



МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

19.06.2015 № П06/845

г. Красногорск

Об утверждении проекта планировки территории по адресу: Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Павло-Слободское, д. Веледниково

Рассмотрев обращение ООО «Премиум Стандарт», в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Московской области от 30.12.2014 № 1197/52 «Об утверждении Положения о составе, порядке получения решения о подготовке, согласования и утверждения документации по планировке территорий в Московской области, разработка которой осуществляется по заявлениям физических и юридических лиц», с учетом решения Градостроительного совета Московской области от 17.02.2015:

1. Утвердить проект планировки территории строительства жилого комплекса по адресу: Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Павло-Слободское, д. Веледниково (приложение), разработанный на основании Постановления Главы Истринского муниципального района Московской области от 08.05.2014 № 1910/5 «О подготовке Обществом с ограниченной ответственностью «Премиум Стандарт» документации по планировке территории земельного участка для малоэтажного строительства с объектами инфраструктуры, социального и культурно-бытового назначения в деревне Веледниково сельского поселения Павло-Слободское Истринского муниципального района».

2. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на первого заместителя министра строительного комплекса Московской области В.Г. Сомова.

Министр строительного комплекса
Московской области

М.Е. Оглоблина

027185

Проект планировки территории строительства жилого комплекса по адресу:
Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение
Павло-Слободское, д. Веледниково

Местоположение Земельного участка установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир – жилой дом. Участок находится примерно в 200 м от ориентира по направлению на северо-восток.

Почтовый адрес ориентира: Московская область, Истринский район, сельское поселение Павло-Слободское, д. Веледниково, д. 67.

Проект планировки разработан на основании Постановления Главы Истринского муниципального района Московской области от 08.05.2014 № 1910/5, в соответствии с заданием на проектирование.

Целью работы является определение возможности жилищного строительства на рассматриваемом земельном участке с учетом прилегающих территорий, обеспечение устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых планируется размещение объектов капитального строительства.

Проект разработан в соответствии с требованиями нормативных документов:

- «Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

- Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;

- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- ТСН ПЗП-99 МО «Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- Закон МО «Об обеспечении беспрепятственного доступа инвалидов к объектам социальной и транспортной инфраструктуры»;

- СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» и другими нормами и стандартами.

Учтены требования ранее разработанной градостроительной документации:

- Схемы территориального планирования Московской области – основными положениями градостроительного развития (утверждена Постановлением Правительства Московской области от 11.07.2007 № 517/23);

- «Основных направлений устойчивого градостроительного развития Московской области», (утверждены Постановлением Правительства Московской области от 30.12.2003 № 743/48).

Проект разработан с использованием материалов инженерно-геодезических изысканий, выполненных в 2014 году.

Характеристика планируемой территории.

Рассматриваемая территория расположена в границах д. Веледниково, в составе сельского поселения Павлово-Слободское Истринского района Московской области».

В соответствии с положениями Постановления Правительства Московской области от 24.06.2014 № 491/20 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Московской области», относится к Истринско-Звенигородской рекреационно-городской устойчивой системе расселения.

В рамках проекта планировки рассматривается территория общей площадью 0,43 га, земельный участок с кадастровым номером 50:08:0050239:472.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства.

Планируется размещение двух жилых 3х-этажных секционных многоквартирных домов с мансардами, для размещения инженерных коммуникаций предусматривается техническое подполье. Общая площадь квартир 2 460,8 м².

Планируется благоустройство территории, устройство парковки, детской площадки.

Рассматриваемый участок свободен от застройки, зеленых насаждений нет.

Рельеф участка выраженный с понижением в южном направлении.

Средний перепад высот с севера на юг около 3-х метров. Сведения о наличии опасных природных и процессах отсутствуют.

Участок находится вне зон особо охраняемых природных территорий.

Архитектурно-планировочная организация территории.

Основой композиции планировочного решения является полузамкнутый двор, образованный двумя секционными 3-х этажными жилыми домами с мансардами. Детская площадка и места для отдыха сосредоточены во внутривдоровом пространстве, входных группы жилых домов ориентированы во внутрь двора.

Сеть внутренних проездов и пешеходных дорожек обеспечивает транспортную и пешеходную связь жилого квартала с существующей и проектируемой дорожной сетью. Основной въезд на территорию планируется с существующей автодороги общего назначения.

Объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения (учреждения и предприятия обслуживания) обеспечивают расчетную потребность населения. Ввиду небольшой численности населения – 82 человека на рассматриваемой территории не планируются.

Основной объем мест хранения личного автотранспорта приходится на автостоянки открытого типа № 1 – 17 машиномест и № 2 – 18 машиномест, предусматриваемых к размещению в северной и южной частях земельного участка.

Проект планировки разработан на территорию 0,43 га, в Таблице 1 представлен баланс проектируемой территории.

Территория жилого квартала в границах красных линий включает следующие функциональные зоны:

- застройки малоэтажными жилыми домами (площадь – 0,1185 га);
- общественная (площадь – 0,0237 га);
- транспортной и инженерной инфраструктуры (площадь – 0,2894 га).

Территория общего пользования включает в себя участок для размещения детской площадки, территории зеленых насаждений общего пользования, автостоянки, дороги и тротуары.

Баланс территории

№ п/п	Наименование показателей	Показатели	
		м ²	%
1	Площадь отведенного участка	4 318	100
2	Площадь застройки	933	21,6
3	Площадь твердых покрытий, в том числе:	2222	51,4
	проектируемых дорог и автостоянок	1399	32,4
	тротуара	823	19,0
4	Площадь озеленения	1163	27,0

Основные технико-экономические показатели застройки

№ на плане	Наименование объекта	Наименование показателя	Величина	Примечание
1	Малоэтажное жилое здание	Площадь застройки, м ²	466,5	
		Общая площадь, м ²	1433,78	Без учета техподполья
		Продаваемая жилая площадь, м ²	1230,4	
		Кол-во квартир	32	
2	Малоэтажное жилое здание	Площадь застройки, м ²	466,5	
		Общая площадь, м ²	1433,78	Без учета техподполья
		Продаваемая жилая площадь, м ²	1230,4	
		Кол-во квартир, шт.	32	
3	Площадь площадок для отдыха взрослых	Площадь площадки, м ²	29,5	360% от норм. по СП 42.13330.2011
4	Площадь площадок для игр детей	Площадь площадки, м ²	80,1	140% от норм. по СП 42.13330.2011
5	Площадь площадок для занятий физкультурой	Площадь площадки, м ²	134,6	141% от норм. постановлению № 491/20

**Технико-экономические показатели развития системы
социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания.**

Учреждения и предприятия обслуживания.

Предприятия, учреждения	Ед. изм.	Норма на 1000 чел.	Требуется по расчету
Расчетное количество жителей	тыс.чел.		0,082
Детские дошкольные учреждения	мест	35	3
Общеобразовательная школа	мест	135	11
Аптека (общ.пл. 60-70 кв.м)	объект	1 на 6 тыс. чел.	менее 1
Раздаточный пункт молочной кухни	кв.м	10	менее 1
Фельдшерский пункт	По заданию на проектирование		
Магазин продовольственных товаров	кв.м торговой площади	100	8,2
Магазин непродовольственных товаров	кв.м торговой площади	180	14,76
Учреждение клубного типа	мест	40	3
Территория плоскостных спортивных сооружений	га	0,7	менее 0,06
Спортивный (тренажерный) зал	кв.м площади пола	70	5,74
Предприятие общественного питания	мест	40	3
Предприятие бытового обслуживания	рабочих мест	5	менее 1
Территориальный пункт полиции	По заданию на проектирование		
Отделение связи	1 объект	0,15	менее 1
Нотариальная контора	1 объект	0,03	менее 1
Офис жилищной управляющей компании	1 объект	0,05	менее 1
Юридическая консультация	1 объект	0,1	менее 1
Отделение банка	кв.м общей площади	20	1,64

В виду незначительной численности населения квартала устройство на его территории учреждений и предприятий не планируется. Для обслуживания расчетного населения планируется использование существующих объектов.

Всего на проектируемой территории, общей площадью 0,43 га, предусматривается к размещению 2 460,8 кв.м нового жилищного фонда (общей площади квартир).

Количество мест для постоянного хранения индивидуального легкового автотранспорта принято из расчета 420 машиномест на 1000 жителей (в соответствии с требованиями Нормативов градостроительного проектирования МО).

Для постоянного хранения автомобилей требуется: $0,082 \cdot 420 \cdot 0,9 = 31$ машиноместо. На территории жилого квартала предусмотрено 35 машиномест на открытых автостоянках.

Технико-экономические показатели развития системы транспортного обслуживания.

Улично-дорожная сеть представляет собой часть территории, ограниченной красными линиями и предназначенной для движения транспортных средств и пешеходов, прокладки инженерных коммуникаций, размещения зеленых насаждений, установки технических средств информации и организации движения.

Проектное решение разработано в виде непрерывной системы с учетом функционального назначения улиц и дорог, интенсивности транспортного и пешеходного движения, архитектурно - планировочной организации территории и характера застройки.

Вдоль восточной и южной границы рассматриваемой территории проходит существующая автодорога местного значения, используемая для обеспечения транспортной доступности к индивидуальным жилым домам, расположенным в д. Веледниково.

Трассирование автомобильных дорог с преобладающим движением транзитного и грузового транспорта не производилась ввиду отсутствия явной необходимости грузового обслуживания и отсутствия транзита. Грузовое обслуживание носит исключительно эпизодический характер для обеспечения нужд жителей проектируемой территории.

При проектировании улиц и проездов предусмотрены мероприятия, обеспечивающие преимущественно безостановочное движение транспорта, предельно ограничено количество и протяженность участков с наибольшими продольными уклонами и кривыми малых радиусов

Сеть внутренних проездов выполнена с устройством асфальтобетонного покрытия и обеспечивает подъезд ко всем зданиям сооружениям. Ширина проезжей части проездов – 3 метра. Ширина тротуаров, располагаемых с двух сторон, составляет не менее 1,0 метра. Для проезда пожарных машин допускается использование тротуаров.

Радиусы закругления проезжей части улиц и дорог по кромке тротуаров и разделительных полос приняты не менее 6 м.

Технико-экономические показатели развития системы инженерно-технического обеспечения.

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Значение
1	Водопотребление	м ³ /сут	23,8
2	Водоотведение хоз.-бытовое	м ³ /сут	23,8
3	Водоотведение дождевое	м ³ /год	1644,7
4	Теплопотребление	Гкал/час	0,4
5	Газоснабжение	тыс т.у.т./год	0,17/0,2*
6	Электропотребление	кВа	115/167*
7	Телефонизация	номеров	64

* в зависимости от варианта оборудования кухонь (газовыми/электрическими плитами).

Электроснабжение

Электроснабжение территории жилого квартала до получения технических условий на технологическое присоединение предполагается от электрических сетей ОАО «МОЭСК» (филиал «Западные электрические сети») на уровне напряжения 0,4 кВ. Точка подключения – существующая КТП 10/0,4 кВ.

В пределах планируемой территории проходят действующие воздушные линии электропередач напряжением 0,4 кВ. С целью обеспечения сохранности и нормальной эксплуатации существующих электросетей проектом в случае необходимости предусматривается перенос (перекладка) участков, попадающих в зону строительства.

Решения по перекладке существующих сетей уточняются на последующих стадиях проектирования на основании технических условий, выданных эксплуатирующими организациями.

Основными потребителями электроэнергии являются два 3-х этажных жилых дома с мансардой. Характер нагрузки – коммунально-бытовой.

По надежности электроснабжения электроприемники жилых домов относятся к потребителям III категории. К потребителям II категории относится крышная котельная. Отдельные группы потребителей зданий (системы противопожарного оборудования, пожарная сигнализация, аварийное освещение) относятся к I-ой категории.

Водоснабжение

В настоящее время на проектируемой территории водопроводные сети и сооружения отсутствуют.

Источником водоснабжения проектируемой территории будет служить существующие сети водоснабжения.

Обеспечение «Жилого квартала» водой питьевого качества осуществляется проектируемой кольцевой сетью.

Водоотведение

Проектом предусмотрены следующие инженерные системы:

- хозяйственно-бытовая канализация;
- ливневая канализация.

Хозяйственно-бытовая канализация

Бытовые сточные воды от зданий, расположенных на территории проектируемого объекта самотеком поступают в главный канализационный коллектор и отводятся в существующий канализационный колодец в соответствии с ТУ на сброс.

Ливневая канализация

Ливневые стоки с территории по проезжей части заданным уклоном, самотеком поступают в дождеприемные колодцы (расставленные вдоль проезжей части), откуда через межквартальные коллектора отводятся в магистральный коллектор ливневой канализации, далее отводятся в КНС, которая расположена в юго-западной части участка, откуда, очищенные стоки, перекачиваются в соответствии с ТУ на сброс.

Теплоснабжение

В настоящее время на проектируемой территории тепловые сети отсутствуют.

Теплоснабжение жилых зданий осуществляется, от крышных котельных, работающих на газовом виде топлива.

Нагрузка на отопление принята на основании ранее разработанной проектной документации на привязываемые жилые здания.

Расчет расхода воды и тепла на нужды горячего водоснабжения выполнен в соответствии с СНиП 2-04-01-85 «Внутренний водопровод и канализация зданий».

Слаботочные сети

В настоящее время на проектируемой территории слаботочные сети отсутствуют.

Подключение к сетям связи предполагается осуществить с помощью установки спутниковой антенны или в соответствии с ТУ. Радиофикация осуществляется по УКВ диапазону – один номер на одну квартиру в жилом доме.

Ведомость координат точек перелома красных линий

Номер тчк.	Координата X	Координата Y	Длина, м	Угол/дирекционный угол	Радиус, м
1	X=474332.20	Y=1352552.35			
			0.52	96,4828°	
2	X=474332.25	Y=1352551.85			
			5.50	163,0000°	
3	X=474337.51	Y=1352550.23			
			54.41	96,2204°	
4	X=474343.41	Y=1352496.14			
			5.47	343,0048°	
5	X=474338.17	Y=1352497.74			
			4.38	96,2449°	
6	X=474338.65	Y=1352493.39			
			34.29	22,3838°	
7	X=474306.94	Y=1352480.33			
			6.93		19.69
8	X=474303.23	Y=1352474.94			
			17.59	88,5630°	
9	X=474302.78	Y=1352457.36			
			8.16	21,8031°	
10	X=474295.21	Y=1352454.32			
			5.50	268,563°	
11	X=474295.34	Y=1352459.82			
			5.50	21,8833°	
12	X=474290.24	Y=1352457.77			
			38.09	268,6433°	
13	X=474291.14	Y=1352495.85			
			5.50	201,8833°	
14	X=474296.25	Y=1352497.90			
			0.87	268,5630°	
15	X=474296.27	Y=1352498.78			
			32.49	202,3838°	
16	X=474326.31	Y=1352511.15			
			7.73		19.69
17	X=474329.99	Y=1352517.35			
			27.28	276,2430°	
18	X=474327.02	Y=1352544.46			
			3.20	291,6749°	
19	X=474325.84	Y=1352547.43			

Номер т.чк.	Координата X	Координата Y	Длина, м	Угол/дирекционный угол	Радиус, м
20	X=474328.57	Y=1352495.29			
			10.01	112,5597°	
21	X=474324.73	Y=1352504.51			
			24.50	202,5827°	
22	X=474302.11	Y=1352495.11			
			9.98	292,9325°	
23	X=474305.94	Y=1352485.89			
			24.44	22,5105°	
20	X=474328.57	Y=1352495.29			