застроенный, что предполагает:

- доля застроенных территорий – более 30%;
- доля поверхностей с искусственным покрытием более 30%;
- доля естественных покрытий менее 30%.

Сравнительный баланс территории

Таблица № 9

№№ п/п	Вид использования территории	Современное состояние		Проектное решение	
		га	%	га	%
	Территория микрорайона в красных линиях:	15,8	100	15,8	100
1.	Территория групп жилой застройки	10,96	69,4	11,45	72,5
1.1.	Площадь подошвы	1,86	11,8	2,6	16,5
1.2.	Придомовая территория, в т.ч.	9,1	57,6	8,85	55,3
	- зеленые насаждения	8,2	52,2	7,6	48,7
	- подъезды, автостоянки	0,9	5,4	1,25	6,6
2.	Территории общего пользования:	4,84	30,6	4,35	27,5
2.1	участки школ	1,9	12,0	1,9	12,0
2.2.	участки детских садов	1,9	12,0	1,9	12,0
2.3.	участки учреждений обслуживания	-	-	0,25	1,6
2.5.	коммунальные объекты	1,04	6,6	0,3	1,9

Территория микрорайона в красных линиях составляет 15,8 га. Территории групп жилой застройки (соответственно площади подошвы зданий) увеличиваются на 0,39 га и составят 11,35 га. Придомовая территория составит 8,75 га, из них зеленые насаждения незначительно сокращены и составят - 7,5 га (7,3 кв.м/чел.). Территории общего пользования сокращается на 0,49 га за счет коммунальных территорий и составит 4,35 га, из них: участок школы - 1,9 га (20 кв.м на место); детских садов - 1,9 га (70 кв.м на место), участки учреждений обслуживания - 0,25 га и коммунальные территории - 0,3 га.. Отсутствие зеленых насаждений общего пользования компенсируется наличием городского парка, расположенного через дорогу по ул.М.Жукова в радиусе пешеходной доступности не более 500 м. Учреждения обслуживания занимают первые этажи жилых домов.

Строительное зонирование территории

Таблица № 10

Строительные зоны застройки	Территория, га
Преимущественной этажности	
Низкоплотная (не более 5 тыс.кв.м/га)	
3-4 этажная (не более 15м)	3,8
Среднеплотная (от 5 до 10 тыс.кв.м/га)	0,55
Смешанной этажности	
Высокоплотная (более 10 тыс.кв.м/га)	
смешанной многоэтажной	10,55
Незастраиваемая территория	
подъезды, автостоянки	0,9

На плане строительного зонирования выделяются застраиваемые территории, составляющие 94,3 % рассматриваемой территории, незастраиваемые территории составляют соответственно 5,7 %.

В зону низкоплотной застройки (до 5000 кв.м/га) входят:

- 3-4 этажная застройка участков школ и детских учреждений;

В зону среднеплотной застройки (более 5000 и не более 10000 кв.м/га) входят:

- 3-4 этажная застройка участков торговли и бытового обслуживания;

В зону смешанной высокоплотной застройки (более 10000 кв.м/га) входит территория многоэтажной жилой застройки с плотностью 18,7 тыс. кв.м/га.

2.1.2. Жилищное строительство

По проекту предусматривается снос 5-ти этажного жилищного фонда в объеме 34,5 тыс.кв.м и строительство 16-22-ти этажных жилых домов. Общая площадь квартир в микрорайоне всего составит 218,4 тыс.кв.м, в том числе новое строительство – 154,9 тыс. кв.м.

Характеристика проектируемого жилищного фонда

Таблица № 5

NN домов	этажность	Тип секции	Кол-во секций	Кол-во квартир	Общая площадь, кв.м
Сохраняемый фонд					
1	13	Сущ.		65	3692,2
2	13	- « -		65	3754,3
3	13	- « -		65	3727,1
4	9	- « -		256	17815,3
5	9	- « -		128	6151,7
6	9	- « -		128	6779,6
7	12	- « -		96	5164,5
8	12	- « -		96	5204,7
9	12	- « -		96	5152,4
10	9	- « -		144	6124,0
		Всего:		1139	63565,8
Новое строительство					
11	17-19-22	111 М	5	308	20885
12	16		2	98	6845
13	19-22		3	292	20350
14	16-18-22		6	336	23444
15	19-22		3	292	20350
16	16-18-22		6	348	24320
17	17		2	114	7967
18	17-19		6	310	21673
19	17		2	128	9027
		Всего новое стр.		2226	154860
		Всего жил. фонд		3365	218426,8

Структура жилищного фонда микрорайона по этажности

Таблица № 6

Этажность	Общая площадь		Количество квартир
	тыс. кв. м	%/%	
9	36,9	16,9	526
12-13	26,7	12,2	382
16-17-18	58,9	27,0	840
19-22	95,9	43,9	1617
Всего	218,4	100	3365

Средняя этажность по микрорайону составит 16,2 этажей.

Суммарная поэтажная площадь жилых домов в микрорайоне составит 294,0 тыс. кв. м, в том числе 11 тыс. кв. м приходится на встроенно-пристроенные помещения.

Показатель плотности жилой застройки микрорайона по проекту составит 18,7 тыс. кв. м/га, что соответствует среднему нормативному уровню 14,5-18,7 тыс. кв. м/га.

2.1.3. Строительство объектов обслуживания

Наряду с жилищным строительством в проекте предусматривается строительство объектов обслуживания.

Предлагаемые к размещению объекты социальной сферы предусматривают выполнение социально гарантированного стандарта обслуживания населения.

Расчет потребности в учреждениях культурно-бытового обслуживания для населения микрорайона произведен на основании норм МГСН 1.01-99 табл.7. В таблице № 7 представлены обязательный перечень видов обслуживания, расчетные показатели минимальной обеспеченности социально значимыми объектами обслуживания на расчетную численность 6,8 тыс. человек.

Расчетные показатели минимальной обеспеченности
объектами обслуживания

Таблица 7

Предприятия и учреждения	Единица измерения	Обеспеченность на 1000 жит.	Требуется по расчету	Сущ. сохран.	Новое строительство
Общеобразовательные школы	мест	расчет по демографии	884	780	200
Детские дошкольные учреждения	мест	расчет по демографии	231	265	-
Библиотеки	тыс. т.	3,1	21,1	-	21,0
Специализированные детские учреждения	место	15	102	-	
Универсальные залы	место	17	116	-	
Выставочные залы	кв. м	10	68	-	
Клубные помещения	кв. м	90	612	-	
Центры искусств	учащ.	8	54	-	
Поликлиники	пос./см	17,6	120	-х)	
Раздаточный пункт молочной кухни	кв. м общ. пл.	10	68	-	
Аптеки	кв. м общ. пл.	64	435	470	
Предприятия торговли: - продовольственные магазины - непродовольственные магазины	кв. м тогр. пл.	80 40	544 272	610	400
Предприятия общественного питания	мест	11	75	10	
Предприятия бытового обслуживания	раб. мест	3,14	21	17	
Общественный туалет	прибор	0,7	5	-	
Отделение банка	кв. м общ. пл.	20	136	248	

Предприятия и учреждения	Единица измерения	Обеспеченность на 1000 жит.	Требуется по расчету	Сущ. сохран.	Новое строительство
Отделение связи	объект	1 на 15 тыс. жит.	1	-	
Опорный пункт охраны порядка	кв.м общ.пл.	120	120	-	
РЭУ	объект	1 на 25 тыс. жит.	1	-	
Спортивный зал	кв.м общ.пл.	0,32	2048	-	
Бассейн	кв.м зеркала воды	18 на 1 т.жит.	115	-	-

х) поликлиника №1 находится на ул. М.Бирюзова;

xx) недостаток площади спортивных сооружений компенсируется расположенным в непосредственной близости городским спортивным центром и стадионом с радиусом доступности не более 500 м.

Общеобразовательные школы

На расчетный срок потребность населения в школах составит 884 места (расчет по демографии). По проекту предусматривается реконструкция существующего здания школы. Таким образом проектная вместимость составит 980 мест. Радиус доступности школы в пределах 300 м.

Детские дошкольные учреждения

Потребность населения в детских дошкольных учреждениях составит 231 мест (расчет по демографии). По проекту не предусматривается строительство новых детских дошкольных учреждений. На перспективу возможно осуществить пристройку к детскому саду (обеспеченность участком 70-78 кв.м/место). Радиус доступности детских дошкольных учреждений в пределах 300 м.

Объекты здравоохранения

Обеспеченность населения поликлиническим обслуживанием осуществляется в поликлинике №1 мощностью 750 пос./см. В проекте предлагается размещение встроенной поликлиники на 120 пос./см..

*Объекты культурно-бытового обслуживания
и культурно-досугового назначения*

Обеспеченность населения объектами торгово-бытового обслуживания и культурно-досугового назначения повседневного и периодического уровня предусматривается осуществить за счет размещения этих объектов во встроенно-пристроенных помещениях жилых домов общей площадью 9,8 тыс. кв.м и 4,9 тыс. кв.м общей площади в отдельно стоящих зданиях.

Объекты торговли занимают 2,5 тыс. кв.м общей площади или 1,0 тыс. кв.м торговой площади, объекты питания - 0,5 тыс. кв.м общей площади на 110 мест, объекты бытового обслуживания (приемные пункты химчистки и прачечной, ремонт, парикмахерская, ателье) – 1,0 кв.м на 39 рабочих мест. Детский досуговый центр, детская студия, клубы по интересам, универсальный зал общей площадью 2,5 тыс. кв.м располагаются в первых этажах жилых домов. Объекты спорта (тренажерный зал) расположены также в первых этажах жилых домов, общая площадь составляет 0,9 кв.м.

Перечень объектов культурно-бытового обслуживания, административно-общественных и коммунальных учреждений приведен в табл. № 8.

Перечень предприятий обслуживания

Таблица № 8

№№ на пла- не	Предприятия обслуживания	Емкость	Общая площадь, кв. м	Кол-во работаю- щих, чел.
К-1	Детский сад № 15	115	2305	25
К-2	Торговый центр, кв.м торг.пл.	400	800	20
	Кафе, мест	100	400	20
К-3	Одинцовская гимназия №13 (реконструкция)	980	6900	35
К-4	Котельная	1	400	5
К-5	Детский сад №54	142	2035	30
К-6	Магазин	43	60	4
К-7	Банк «Возрождение»	объект	800	50
К-8	Поликлиника, пос./см.	120	1200	20
	Раздаточный пункт мол.кухни, детское питание	объект	100	4
К-9	Магазин «Оптика»	100	246,9	6
	Магазин «Союзпечать»	90	235,0	5
	Часовая мастерская	1	20	1
	склад		48	2
	Парикмахерская, фотостудия	10	234,8	12
	офис		12	2
	магазин	60	132	3
	Стоматологический кабинет, аптека		210	7
	Оптовая торговля	60	136	4
	Меховое ателье, аптечный киоск, раб.мест	8	289,5	10

№№ на пла- не	Предприятия обслуживания	Емкость	Общая площадь, кв.м	Кол-во работаю- щих, чел.
	столовая	10	79,7	5
	сбербанк	1	248,2	6
К-10	Магазин	100	174,6	5
	ГП «Аптека» №123		469,8	8
	магазин	50	66,8	4
К-11	Магазин, кв. торг.пл.	310	786,9	16
К-12	«Рыб.охот.»		27,4	
К-13	РЭУ	1	500	20
	Опорный пункт	1	150	4
	КБО, раб.мест	20	400	24
К-14	Комитет социальной защиты	1	400	20
	Клубы по интересам		700	10
К-15	Детский досуговый центр, мест	100	800	20
	Библиотека с компьютерным залом, тыс.томов	20	300	10
К-16	Тренажерные залы, кв.м пл.пола	700	900	15
К-17	Универсальный зал, мест	110	700	25
	Отделение связи	1	200	10

2.2. Первоочередные мероприятия и экономическая оценка реализации проекта

Первую очередь проектных предложений по застройке микрорайона предполагается реализовать за период 2004-2009 г.г.

Проект первой очереди определяет размещение и конкретные объемы всех основных видов строительства на рассматриваемой территории. Это касается в основном всех видов строительства в тех или иных масштабах - жилищном, культурно-бытовом, транспортном, инженерном.

Перечень жилых домов, предлагаемых для строительства на первую очередь представлен в таблице № 11. Объем нового строительства на территории микрорайона составит 37,5 тыс.кв.м общей площади квартир. Общая площадь жилищного фонда микрорайона составит на 1 очередь составит 135,7 тыс.кв.м. Население в целом по микрорайону составит 5,3 тыс.чел. Средняя обеспеченность принимается 25,6 кв.м/чел..

Характеристика жилищного фонда 1 очереди строительства

Таблица № 11

№ домов	Этажность	Серии	Кол-во секций	Кол-во квартир	Общая площадь, кв.м
12	16	111 М	2	98	6845
18	17-19		6	310	21673
19	17		2	128	9027
	Всего:		10	536	37545

В первую очередь строительства включены следующие учреждения культурно-бытового обслуживания:

Таблица № 12

№ на плане	Наименование объекта	Емкость	Общая площ., тыс кв.м
К-3	Реконструкция гимеазии № 13	980 мест	6900
К-8	Поликлиника	120	1200
	Раздаточный пункт молочной кухни и магазин детского питания		100

Экономическая оценка реализации проекта

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

Экономическая оценка проекта выполняется в соответствии с проектом планировки микрорайона № 1А.

Согласно проектным предложениям на территории микрорайона будет снесена существующая 5-ти этажная застройка с последующим строительством современных 16-22 этажных жилых домов и объектов обслуживания.

Проект планировки предлагает реализацию следующих градостроительных мероприятий:

- снос 5-ти эт. жилых домов;
- строительство муниципального и коммерческого жилья;
- строительство объектов обслуживания (реконструкция школы, объекты торговли, культуры) в пристроенных и отдельно стоящих помещениях;
- подземных гаражей.

Реорганизация проектируемой территории предусматривает реконструкцию инженерных сетей и сооружений, строительство и реконструкцию 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, что позволит решить важные социальные и градостроительные задачи города.

Инвестиционные затраты проекта

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

- переселение жителей из сносимых домов;
- снос существующей 5-ти этажной жилой застройки;
- строительство муниципального и коммерческого жилья с встроенными помещениями;
- строительство объектов обслуживания (объекты торговли, бытового и культурного обслуживания, офисные помещения);
- строительство объектов общегородской системы инженерного 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" (МРР - 2.1.02.-97), данных АО «Москапстрой» об удельной стоимости строительства различных типов жилья (по состоянию на начало 2003г.).

Перечень мероприятий по проекту

Таблица № 13

№№ п/п	Мероприятия	Единица измерения	Объем строительства	
			1 оч.	расчетный срок
Переселение и снос, в т.ч.				
1	Переселение жителей	чел.	-	1634
2	Снос домов, всего	кв.м	-	34450
Новое строительство, в т.ч.				
3	Жилищное	кв.м	37,5	218,4
4	Объекты обслуживания, всего	кв.м	1700	19850
4,1	расположенные во встроенных помещениях:	кв.м	1300	6350
	- бытового обслуживания	кв.м	-	400
	- культуры, досуга	кв.м	-	2500
	- офисные помещения	кв.м	-	400
	- спорта	кв.м	-	900 ✓
	- здравоохранения	кв.м	1300	1300 ✓
4.2	Объекты обслуживания, распо- ложенные в отдельно стоящих помещениях:	кв.м	-	4580
	- общеобразовательная школа	кв.м	-	2580 ✓
	- объекты торговли и общественного питания	кв.м	-	1200
	- отделения банка	кв.м	-	800
Инженерное обеспечение, в т.ч.				
5	Прокладка водопроводной сети на Д=300 мм	пм	850	1450
6	Прокладка канализационных уличных и внут- риквартальных сетей d 200-300 мм	п.м.	680	980
7	Строительство сетей дождевой канализации d=400-800 мм	км	1,65	2,43
8	Прокладка тепловых сетей 2d=200-300 мм	км	0,5	1,2
9	Стр-во ГТУ-ТЭЦ Реконструкция котельной №3	Гкал/час Гкал/час	50	50
10	Строительство ЦТП и реконструкция	шт.	2	4
11	Перекладка газопровода	км	0,08	0,08

№№ п/п	Мероприятия	Единица измерения	Объем строительства	
			1 оч.	расчетный срок
12	Питающие кабельные линии (ПКЛ)	км	2,0	2,0
13	Строительство РТП	шт.	1	1
14	Трансформаторные п/ст.	Шт.	1	6
15	Распределительные кабельные линии (РКЛ)	км	1,0	4,0
16	Установка телефонов	номер	550	2290
17	Установка телефонов-автоматов	шт.	4	10
18	Размещение распределительных шкафов	шт.	2	4
19	Строительство телефонной канализации	км.	1,4	1,5
Транспортные мероприятия, в т.ч.				
	Реконструкция проездов	км	-	1,74
	Внутриквартальная подъездная сеть - новое строительство	кв.м	5040	16660
	Гостевые стоянки	кв.м	432	2646
	Приобъектные стоянки	кв.м	1080	2862
	Подземно-наземные гаражи	маш./мест	193	949
	(в южной ком.зоне дополнительно)	- « -	-	785
ГО и ЧС				
	Строительство встроенных защитных соору- жений двойного назнач. Класа ПРУ-0,2-200	кв.м	-	3800
Охрана окружающей среды				
	Строительство шумозащитных окон	дом	-	4
	Специальные методы фундирования	кв.м	2800	7500
	Мероприятия по благоустройству и озелен.	га	0,5	1,4

Формирование затрат по проекту
Удельные показатели (тыс.руб. с учетом НДС)

Таблица № 14

№№ п/п	Единовременные затраты	Единица измерения	Удельные стоимости затрат, принятые в рас- чете
1	Базовый размер стоимости жилищного строительства	тыс.руб./кв.м	12,1-15,3
2	Стоимость переселения жителей в новые квартиры	тыс.руб./кв.м	13,8

№№ п/п	Единовременные затраты	Единица измерения	Удельные стоимости затрат, принятые в рас- чете
3	Снос капитальных строений и подготов- ка территории к строительству	тыс.руб./кв.м	0,35
4	Базовый размер стоимости строительст- ва нежилых помещений - встроенных помещений - отдельно стоящих	тыс.руб./кв.м тыс.руб./кв.м	10,3 12,8
5	Строительство надземно-подземных га- ражей для индивидуальных автовла- дельцев	тыс.руб./м- место	276

Структура затрат по проекту

Таблица № 15

Мероприятия	Стоимость работ, млн руб	
	1 очередь	расчетный срок
Переселение и снос		
Переселение жителей, 1634 чел. $1634 \times 25,6 = 41830,4$	-	22,5
Снос домов	-	12,05
Новое строительство, в т.ч.		
Жилищное	543,75	3166,8
Объекты обслуживания, всего	13,39	124,02
- встроенно-пристроенные помещения	13,39	65,4
- отдельностоящие помещения	-	58,62
Инженерное обеспечение, в т.ч.		
Прокладка водопроводной сети на Д=300 мм	16,0	27,3
Реконструкция ВЗУ №6	30,0	30,0
Прокладка канализационных уличных и внутри- квартальных сетей d 200-300 мм	6,6	9,5
Строительство сетей дождевой канализации d=400-800 мм	17,7	25,8
Прокладка тепловых сетей 2d=200-300 мм	1,2	24,7
Стр-во ГТУ-ТЭЦ		
Реконструкция котельной №3	135,0	135,0
Строительство ЦТП и реконструкция	13,4	26,8
Перекладка газопровода	1,6	1,6
Питающие кабельные линии (ПКЛ)	1,6	1,6
Строительство РТП	3,6	3,6

Мероприятия	Стоимость работ, млн.руб	
	1 очередь	расчетный срок
Трансформаторные п/ст.	1,5	9,0
Распределительные кабельные линии (РКЛ)	0,5	2,0
Установка телефонов	8,6	35,9
Установка телефонов-автоматов	0,08	0,2
Размещение распределительных шкафов	0,013	0,03
Строительство телефонной канализации	0,26	0,28
Транспортные мероприятия, вт.ч.		333,31
Реконструкция проездов	-	70,7
Внутриквартальная подъездная сеть - новое строительство	8,3	27,5
Гостевые стоянки	0,5	2,2
Приобъектные стоянки	1,2	3,2
Подземно-наземные гаражи	91,8	431,7
(в южной ком.зоне дополнительно)	-	186,8
Охрана окружающей среды		222,1
Строительство шумозащитных окон	-	12,0
Специальные методы фундирования	12,1	32,47
Мероприятия по благоустройству и озеленению	1,22	3,4
ГО и ЧС		4631,33
Строительство встроенных защитных соору- жений двойного назначения класса ПРУ-0,2-200	-	78,66
ИТОГО:	1147,66	4840,6

Общая потребность в финансировании по компонентам 1 очереди составит 1147,66 млн.руб., расчетного срока – 4840,6 млн.руб.

896.89

3. Техничко-экономические показатели

Расчет технико-экономических показателей проекта планировки микрорайона № 1А основывался на использовании нормативного документа “Нормы и правила проектирования планировки и застройки г.Москвы” (МГСН 1.01.-99), который регламентирует размещение жилой застройки жилых групп в составе микрорайона на примагистральной территории менее 500 га.

Территория микрорайона в границах красных линий составляет 15,8 га. В таблице № 9 представлен функциональный баланс использования территории микрорайона. В результате реализации проекта 72,5 % территории будет занято участками жилой застройки.

Участки общественной застройки составляют 27,5 % от всей территории микрорайона, из которой участки учебно-образовательных объектов занимают 12,0 % территории.

Показатель интенсивности использования территории - плотность жилой застройки в среднем по микрорайону составит 18,7 тыс.кв.м/га, что соответствует среднему нормативному уровню 14,5 - 18,7 тыс.кв.м общей поэтажной площади /га. (МГСН-1.01.-99., табл.4.11).

Функциональное использование территории микрорайона 1 А (в соответствии с МГСН 1.01-99)

Таблица № 16

№ № п/п	Наименование показателей	Норматив (кв. м/чел) МГСН 1.01-99)	Существующее положение		Проектные предложения		в т.ч. 1 очередь	
			га	кв. м/чел.	га	кв. м/чел.	га	кв. м/чел.
	Территория микрорайона в границах красных линий, всего		15,8		15,8		15,8	
А	Территория участков жилой застройки, всего	10,7-13,3 х)	10,96	22,4	11,45	10,7	11,15	16,4
1	Площадь подшвы зданий		1,86		2,6		2,1	
2	Придомовая территория, всего	9,4-16,0 х)	9,1	18,6	8,85	9,5	9,05	13,3
	в том числе:							
	- территория зеленых насаждений	не менее 5,0	8,2	16,7	7,6	6,9	8,0	11,8
	- подъезды, автостоянки		0,9		1,25		1,05	
Б	Территория общего пользования, всего	не менее 3,6	4,84	9,9	4,35	4,0	4,65	6,8
	в том числе:							
	- участки детских садов	не менее 1,8	1,9	3,8	1,9	2,0	1,9	2,8
	- участки школ	не менее 2,4	1,9	3,8	1,9	2,0	1,9	2,8
	- участки объектов микрорайонного об- служивания	не более 0,9	-		0,25		-	
	- коммунальные объекты		1,04		0,3		0,85	

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

Показатель	Современное состояние	1-я очередь	Расчетный срок
I. Территория микрорайона в красных линиях, га	15,8	15,8	15,8
Территория групп жилой застройки	10,96	11,15	11,45
Площадь подошвы	1,86	2,1	2,6
Придомовая территория, в т.ч.	9,1	9,05	8,85
- зеленые насаждения	8,2	8,0	7,6
- подъезды, автостоянки	0,9	1,05	1,25
Территории общего пользования:	4,84	4,65	4,35
участки школ	1,9	1,9	1,9
участки детских садов	1,9	1,9	1,9
участки учреждений обслуживания	-	-	0,25
коммунальные объекты	1,04	0,85	0,3
II. НАСЕЛЕНИЕ, тыс. чел.	4,35	5,3	6,8
III. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД, тыс. кв.м	98,1	135,7	218,4
Распределение жилого фонда по этажности, %:			
5-ти эт.	35,1	25,4	-
9-ти эт.	37,6	27,2	16,9
12-13-ти эт.	27,3	19,8	12,2
16-17-ти эт.	-	27,6	27,0
19-22-ти эт.	-	-	43,9
Средняя этажность	8,4	10,8	16,2
Снос 5-эт. жилищного фонда, тыс. кв.м	-	-	43,9
Новое строительство, тыс. кв.м	-	37,5	154,9
16-17-ти эт.	-	27,6	27,0
19-22-ти эт.	-	-	43,9
Средняя этажность	8,4	10,8	16,2
Снос 5-эт. жилищного фонда, тыс. кв.м	-	-	43,9
Новое строительство, тыс. кв.м	-	37,5	154,9
Плотность жилой застройки микрорайона, кв.м/га	8,9	12,3	32,1
Средняя обеспеченность, кв.м/чел.	22,6	25,6	32,1
IV. КУЛЬТУРНО-БЫТОВОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ			
Общеобразовательные школы, мест	780	980	980
Детские дошкольные учреждения, мест	257	257	257
Поликлиники, пос/см	-	120	120
Предприятия торговли, кв.м торг.пл.	850	850	1000
Предприятия общественного питания, мест	10	10	110
Предприятия бытового обслуживания, раб.мест	21	21	39

Показатель	Современное состояние	1-я очередь	Расчетный срок
V. ТРАНСПОРТ			
Протяженность внутриквартальной сети, км	2,56	3,28	3,99
Плотность внутриквартальной сети, км/кв.км	16,3	20,7	24,0
Протяженность магистральной сети, км	1,74	1,74	1,74
Плотность магистральной сети, км/кв.км	5,5	5,5	5,5
Емкость гаражей и автостоянок, маш/мест	190	214	1380
(в южной коммунальной зоне дополнительно)			785
VI. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ			
Водопотребление, тыс.куб.м/сут	1,5	1,73	2,18
Общее водоотведение, тыс.куб.м/сут.	1,5	1,73	2,18
Общее теплоснабжение, Гкал/час	22,09	27,3	44,3
Электронагрузка, всего, тыс.квт	2,2	3,4	6,6
Расход газа, всего, млн.куб.м/год	9,4	12,6	20,6
Телефонизация, номеров			
VII. КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ, млн.руб.	-	1147,66	4840,6
Переселение жителей	-	-	22,5
Снос домов	-	-	12,05
Жилищное строительство	-	543,75	3166,8
Культурно-бытовое строительство	-	13,39	124,02
Транспорт	-	101,8	722,1
Инженерное обеспечение:	-	237,7	333,3
водоснабжение	-	46,0	57,3
канализация	-	6,6	9,5
дождевая канализация	-	17,7	25,8
теплоснабжение	-	149,6	186,5
газоснабжение	-	1,6	1,6
электроснабжение	-	7,2	16,2
телефонизация	-	9,0	36,4
Мероприятия по охране окружающей среды	-	13,32	47,87
Мероприятия по ГО	-	-	78,66

2001.08.20
65%

Раздел 2. ТРАНСПОРТНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

1. Анализ существующего транспортного обслуживания

1.1. Улично-дорожная сеть

Проектируемый микрорайон № 1 А, расположенный в западной части г. Одинцово окаймлен существующими улицами: Маршала Жукова, бульваром Любы Новоселовой, Молодежной и Садовой.

В утвержденной структуре магистралей города улицы Маршала Жукова, Молодежная и Садовая – **магистральные улицы районного значения**; улица Бульвар Любы Новоселовой – **улица местного значения**.

Транспортные связи рассматриваемого микрорайона с Москвой и областью обеспечиваются вышеперечисленными магистральями, которые через сеть улиц города имеют выход на Красногорское, Подушкинское, Можайское шоссе и автодорогу Москва – Минск.

Улица Маршала Жукова - проходит вдоль северной границы проектируемого микрорайона. Протяженность ее в границах рассматриваемой территории составляет 610 метров. С запада улица Маршала Жукова выходит на Садовую улицу, с востока на Красногорское шоссе (за границей рассматриваемой территории). По улице Маршала Неделина – **магистральной улице городского значения**, примыкающей с юга и ул. Маршала Жукова за границей рассматриваемой территории, обеспечивается подъезд населения микрорайона к ж.д. станции «Одинцово» Смоленского направления МЖД. Ширина улицы в красных линиях 35,0 м, проезжей части – 12,0 м. Улица благоустроена, вдоль тротуаров (2х3,0 м) полосы зелени шириной 8,0 и 9,0 м. По улице проходят маршруты общественного транспорта.

Максимальный суммарный автотранспортный поток в утренний час «пик» составляет 1522 ед., из них 1442 ед. приходится на легковой транспорт.

Улица Бульвар Любы Новоселовой – местная улица, проходящая по восточной границе проектируемой территории между микрорайоном и спортивно-рекреационной зоной города. Улица выходит северным концом на ул. Маршала Жукова, а противоположный конец на Молодежную улицу. Протяженность улицы – 460 м. Ширина улицы в красных линиях – 20,0 м; проезжей части – 9,0 м; тротуаров 2,0 и 3,0 м; полосы зелени – 2х3,0 м. Общественный транспорт по улице не проходит. Суммарный автотранспортный поток в утренний час «пик» составляет 393 единицы, из них 383 единицы приходится на легковой транспорт.

Улица Молодежная - проходит вдоль южной границы проектируемого микрорайона. Протяженность ее в границах проекта – 480,0 м. Ширина в действующих красных линиях – 30,0 м; проезжей части – 9,0 м; тротуаров – 2х3,0 м; полос зелени – 2х4,0 м и 7 м с южной стороны улицы. С запада улица выходит на Садовую улицу, с востока – на ул. Маршала Неделина (вне территории рассмотрения).

№ п/п	№ мар- шру- та	Наименование маршрута	Протя- жен- ность, км	Время в пути, мин	Интервал движения в час «пик», мин.	Кол-во автобусов на маршруте
Пригородные маршруты						
6.	57	г. Одинцово – Киевский вокзал				
7.	418	г. Одинцово – ст. м «Молодежная»	18	53	20	
8.	453	г. Одинцово – Киевский вокзал				

При существующей численности населения микрорайона 4,35 тыс. человек провозная способность подвижного состава существующего наземного пассажирского транспорта равная $7,0 \div 8,0$ тыс. чел. достаточна.

Кроме наземного общественного транспорта пассажирское обслуживание обеспечивается железнодорожным транспортом – Смоленским направлением МЖД ст. Одинцово и пл. «Отрадное». Подъезд к станциям осуществляется наземным общественным транспортом.

1.3. Гаражи и стоянки

На территории проектируемого жилого микрорайона в непосредственной близости от жилых домов расположены наземные открытые автостоянки суммарной емкостью на 190 машино-мест. Около 50-ти боксовых гаражей хаотично построены на территории микрорайона. Однако по действующему нормативному обеспечению (180 машино-мест на 1000 жителей) для хранения автомобилей постоянно проживающего населения (4,35 тыс. чел.) этого количества боксовых гаражей явно не хватает – необходимо 783 машино-места.

2. Проектные предложения

2.1. Развитие улично-дорожной сети

Транспортное обслуживание населения жилого микрорайона № 1 А в соответствии со структурой магистралей, принятой в Генеральном плане г. Одинцово и разработанным Градостроительным обоснованием предложений по изысканию трассы обхода автодороги «Москва – Бородино» (Можайское шоссе) в районе г. Одинцово будет обеспечиваться городскими магистралями, магистральными улицами районного значения и жилыми улицами.

Система магистралей обеспечивает удобные транспортные связи населения с основными местами приложения труда, общегородскими центрами, с пригородом, с Москвой и областью.

Связь с Москвой и областью в настоящее время обеспечивается Красногорским шоссе, Подушкинским шоссе, Можайским шоссе, автодорогой «Москва – Минск» и будет (после осуществления строительства) предлагаемой трассой обхода а/д «Москва – Бородино».

Магистрали, которые непосредственно примыкают к рассматриваемой территории это:

магистральные улицы районного значения:

- ул. Маршала Жукова;
- ул. Молодежная;
- ул. Садовая.

улицы местного значения

- ул. Бульвар Любы Новоселовой.

Улица Маршала Жукова (пр. 5070) в сохраняемых действующих красных линиях имеет ширину - 35,0 м, ширина проезжей части – 15,0 м; тротуаров – 2х3,0 м и полос зелени – 2х5,0 м и 4,0 м (реконструкция улицы с расширением проезжей части с 12,0 м до 15,0 м предусмотрена на расчетный срок).

Суммарный автотранспортный поток по прогнозу на расчетный срок в утренний час «пик» по улице составит 2006 единиц, из них 1752 единицы придется на легковой транспорт.

Улица Молодежная (пр. 4869) – в сохраняемых действующих красных линиях имеет ширину 30,0 м, проезжей части – 15,0 м, тротуаров 2х3 м, полос зелени 3х3,0 м. Расширение проезжей части улицы предусмотрено за счет уменьшения полосы зелени (на расчетный срок).

Улица Садовая (пр. 4868) – в действующих красных линиях имеет ширину 30,0 м. Ширина проезжей части на расчетный срок должна быть увеличена до 15,0 м; ширина тротуаров будет составлять – 2х2,25 м, полос зелени 2х3,25 и 4,0 м (со стороны застройки).

Суммарный автотранспортный поток по прогнозу на расчетный срок в утренний час «пик» по улице составит 1803 единицы, из них 1751 единица придется на легковой транспорт.

Улица Бульвар Любы Новоселовой (пр. 5069) – сохраняется в действующих красных линиях шириной 20,0 м с параметрами существующего поперечного профиля. Ширина проезжей части – 9,0 м, тротуаров 3,0 и 2,0 (со стороны стадиона), полос зелени – 2х3,0 м. Суммарный автотранспортный поток по прогнозу на расчетный срок в утренний час «пик» по улице составит 594 единицы, из них 572 единицы придется на легковой транспорт.

Запроектированные внутримикрорайонные проезды и подъезды обеспечат удобные транспортные связи внутри территории микрорайона 1 А.

Проезжая часть проездов предусмотрена шириной 5,5 м, ширина тротуаров 1,5 м.

Общая протяженность внутримикрорайонной сети на расчетный срок составит 3,99 км. Плотность внутриквартальной сети – 24,0 км/км², плотность магистральной сети 5,5 км/км².

2.2. Общественный пассажирский транспорт и организация пешеходного движения

На расчетный срок характер транспортного пассажирского обслуживания населения микрорайона № 1 А сохранится – в основном это автобусное обслуживание (№№ 2, 4, 5, 57, 418, 453), маршрутные такси и для обеспечения дальних транспортных связей – Смоленским направлением Московской железной дороги – ст. «Одинцово» и пл. «Отрадное» (подвоз к которым будет осуществляться также как и в настоящее время, автобусными маршрутами). Однако, учитывая увеличение численности населения микрорайона на расчетный срок с 4,35 тыс. человек до 6,8 тыс. человек, проектом предлагается увеличение числа маршрутов автобусов (исходя из расчета 1 маршрут на 1 тыс. человек) – на 1 маршрут. Этот новый автобусный маршрут предлагается пропустить по Молодежной улице с организацией 2-х остановочных пунктов на перекрестках, на примыканиях к ней Садовой улицы и улицы Бульвар Любы Новоселовой. Предлагаемый дополнительный автобусный маршрут по Молодежной улице позволит полностью обеспечить пешеходную доступность от жилых домов микрорайона до остановок наземного общественного транспорта.

2.3. Хранение и паркирование автомобилей

В проектируемом жилом микрорайоне № 1 А к расчетному сроку численность населения составит 6,8 тыс. человек (из них 4,1 тыс. человек будет проживать в проектируемых жилых домах I категории и 2,7 тыс. человек – в сохраняемых домах II категории комфортности). В соответствии со СНиП МГСН 1.01-99 п. 9.3.3. для постоянных жителей жилых домов I категории расчетное количество машино-мест для хранения личных автомобилей в гаражах составит 1167 единиц (из расчета 270 машино-мест на 1000 жителей), для постоянных жителей жилых домов II категории – 567 единиц (из расчета 210 машино-мест на 1000 жителей). Таким образом, суммарное количество машино-мест для хранения в гаражах личных автомобилей постоянно проживающего в этом микрорайоне населения составляет 1734 единицы.

В проекте предусмотрено строительство 7-ми встроенных подземных гаражей – стоянок под проектируемыми жилыми домами №№ 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18 суммарной емкостью 949 единиц.

Для размещения остальных 785 машино-мест предусмотрено строительство гаражей-стоянок вне территории проектируемого микрорайона – на территории южной промышленно-коммунальной зоны города.

Гостевые автостоянки определены из расчета 40 машино-мест на 1000 жителей, это число составляет 272 единицы, однако, учитывая то обстоятельство, что при осуществлении реконструкции квартала будут сохранены некоторые существующие автостоянки общей емкостью 125 машино-мест, необходимо будет построить только автостоянки на 147 машино-мест.

Приобъектные автостоянки рассчитаны в соответствии с п. 9.3.2. СНиП МГСН 1.01-99 п. 9.3.3.

Суммарное количество машино-мест, размещенное на открытых автостоянках у предприятий обслуживания микрорайона № 1 составляет 159 единиц.

Расчет приобъектных автостоянок

№№ п/п	№№ на плане		Ем- кость	Общая пло- щадь, кв.м	Кол-во рабо- тающих, чел.	Число м/м на расч. ед. СНиП МГСН 1.01-99 п. 9.3.2.	Рас- четное кол-во, м/м	При- меча- ния
1.	К-1	Детский сад № 15	115	23	2305		-	
2.	К-2	Торговый центр, кв.м торг.пл.	350	800	20	1 м/м на 15-25 м² торг. пл.	23	
		Кафе, мест	100	400	20	1 м/м на 6-12 мест	16	
3.	К-3	Одинцовская гимназия № 13 (реконструкция)	980	6900	35	-	-	
4.	К-4	Котельная	1	400	5	-	-	
5.	К-5	Детский сад № 54	142	2035		-	-	
6.	К-6	Магазин	43	60	4	1 м/м на 15-25 м² торг. пл.	3	
7.	К-7	Банк «Возрождение»		800	50	1 м/м на 3-5 служ.	17	

№№ п/п	№№ на плане		Ем- кость	Общая пло- щадь, кв.м	Кол-во рабо- тающих, чел.	Число м/м на расч. ед. СНиП МГСН 1.01-99 п. 9.3.2	Рас- четное кол-во, м/м	При- меча- ния
8.	К-8	Поликлиника, пос./см.	120	600	20	-	-	
		Аптека	1	150	3	-	-	
		Раздаточный пункт мо- лочной кухни, детское питание		200	4	-	-	
9.	К-9	Магазин «Оптика»	100	246,9	6	1 м/м на 3-5 служ.	6	
		Магазин «Союзпечать»	90	235,0	5	1 м/м на 3-5 служ.	6	
		Часовая мастерская	1	20	1	-	-	
		Склад		48	2	1 м/м на 6-10 раб.	-	
		Парикмахерская, фото- студия	10	234,8	12	1 м/м на 6-10 раб.	2	
		Офис		12	2	1 м/м на 3-5 служ.	1	
		Магазин	60	132	3	1 м/м на 15-25 м² торг. пл.	4	
		Стоматологический ка- бинет, аптека		210	7	-	-	
		Оптовая торговля	60	136	4	1 м/м на 15-25 м² торг. пл.	4	
		Меховое ателье, аптеч- ный киоск, раб. мест	8	289,5	10	1 м/м на 6-10 раб.	2	
		Столовая	10	79,7	5	-	-	
		Сбербанк	1	248,2	6	1 м/м на 3-5 служ.	2	
10.	К-10	Магазин	100	174,6	5	1 м/м на 15-25 м² торг. пл.	6	
		ГП «Аптека» № 123		469,8	8	-	-	
		Магазин	50	66,8	4	1 м/м на 15-25 м² торг. пл.	3	
11.	К-11	Магазин, кв. торг. пл.	310	786,9	16	1 м/м на 15-25 м² торг. пл.	20	
12.	К-12	«Рыб. Охот.»		27,4		1 м/м на 15-25 м² торг. пл.	1	
13.	К-13	РЭУ	1	500	20	-	1	
		Опорный пункт	1	150	4	1 м/м на 4-7 служ.	1	
		КБО, раб. мест	20	400	24	1 м/м на 6-10 раб.	4	
14.	К-14	Комитет социальной за- щиты	1	400	20	1 м/м на 4-7 служ.	5	
		Клубы по интересам		700	10	1 м/м на 8-10 посетит.	1	
15.	К-15	Детский досуговый центр, мест	100	800	20	-	-	
		Библиотека с компью- терным залом, посетит.	20	300	10	1 м/м на 8-10 посетит.	2	
16.	К-16	Тренажерные залы, посе- тителей	50	900	15	1 м/м на 10-30 посетит.	5	
17.	К-17	Универсальный зал, мест	110	700	25	1 м/м на 5-7 мест.	22	
		Отделение связи	1	200	10	1 м/м на 4-7 служ.	2	
		ИТОГО:					159	

2.4. Мероприятия на 1-ую очередь строительства и расчетный срок

На первую очередь строительства в микрорайоне № 1 А предусмотрено строительство жилых домов №№ 12, 18, 19. Для обеспечения подъездов к ним должны быть построены внутримикрорайонные проезды общей длиной 720 метров.

В дополнение к существующим наземным автостоянкам должны быть размещены стоянки на 84 машино-места (гостевые и приобъектные).

В доме № 18 предусмотрен подземный гараж-стоянка на 193 машино-места для хранения автомобилей постоянного проживающего населения.

На вторую очередь предусмотрено строительство:

- жилых домов №№ 11, 13, 14, 15, 16, 17 со встроенными подземными гаражами – стоянками (общей емкостью – 756 машино-мест);
- внутриквартальных проездов суммарной длиной 1660 м;
- наземных гаражей – на 785 машино-мест на территории промышленно-коммунальной зоны города;
- реконструкция прилегающих к микрорайону улиц: М. Жукова, Садовой, Молодежной и Бульвара Любы Новоселовой.

Мероприятия, предусмотренные на 1-ую очередь строительства, расчетный срок и их стоимости

№ п/п	Мероприятия	I очередь	Расч. срок	*Стоимость работ (млн. руб.)	
				I очередь	Расч. срок
1.	Реконструкция проездов				
**	- ул. М. Жукова (в-35,0 м)				
	км га	- -	0,61 2,14	-	30,2
	- ул. Бульвар Любы Новоселовой (в-20,0 м)				
	км га		0,46 0,92	-	13,0
	- ул. Молодежная (в-30,0 м)				
	км га	- -	0,48 1,44	-	20,3
	- ул. Садовая (в-30 м)				
	км га		0,17 0,51	-	7,2
	Всего:			-	70,7
2	Строительство внутриквартальных проездов				
	км	0,72	1,66	8,3	19,2
	га	0,5	1,16		

№ п/п	Мероприятия	1 очередь	Расч. срок	*Стоимость работ (млн. руб.)	
				1 очередь	Расч. срок
3.	Строительство открытых автостоянок м/м га	84 (24 гост.+60 приоб.) 0,15	222 (123 гост. + 99 приоб.) 0,39	1,7	3,7
4.	Наземный гараж-стоянка м/м (вне территории мкр. – в про- мышленно-коммунальн. зоне)	-	785	-	186,8
5.	Подземные гаражи-стоянки м/м	193	756	91,8	339,9
	Всего:			101,8	549,6
	ИТОГО:			101,8	620,3

* Расчет стоимости произведен в ценах 2001 года с учетом переводного коэффициента 1,36.

** Стоимость реконструкции ул. Бульвар Любы Новоселовой учтена в «Проекте планировки жилого микрорайона № 2 в г. Одинцово».

СОГЛАСОВАНО:

Главный архитектор
Московской области

А.Е. Фролов

М.П. «11» авг 2003 г.

УТВЕРЖДАЮ:

Глава Одинцовского района
Московской области

А.Г. Гладышев

М.П. «11» авг 2003 г.

СОГЛАСОВАНО:

Начальник Управления архитектуры
и градостроительства г. Одинцово и
пригородной зоны

В.Г. Ганкин

М.П. «11» авг 2003 г.

УТВЕРЖДАЮ:

Генеральный директор
ОАО ХК «ГВСУ «Центр»

В.А. Стратий

М.П. «11» авг 2003 г.

ЗАДАНИЕ

на разработку проекта планировки комплексной реконструкции
микрорайона № 1А г. Одинцово Московской области

Проектная организация:

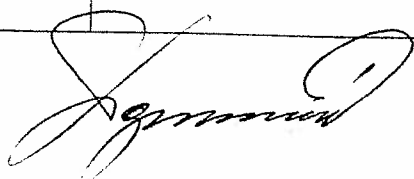
Директор

М.П. «11» авг 2003 г.

Главный архитектор

М.П. «11» авг 2003 г.

№№ п/п	Перечень основных данных и требований	Данные по проектируемому объекту
1	2	3
1. Общие данные		
1.1	Основание для проектирования (Решение Администрации города (района), приказ министра или ведомства)	Распоряжение Главы Одинцовского района от 03.07.2003 г. № 820-р «О разрешении ОАО ХК «ГВСУ «Центр» разработки концепции застройки микрорайона 1А г. Одинцово»
1.2	Сведения об участке и планировочных ограничениях Местоположение.	Участок расположен в г. Одинцово Московской области и совпадает с границами существующего микрорайона № 1А. Участок ограничен: с севера – ул. Маршала Жукова; с запада – ул. Садовая; с юга – ул. Молодежная; с востока – бульвар Любы Новоселовой.
1.3	Характер землепользования (Наименование и юридический адрес, характер землепользования – аренда (срок аренды), постоянное пользование, собственность)	Земли поселений, г. Одинцово.
1.4	Размер участка (Площадь участка, га)	Размер участка ориентировочно составляет 16,0 га и уточняется по материалам топосъемки.
1.5	Современное состояние и использование участка (Характеристика рельефа, наличие зданий (их назначение, этажность, материал стен и т.п.), озеленение, благоустройство и т.д.)	Рельеф участка спокойный. Участок застроен многоэтажными жилыми домами, объектами соцкультбыта.
1.6	Объем работ	Разработать проект планировки комплексной реконструкции микрорайона 1А г. Одинцово в составе: 1-й этап: - эскиз генплана (концепцию застройки) разработать в составе: - Пояснительная записка с показателями существующей застройки микрорайона 1А, в том числе: • количество жителей и площадь квартир всего существующего жилого фонда; • количество переселяемых жителей и площадь квартир сносимого жилого фонда; • общая площадь квартир новых жилых домов; • количество жителей, плотность застройки,



общая площадь квартир после проведения реконструкции микрорайона;

- организация строительства новых жилых домов и переселения жителей;
- необходимость развития социальной сферы, образования, торговли, бытового обслуживания, и т.д.

- Расчеты по инженерному обеспечению реконструкции микрорайона, в том числе:

- водопотребление и водоотведение;
- электроснабжение;
- теплоснабжение;
- электросвязь.

- Техничко-экономические показатели комплексной реконструкции:

- общая стоимость строительства по аналогам и укрупненным показателям, а также по прогнозам и экспертным оценкам с учетом затрат на развитие инженерного обеспечения и на развитие социальной инфраструктуры;
- стоимость строительства 1 кв. м общей площади квартир.

- Графические материалы:

- схема размещения проектируемого микрорайона в структуре г. Одинцово, М 1:10000;
- план современного использования территории с планировочными ограничениями, М 1:2000;
- эскиз застройки, М 1:2000.

- Демонстрационные материалы в составе:

- панорама микрорайона 1А с высоты птичьего полета со стороны ул. Маршала Жукова;
- развертка фасадов по ул. Маршала Жукова.

2-й этап: - проект планировки в составе:

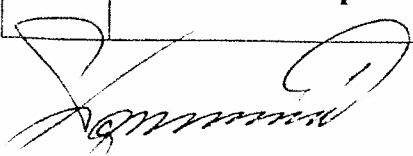
- Пояснительная записка.

В текстовой части пояснительной записки указать местоположение микрорайона 1А в структуре г. Одинцово, состав существующей жилой застройки и зданий и сооружений социального и культурно-бытового назначения, краткий исторический экскурс застройки микрорайона 1А, современное состояние жилого фонда.

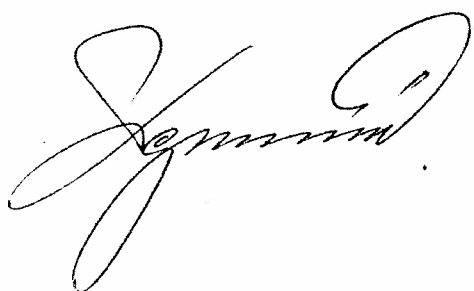
- Графические материалы:

- схема размещения проектируемого микрорайона в структуре г. Одинцово, М 1:10000;

		<ul style="list-style-type: none"> • план современного использования территории с планировочными ограничениями, М 1:2000; • эскиз застройки с выделением первоочередных мероприятий, М 1:2000; • схема размещения объектов обслуживания населения, М 1:2000; • схема функционального зонирования, М 1:2000; • схема строительного зонирования, М 1:2000; • схема ландшафтного зонирования, М 1:2000; • схема транспортного обслуживания, М 1:2000; • <i>план красных линий</i> инженерного обеспечения территории общегородскими коммуникациями и сооружениями (энергетический комплекс), М 1:2000; • план инженерного обеспечения территории общегородскими коммуникациями и сооружениями (водный комплекс), М 1:2000; • схема внешних инженерных коммуникаций, М 1:25000; • комплексная оценка состояния окружающей среды (существующее положение), М 1:2000; • комплексная оценка состояния окружающей среды (проект), М 1:2000. <p>- Демонстрационные материалы в составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • развертка фасадов по ул. Маршала Жукова, М 1:1000; • развертка фасадов по ул. Садовая, М 1:1000; • панорама микрорайона № 1А с высоты птичьего полета со стороны ул. Маршала Жукова. <p>- Раздел «Охрана окружающей среды» (ОВОС) отдельный том.</p> <p>- Раздел ГО и ЧС отдельный том.</p>
1.7	Указания о выделении очередей строительства, пусковых комплексов, их состав	Общая площадь новых жилых домов до 130000 кв.м., общая площадь квартир до 120000 кв. м, нежилых служебных помещений до 10000 кв.м. Выделить 1-ю очередь строительства в составе стартовых жилых домов.
1.8	Сроки начала и окончания строительства	2004 г. - 2008 г.
1.9	Источник финансирования строительства	Средства инвестора - ОАО Холдинговая компания «Главное всерегиональное строительное управление «Центр»
1.10	Категория сложности объекта	II категория
1.11	Стадийность проектирования	Проект планировки



	т.ч. с учетом потребностей инвалидов, наружная и внутренняя отделка)	Встроенно-пристроенные помещения, первые этажи жилых зданий для размещения предприятий социального, культурно-бытового, спортивного, лечебного, административно-хозяйственного, служебного и т.д. назначения предусматривать в едином блоке. Котельные, ТП, ЦТП, КНС и др. предусмотреть в отдельно стоящих зданиях.
2.2	В области инженерного обеспечения и оборудования	Согласно действующих норм и технологических требований, с * применением современного оборудования.
2.3	В области технологических решений и оборудования	Согласно технических условий служб г. Одинцово от реконструируемых действующих и вновь строящихся инженерных сетей и сооружений.
2.4	Требования по обеспечению условий жизнедеятельности маломобильных групп населения	Предусмотреть необходимые мероприятия для маломобильных групп населения
2.5.	Требования к защитным сооружениям гражданской обороны	Согласно технического задания и требований по выполнению мероприятий от Одинцовского управления ГО и ЧС.
2.6	Указания о необходимости выполнения в составе ПСД демонстрационных материалов, их форма и объем	Демонстрационный материал выполнить в следующем объеме: 1. Развертка фасадов по ул. Маршала Жукова. 2. Панорама микрорайона № 1А с высоты птичьего полета со стороны ул. Маршала Жукова.
2.7	Указания о разработке дополнительных материалов в связи со спецификой проектирования объекта, в т.ч. дополнительных экземпляров ПСД или его частей	Отсутствуют



1.12	Заказчик	ОАО Холдинговая компания «Главное всерегиональное строительное управление «Центр»
1.13	Генеральный проектировщик	МУП «АРХИТЕКТУРА И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО г. ОДИНЦОВО И ПРИГОРОДНЫЕ ЗОНЫ»
1.14	Вид строительства	Капитальное строительство жилых домов и объектов соцкультбыта. Снос пятиэтажного жилого фонда.
1.15	Требования по вариантной и конкурсной разработке	Нет.
1.16	Исходные данные об особых условиях строительства	Нет
1.17	Основные технико-экономические показатели, в т.ч. типы жилых и общественных зданий, их назначение, этажность, количество секций и квартир, вместимость или пропускная способность, серия типового проекта	<p>Площадь реконструируемого микрорайона № 1А 16 га уточняется по материалам топосъемки.</p> <p>Количество сносимых жилых домов — 7 пятиэтажных жилых домов (____ квартир).</p> <p>Типы новых жилых домов — индивидуальные, экономичные, повторно применяемые из сборных конструкций серии 111М (варианты с кирпичными наружными стенами).</p> <p>Этажность жилых домов — до 25-ти этажей.</p> <p>Общая площадь квартир вновь строящихся жилых домов до 120 000 кв.м</p> <p>Число жителей микрорайона определяется из суммарного количества:</p> <ul style="list-style-type: none"> - жителей домов не подлежащих сносу; - жителей из сносимых домов, подлежащие переселению в дома новостройки; - новоселов новых домов. <p>Норму общей площади квартир переселенческого фонда принять в соответствии с действующими нормами.</p>
1.18	Назначение и типы встроенных в жилые дома предприятий общественного обслуживания, их мощность, вместимость, пропускная способность, состав и площади помещений, строительный объем	Первые этажи жилых домов предусмотреть для размещения объектов торговли, соцкультбыта, служб бытового обслуживания населения, офисных помещений организаций, служб коммунального хозяйства, коммерческих предприятий и т.д.

2. Основные требования к проектным решениям:

2.1	В области архитектурно-планировочных решений (условия блокировки, основные принципы планировки помещений, обеспечение комфортности помещений, в	Разработку концепции застройки осуществить с учетом особенностей существующей планировки микрорайона 1А, сохраняющихся зданий и сооружений, особенностей окружающего природного ландшафта и соседних микрорайонов № 1, 2 и центральной части города Одинцово.
-----	---	---

