

**ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**



**Государственное унитарное предприятие
Московской Области
“Научно-исследовательский институт
комплексного проектирования”
(ГУП МО “НИИПРОЕКТ”)**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ПОДСОБНОГО
ХОЗЯЙСТВА СУХАНОВО В ПОС. СУХАНОВО,
С.П. БУЛАТНИКОВСКОЕ, ЛЕНИНСКОГО РАЙОНА,
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.**

**Том I
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
Пояснительная записка
Графические материалы**

Заказчик: ООО “ДЕКОР”

АРХ. № _____

г. Москва 2011 г.

ШИФР - 16/2011/ПО

ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ



Государственное унитарное предприятие
Московской Области
“Научно-исследовательский институт
комплексного проектирования”
(Г У П М О “ Н И И П Р О Е К Т ”)

Мастерская / отдел / Проектное отделение

Заказчик	ООО “Декор”
Объект	Проект планировки территории подсобного хозяйства Суханово в пос. Суханово, с.п. Булатниковское, Ленинского района, Московской области.
Стадия	Проект планировки
Часть проекта	Том I. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории. Пояснительная записка. Графические материалы.

Генеральный директор института



Самарин С. А.

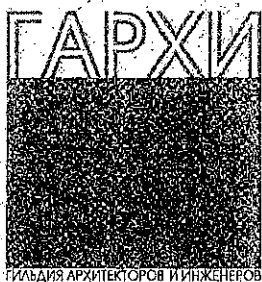
Начальник проектного отделения

Коновалов В.А.

Главный архитектор проекта

Бархударян В.З.

г. Москва 2011г.



Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации

**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО**

«ГИЛЬДИЯ АРХИТЕКТОРОВ И ИНЖЕНЕРОВ»

123001, г. Москва, Гранатный пер., д. 9

№ СРО-П-003-18052009

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства

16 декабря 2010 г.

№ 0632-2010-5000000828-П-3

Выдано члену саморегулируемой организации

Государственное унитарное предприятие Московской области
«Научно-исследовательский институт комплексного проектирования»
(ГУП МО «НИИПРОЕКТ»)

ОГРН 1037700082265

ИНН 5000000828

117342, г. Москва, ул. Обручева, д. 46

Основание выдачи свидетельства

Решение Коллегии СРО НП ГАРХИ, протокол № 47 от 16 декабря 2010 г.

Настоящим свидетельством подтверждается право на выполнение указанных в приложении к настоящему Свидетельству работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

Начало действия с 16 декабря 2010 г.

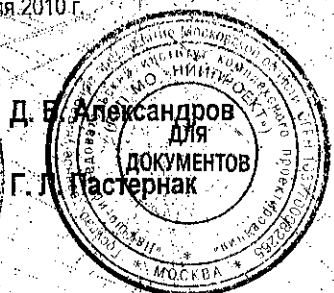
Свидетельство без приложения недействительно.

Свидетельство выдано без ограничения срока и территории его действия в пределах Российской Федерации.

Свидетельство выдано взамен ранее выданного: № 0322-2010-5000000828-П-3 от 15 февраля 2010 г.

Председатель СРО НП ГАРХИ

Исполнительный директор СРО НП ГАРХИ



ПРИЛОЖЕНИЕ К СВИДЕТЕЛЬСТВУ
о допуске к определенному виду или видам
работ, которые оказывают влияние на безопасность
объектов капитального строительства

от 16 декабря 2010 г. № 0632-2010-5000000828-П-3

ПЕРЕЧЕНЬ

видов работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства,
свидетельство о допуске к которым имеет член Саморегулируемой организации
Некоммерческое партнерство «Гильдия архитекторов и инженеров»

**Государственное унитарное предприятие Московской области
«Научно-исследовательский институт комплексного проектирования»
(ГУП МО «НИИПРОЕКТ»)**

**Проектирование зданий и сооружений
I, II и III уровней ответственности**

**Проектирование особо
опасных и технически
сложных объектов
повышенного уровня
ответственности**

1. Работы по подготовке схемы планировочной организации земельного участка	допуск
1.1. Работы по подготовке генерального плана земельного участка	допуск
1.2. Работы по подготовке схемы планировочной организации трассы линейного объекта	
1.3. Работы по подготовке схемы планировочной организации полосы отвода линейного сооружения	
2. Работы по подготовке архитектурных решений	допуск
4. Работы по подготовке сведений о внутреннем инженерном оборудовании, внутренних сетях инженерно-технического обеспечения, о перечне инженерно-технических мероприятий	допуск
4.1. Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем отопления, вентиляции, кондиционирования, противодымной вентиляции, теплоснабжения и холодоснабжения	допуск
4.2. Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем водоснабжения и канализации	допуск
4.3. Работы по подготовке проектов внутренних систем электроснабжения	допуск
4.4. Работы по подготовке проектов внутренних слаботочных систем	
4.5. Работы по подготовке проектов внутренних систем диспетчеризации, автоматизации и управления инженерными системами	допуск
4.6. Работы по подготовке проектов внутренних систем газоснабжения	допуск
5. Работы по подготовке сведений о наружных сетях инженерно-технического обеспечения, о перечне инженерно-технических мероприятий	допуск
5.1. Работы по подготовке проектов наружных сетей теплоснабжения и их сооружений	допуск
5.2. Работы по подготовке проектов наружных сетей водоснабжения и канализации и их сооружений	допуск
5.3. Работы по подготовке проектов наружных сетей электроснабжения до 35 кВ включительно и их сооружений	допуск
5.6. Работы по подготовке проектов наружных сетей слаботочных систем	
5.7. Работы по подготовке проектов наружных сетей газоснабжения и их сооружений	допуск
6. Работы по подготовке технологических решений	допуск
6.1. Работы по подготовке технологических решений жилых зданий и их комплексов	допуск
6.2. Работы по подготовке технологических решений общественных зданий и сооружений и их комплексов	допуск
6.3. Работы по подготовке технологических решений производственных зданий и сооружений и их комплексов	допуск
6.4. Работы по подготовке технологических решений объектов транспортного назначения и их комплексов	допуск

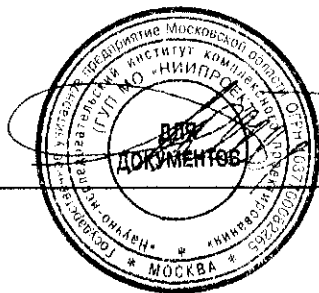
АНКЕТА АВТОРА ПРОЕКТА

Фамилия, Имя, Отчество : Бархударян
Вагиф Завернович

Должность : Главный архитектор проектов
ГУП МО "НИИПРОЕКТ"
Проектное отделение

Специальность : архитектор,
Куйбышевский
инженерно - строительный
институт
Диплом МВ 807870 от 25.06.1985г.


Анкетные данные заверяю:
Генеральный директор
ГУП МО "НИИПРОЕКТ"



С.А. Самарин

Гарантийная запись.

Проект выполнен в соответствии с заданием на проектирование, утверждённой документацией по планировке территории и градостроительными регламентами, установленными в ней, документами на земельный участок с видом разрешённого использования, техническими регламентами по обеспечению безопасности эксплуатации здания (группы зданий, строений, сооружений), безопасного использования прилегающих территорий и с соблюдением технических условий и результатов инженерных изысканий.

Главный архитектор проекта  В. З. Бархударян

Состав проекта

Том I. “Основная (утверждаемая) часть проекта планировки”

1. Пояснительная записка.
2. Графические материалы.

Том II. “Материалы по обоснованию проекта планировки”

1. Пояснительная записка.
2. Графические материалы.

Том III. “Инженерное обоснование проекта планировки”

1. Пояснительная записка.
2. Графические материалы.

Том IV. “Пояснительная записка “охрана окружающей среды”

Том V. Пояснительная записка “Инженерно-технические мероприятия Гражданской Обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций”

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Проект планировки территории выполнен на основе территориальной комплексной схемы градостроительного планирования и генерального плана развития территории Ленинского района Московской области на период до 2020 г., разрабатываемого ГУП НИиПИ Генплана г.Москвы.

Проект планировки территории выполнен в соответствии с законодательством, нормативными и правовыми актами РФ и Московской области.

Целью работы является:

- Определение градостроительных условий реорганизации существующей жилой застройки, реконструкции ветхого жилого фонда, с размещением нового мало и среднеэтажного жилого строительства, разработка предложений по эффективной функционально-планировочной организации проектируемой территории с учетом положений Генерального плана Ленинского района, разработанного НИиПИ Генплана г.Москвы и в соответствии с нормативными документами.

- Разработать предложения по архитектурно-планировочной структуре и функциональной организации проектируемой территории, в увязке с прилегающими территориями.

- Решить вопрос культурно-бытового, инженерного и транспортного обеспечения.

Принципы архитектурно-планировочного решения и параметры застройки должны лечь в основу последующих стадий проектирования.

ПОЛОЖЕНИЯ И ПАРАМЕТРЫ ПЛАНИРУЕМОГО

РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ

Архитектурно-планировочное решение проектируемой территории исходит из положений территориальной комплексной схемы градостроительного планирования и генерального плана развития территории Ленинского района Московской области на период до 2020 г., разрабатываемого ГУП НИиПИ Генплана г.Москвы по формированию в поселке благоустроенных транспортно-пешеходных направлений, связывающих наиболее интересные и значимые исторические и ландшафтные территории с центральной частью, а также условий по сохранению характерных типологических признаков сложившейся застройки (красные линии кварталов, этажность домов, членение объемов, форма крыш).

Проектируемая территория расположена в северо-восточной части дер. Суханово Ленинского района Московской области. Площадь территории рассматриваемой в проекте планировки 39,99 Га. Площадь проектируемой (благоустраиваемой) территории 24,5 Га (244586 м²).

Функциональное назначение по ранее разработанной градостроительной документации, испрашиваемый участок рассматривался для размещения малоэтажной жилой застройки и граничит:

- на востоке – дер. Петрушкино;
- на севере – мкр. Расторгуево;
- на юге – усадьба Суханово;
- на западе – деревня Лаптино.

Проектируемая территория расположена между усадьбой Суханово и Свято-Екатерининским монастырем.

Проект планировки территории выполнен на основании проекта границ зон охраны объектов культурного наследия федерального значения – «Усадьбы Суханово XIX в.» расположенной вблизи д. Суханово сельское поселение Булатниковское, и ансамбля монастыря «Екатерининская пустынь» XVIIIв. В XIXв. Расположенного в гор. поселении Видное.

На территории существует – 2 – 5 -этажные жилые дома, подлежащие в дальнейшем к сносу.

Участок свободен от деревьев и других зеленых насаждений, имеет ровный рельеф с общим уклоном с севера на юг (перепад рельефа 3-5 метров).

Вся проектируемая территория относится к категории «земли населенных пунктов».

Жилой микрорайон на площади 24,5. Га запроектирован как самостоятельное функционально-планировочное образование, как с точки зрения полного комплекса условий для комфортного проживания, так и выразительного пространственного решения.

Основными опорными моментами являются следующие положения:

1. Организация застройки кварталов группами жилых домов различной этажности вдоль пешеходной градостроительной оси, ведущей от общественного центра к ансамблю Екатеринбургская пустынь, а общественный центр в усадьбу Суханово.
2. Завершение формирования пространства путем строительства жилых зданий в географическом центре всего микрорайона, и использование этого участка под размещение детского сада и общественные центры.

Проектом предполагается для дальнейшей разработки использовать различной планировки секционные (3-5 этажные) дома площадью квартир:

- однокомнатные 35-40 м²;
- двухкомнатные 45-70 м²;
- трехкомнатные 75-80 м²;

Рассматриваемая территория планируется под строительство комплексов малоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями и соцкультбыта.

На данной территории планируется возведение ДООУ на 75 мест. Культурно-спортивный и торгово-парковочный комплексы.

Другие многоуровневые автомобильные стоянки находятся в северной части проектируемой территории и располагаются в коммунальной складской зоне.

Центральная площадь формируется в зоне памятника погибшим в Великой Отечественной войне и образованием пешеходных связей с бульваром в центре проектируемой территории, от «Усадьбы Суханово» до «Ансамбля монастыря Екатерининская пустынь».

К основным планировочным ограничениям на планируемой территории относятся:

- 50 м – зона ограничения жилой застройки от коммунальной зоны (проектируемые многоуровневые стоянки и очистные сооружения).

- 50 м – зона ограничения жилой застройки от дороги соединяющей объекты культурного наследия «Усадьбы Суханово, XIXв.» и «Ансамбля монастыря Екатерининская пустынь, XVIII-XIXвв» с устройством кулисных «маскировочных» посадок в 3-4 ряда традиционных для данной местности пород с перспективной высотой 18-24м.

- зона регулирования застройки с режимом «Р-1» (зданий высотой 12м. до конька кровли)

- зона регулирования застройки с режимом «Р-5» (зданий и сооружений высотой 16м. до конька кровли).

УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ И ТРАНСПОРТНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

Транспортное обслуживание проектируемой территории осуществляется по улицам и проездам, имеющим выход на главную улицу шириной 20м в красных линиях, выходящую на Расторгуевское шоссе, ширина существующей проезжей части – 7,0м и проектируемую объездную дорогу шириной 20 м в красных линиях, проходящую с южной, западной и восточной стороны планируемой территории. На севере от проектируемого участка расположена магистраль (проектируется «НИиПИ Генпланом»), связывающая Симферопольское шоссе с трассой М 4 «Дон». Выезд на данную магистраль будет осуществляться по дороге, ведущей к монастырю «Екатерининская пустынь».

Проектом предусматривается максимальное развитие пешеходных связей внутри жилой застройки, так как все объекты социального обслуживания находятся в пешеходной доступности от жилых домов. По маршруту Видное – Федюково – Видное (через проектируемые территории) организовано автобусное и маршрутное движение.

Движение общественного транспорта осуществляется по Расторгуевскому шоссе и проезду № ____, представлено автобусным маршрутом № ____. Маршрут обслуживает 18 Парк ГУП «Мосгортранс». Интервал движения – 10 мин/час «пик».

В границах рассматриваемой территории имеется 2 автобусные остановки, оборудованные павильонами, размечены наземные пешеходные переходы. По данному маршруту также осуществляет движение маршрутное такси.

Учитывая нормативный радиус пешеходной доступности (500м), значительная часть рассматриваемой территории находится в зоне пешеходной доступности от остановок общественного транспорта.

Для длительного хранения транспортных средств индивидуальных владельцев предусматривается строительство многоуровневых гаражей-стоянок подземных и надземных на 700 м/мест из расчета 350 м/мест на 1000 жителей.

Въезды и выезды в жилую застройку предусматриваются с главной и объездной улицы. Предусмотрена возможность кругового проезда для пожарных машин.

ВЕРТИКАЛЬНАЯ ПЛАНИРОВКА

Рельеф местности пересечен оврагами. По всей территории участка отметки рельефа колеблются от 156.50м до 163.50м, средний уклон составляет 1,5%. Наблюдается резкое понижение рельефа к существующим водоёмам. Необходимо предусмотреть мероприятия по укреплению прибрежной зоны водоёмов.

Пересечённый оврагами рельеф затрудняет организацию стока атмосферных и талых вод самотёком. В связи с этим необходимо предусмотреть устройство ливневой канализации с установкой дождевых решеток и водоприемных колодцев в пониженных точках проектируемых проездов.

Растительный грунт необходимо снять до начала строительных работ, в дальнейшем он может быть использован для благоустройства территории. Для подсыпки территории до планировочных отметок используется грунт, вытесненный при устройстве фундаментов зданий и сооружений, корыта под дорожные одежды, что позволяет сохранить баланс земляных масс. Растительный грунт, снятый перед началом строительства, может быть использован для благоустройства участка.

Поперечный профиль проезжей части дорог принят двускатным с поперечным уклоном 2% и с обязательной установкой бортового камня Бр100.30.15 ГОСТ 6665-91.

Продольные уклоны запроектированы от 0,6% до 3,0%.

ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

В проекте планировки территории все жилые дома, детские учреждения и школы находятся за пределами санитарно-защитных зон, существующих и проектируемых коммунальных объектов. На границе жилой застройки, прилегающей к улицам, при условии озеленения и шумозащитного остекления фасадов домов, выходящих на улицы, уровень шума не превысит допустимого.

СОЦИАЛЬНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

Перспективная численность населения проектируемой территории составит 2000 человек. При обеспеченности 35 м²/чел., с учетом существующей жилой застройки (2000 чел.), плотность населения составит 122,3 чел/Га.

Объем нового строительства составит 70000м² площади жилых квартир. Общая площадь существующей жилой застройки – 3000м². Общая суммарная площадь жилой застройки – 90000м²

Из объектов обслуживания на территории проекта планировки в радиусе нормативной доступности потребуется количество мест следующих объектов:

- школы – 270 мест;
- детский сад – 70мест;
- гаражно-парковочные комплексы общей численностью – 700 м/мест (при потребности – 700 м/мест) из расчета 350 м/мест на 1000 жителей;
- лечебные учреждения – (на территории мкр. Расторгуево)
(при потребности – 24);
- учреждения клубного типа – 150 мест (при потребности – 80 мест);
- спортивно-оздоровительный комплекс – 150 мест
(при потребности – 70 мест)

Помимо создания крупных объектов социального обслуживания, планируется размещение небольших объектов во встроенно-пристроенных помещениях первого этажа жилых домов.

Расчет необходимого количества учащихся в средних школах и детских садах детей дошкольного возраста, исходя из количества жителей и проектируемых и существующих многоэтажных жилых дома по адресу: Московская область, Ленинский район пос. Суханово подсобное хозяйство Суханово с.п. Булатниковское:

- **средние школы 135-140 мест на 1000 жителей;**

- **детские сады 35-40 мест на 1000 жителей**

(ТСН ПЗН-99 МО, табл.1, Приложение II)

(ТСН 30-303 2000 МО)

Количество жителей - 2000 чел.

Для проектируемых и существующих домов необходимое количество мест в детских садах и школах составляет:

- детский сад на 75 мест – радиус обслуживания 300м;

- школа на 270 мест – радиус обслуживания _____ м. (школьный автобус до с.п. Федюково 10мин.)

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

1. Площадь территории рассматриваемой в проекте планировки ~ 39,99 Га.

2. Площадь проектируемой (благоустраиваемой) территории ~ 24,5 Га.

3. Общая площадь квартир проектируемой жилой застройки – 70000м²

Общая площадь существующей жилой застройки - 3000м²

Общая суммарная площадь жилой застройки - 90000м²

S проектируемых офисов - 2500 м²

Количество жителей – 2000 человек

4. Автостоянки (подземные и надземные) - 700м/мест

5. Школы

с.п. Федюково (школьным автобусом) – 270уч.

6. Детские сады

1 на 75 мест Sуч = 0,45 Га.