



ГУП МО
НИИПРОЕКТ

Министерство строительного комплекса Московской области
ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
«НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ИНСТИТУТ КОМПЛЕКСНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ»

(ГУП МО «НИИПРОЕКТ»)

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО
АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ИСТРИНСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ
РАЙОН, С.П. ИВАНОВСКОЕ, Д. КРАСНОВИДОВО – ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ
САНАТОРИЯ

Основная (утверждаемая) часть

Том 1. Положения о размещении объектов капитального строительства



Москва, 2016



**ГУП МО
НИИПРОЕКТ**

Министерство строительного комплекса Московской области
ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
«НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ИНСТИТУТ КОМПЛЕКСНОГО
ПРОЕКТИРОВАНИЯ»
(ГУП МО «НИИПРОЕКТ»)

117342, г.Москва, ул. Обручева, д.46, тел. 334-71-20, факс 333-52-29, e-mail: og@niiproekt.ru

Экз.№ _____

Инв.№ _____

Департамент

Градостроительства

Заказчик

АО «Атлас»

Договор №

27/2016/ДГ от 10.05.2016

Объект

Проект планировки территории земельного участка
по адресу: Московская область, Истринский
муниципальный район, с.п. Ивановское, д.
Красновидово – для размещения санатория

Стадия проектирования

Проект планировки территории

Этап

Основная (утверждаемая) часть
Том 1. Положения о размещении объектов
капитального строительства

Первый заместитель генерального
директора

Кублин А.О.

Главный инженер департамента

Мягков С.О.

Руководитель проекта

Колесникова Ю.А.

Москва, 2016



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

**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО**

«ГИЛЬДИЯ АРХИТЕКТОРОВ И ИНЖЕНЕРОВ»

123100, г. Москва, Шмитовский проезд, д. 3, стр. 1, www.garhi.ru

№ СРО-П-003-18052009

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

16 декабря 2014 г.

№ 0990-2014-5000000828-П-3

г. Москва

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 № 123 от 16 декабря 2014 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 2014 г.

Свидетельство без приложения недействительно.

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

Свидетельство выдано взамен ранее выданного: № 0923-2013-5000000828-П-3 от 7 ноября 2013 г.

Председатель Коллегии СРО НП ГАРХИ

Д. В. Александров

Исполнительный директор СРО НП ГАРХИ

Г. Л. Пастернак



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 К СВИДЕТЕЛЬСТВУ
о допуске к определенному виду или видам работ,
которые оказывают влияние на безопасность
объектов капитального строительства
от 16 декабря 2014 г. № 0990-2014-5000000828-П-3

ПЕРЕЧЕНЬ

видов работ, которые оказывают влияние на безопасность особо опасных и технически сложных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии), 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»)**

№	Наименование видов работ по проектированию зданий и сооружений повышенного уровня ответственности
1.	Работы по подготовке схемы планировочной организации земельного участка
1.1.	Работы по подготовке генерального плана земельного участка
2.	Работы по подготовке архитектурных решений
4.	Работы по подготовке сведений о внутреннем инженерном оборудовании, внутренних сетях инженерно-технического обеспечения, о перечне инженерно-технических мероприятий
4.1.	Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем отопления, вентиляции, кондиционирования, противодымной вентиляции, теплоснабжения и холодоснабжения
4.2.	Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем водоснабжения и канализации
4.3.	Работы по подготовке проектов внутренних систем электроснабжения
4.5.	Работы по подготовке проектов внутренних систем диспетчеризации, автоматизации и управления инженерными системами
4.6.	Работы по подготовке проектов внутренних систем газоснабжения
5.	Работы по подготовке сведений о наружных сетях инженерно-технического обеспечения, о перечне инженерно-технических мероприятий
5.1.	Работы по подготовке проектов наружных сетей теплоснабжения и их сооружений
5.2.	Работы по подготовке проектов наружных сетей водоснабжения и канализации и их сооружений
5.3.	Работы по подготовке проектов наружных сетей электроснабжения до 35 кВ включительно и их сооружений
5.7.	Работы по подготовке проектов наружных сетей газоснабжения и их сооружений
6.	Работы по подготовке технологических решений
6.2.	Работы по подготовке технологических решений общественных зданий и сооружений и их комплексов
6.3.	Работы по подготовке технологических решений производственных зданий и сооружений и их комплексов
6.4.	Работы по подготовке технологических решений объектов транспортного назначения и их комплексов
13.	Работы по организации подготовки проектной документации привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным проектировщиком)

Государственное унитарное предприятие Московской области
«Научно-исследовательский институт комплексного проектирования» (ГУП МО «НИИПРОЕКТ»)
вправе заключать договоры по осуществлению работ по организации подготовки проектной документации при
условии, что стоимость работ по одному договору не превышает 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей.

- Повышенный уровень ответственности – особо опасные и технически сложные объекты капитального строительства, предусмотренные ст. 48.1. Градостроительного кодекса РФ.
- I уровень ответственности – уникальные объекты капитального строительства в соответствии со ст. 48.1. Градостроительного кодекса РФ.
- II уровень ответственности – объекты капитального строительства, не являющиеся особо опасными, технически сложными и уникальными, требующие прохождения государственной экспертизы в соответствии с Градостроительным кодексом РФ.
- III уровень ответственности – объекты капитального строительства, не требующие прохождения государственной экспертизы в соответствии с Градостроительным кодексом РФ.

Председатель Коллегии СРО НП ГАРХИ

Д. В. Александров

Исполнительный директор СРО НП ГАРХИ

Г. Л. Пастернак



ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 К СВИДЕТЕЛЬСТВУ
о допуске к определенному виду или видам работ,
которые оказывают влияние на безопасность
объектов капитального строительства
от 16 декабря 2014 г. № 0990-2014-5000000828-П-3

ПЕРЕЧЕНЬ

видов работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства
(кроме особо опасных и технически сложных объектов, объектов использования атомной энергии),
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»)**

№	Наименование видов работ по проектированию зданий и сооружений I, II и III уровней ответственности
1.	Работы по подготовке схемы планировочной организации земельного участка
1.1.	Работы по подготовке генерального плана земельного участка
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
3.	Работы по подготовке конструктивных решений
4.	Работы по подготовке сведений о внутреннем инженерном оборудовании, внутренних сетях инженерно-технического обеспечения, о перечне инженерно-технических мероприятий
4.1.	Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем отопления, вентиляции, кондиционирования, противодымной вентиляции, теплоснабжения и холодоснабжения
4.2.	Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем водоснабжения и канализации
4.3.	Работы по подготовке проектов внутренних систем электроснабжения
4.4.	Работы по подготовке проектов внутренних слаботочных систем
4.5.	Работы по подготовке проектов внутренних систем диспетчеризации, автоматизации и управления инженерными системами
4.6.	Работы по подготовке проектов внутренних систем газоснабжения
5.	Работы по подготовке сведений о наружных сетях инженерно-технического обеспечения, о перечне инженерно-технических мероприятий
5.1.	Работы по подготовке проектов наружных сетей теплоснабжения и их сооружений
5.2.	Работы по подготовке проектов наружных сетей водоснабжения и канализации и их сооружений
5.3.	Работы по подготовке проектов наружных сетей электроснабжения до 35 кВ включительно и их сооружений
5.6.	Работы по подготовке проектов наружных сетей слаботочных систем
5.7.	Работы по подготовке проектов наружных сетей газоснабжения и их сооружений
6.	Работы по подготовке технологических решений
6.1.	Работы по подготовке технологических решений жилых зданий и их комплексов
6.2.	Работы по подготовке технологических решений общественных зданий и сооружений и их комплексов
6.3.	Работы по подготовке технологических решений производственных зданий и сооружений и их комплексов
6.4.	Работы по подготовке технологических решений объектов транспортного назначения и их комплексов
8.	Работы по подготовке проектов организации строительства, сносу и демонтажу зданий и сооружений, продлению срока эксплуатации и консервации
9.	Работы по подготовке проектов мероприятий по охране окружающей среды

Прочито, прошнуровано и
скреплено печатью 3 (три) листа

Исполнительный директор
Г.А. Пастернак



10. Работы по подготовке проектов мероприятий по обеспечению пожарной безопасности
11. Работы по подготовке проектов мероприятий по обеспечению доступа маломобильных групп населения
13. Работы по организации подготовки проектной документации привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным проектировщиком)

№ Наименование видов работ по проектированию зданий и сооружений II и III уровней ответственности

6. Работы по подготовке технологических решений
- 6.6. Работы по подготовке технологических решений объектов сельскохозяйственного назначения и их комплексов
- 6.12. Работы по подготовке технологических решений объектов очистных сооружений и их комплексов
12. Работы по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений

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

вправе заключать договоры по осуществлению работ по организации подготовки проектной документации при условии, что стоимость работ по одному договору не превышает 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей.

- Повышенный уровень ответственности – особо опасные и технически сложные объекты капитального строительства, предусмотренные ст. 48.1. Градостроительного кодекса РФ;
- I уровень ответственности – уникальные объекты капитального строительства в соответствии со ст. 48.1. Градостроительного кодекса РФ;
- II уровень ответственности – объекты капитального строительства, не являющиеся особо опасными, технически сложными и уникальными, требующие прохождения государственной экспертизы в соответствии с Градостроительным кодексом РФ;
- III уровень ответственности – объекты капитального строительства, не требующие прохождения государственной экспертизы в соответствии с Градостроительным кодексом РФ.

Председатель Коллегии СРО НП ГАРХИ

Д. В. Александров

Исполнительный директор СРО НП ГАРХИ

Г. А. Пастернак



АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

Архитектурная часть

Тимошина Е.Д.

Транспортное обслуживание

Мягков С.О.

Семенова О.С.

Вагнер С.Е.

Инженерно-техническое обеспечение

Щеколюкова З.С.

Митрейкин Д.Н.

Охрана окружающей среды

Пономарев С.В.

Мероприятия по гражданской обороне и
предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и
техногенного характера

Пономарев С.В.

СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

1. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки:

Том 1. «Положения о размещении объектов капитального строительства»

1.1. Пояснительная записка.

1.2. Графические материалы:

1) Чертеж планировки территории, М 1:2000;

2) Чертеж красных линий, М 1:2000.

2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории:

Том 2 «Материалы по обоснованию»

2.1. Пояснительная записка.

2.2. Графические материалы:

1) Схема расположения элемента планировочной структуры на территории Московской области М 1:10000;

2) Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории, М 1:2000;

3) Предложение по объемно-планировочному решению элемента планировочной структуры, М 1:2000;

4) Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта, М 1:2000;

5) Схема размещения инженерных сетей и сооружений, М 1:2000;

6) Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, М 1:2000;

7) Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории, М 1:2000;

8) Схема благоустройства и озеленения проектируемой территории, М 1:2000;

9) Предложение по архитектурному облику элемента планировочной структуры, без масштаба.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	12
1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	14
2. ПЛАНИРУЕМЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПО РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	15
2.1. Местоположение территории разработки проекта планировки.....	15
2.2. Архитектурно-планировочные и объемно-пространственные решения.....	15
2.3. Красные линии.....	18
3. ОРГАНИЗАЦИЯ ТРАНСПОРТНОГО И ПЕШЕХОДНОГО ДВИЖЕНИЯ.....	19
3.1. Существующее положение	19
3.2. Проектное предложение	20
4. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ.....	22
4.1. Водоснабжение и водоотведение.....	22
4.2. Ливневая канализация.....	22
4.3. Теплоснабжение.....	22
4.4. Электроснабжение.....	23
4.5. Газоснабжение	23
4.6. Слаботочные сети.....	23
5. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО, ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНО- ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	25
ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	26
Чертеж планировки территории М 1:2000.....	27
Чертеж красных линий М 1:2000.....	28

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории для размещения санатория на земельном участке с кадастровым номером 50:08:0050332:165 общей площадью 6,21 га по адресу: Московская область, Истринский муниципальный район, с.п. Ивановское, д. Красновидово – для размещения санатория, подготовлен ГУП МО «НИИПРОЕКТ» по договору с АО «Атлас» от 10.05.2016 № 27/2016/ДГ в соответствии с постановлением Главы Истринского муниципального района Московской области от 28.03.2014 № 1245/3, а также в соответствии с заданием на разработку градостроительной документации.

Проектная документация разработана в соответствии со следующими нормативными документами и правовыми актами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- «Положение о составе, порядке получения решения о подготовке, согласовании и утверждении документации по планировке территории в Московской области, разработка которой осуществляется по заявлениям физических и юридических лиц», утвержденное постановлением Правительства Московской области от 30.12.2014 № 1197/52;
- «Схема территориального планирования Московской области – основные положения градостроительного развития», утвержденная постановлением Правительства Московской области от 11.07.2007 № 517/23;
- «Схема территориального планирования транспортного обслуживания Московской области», утвержденная Постановлением правительства Московской области от 25.03.2016 № 230/8;
- «Нормативы градостроительного проектирования Московской области», утвержденные постановлением Правительства Московской области от 17.08.2015 № 713/30;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Территориальные строительные нормы Московской области «Планировка и застройки городских и сельских поселений» ТСН ПЗП-99МО (ТСН 30-303-2000 МО);

- СП 34.13330.2012 «СНиП 2.05.02-85*. Автомобильные дороги»;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
- другие нормативно-правовые документы, регламентирующие градостроительную деятельность на территории Московской области и Российской Федерации.

Проект планировки территории выполнен на топографической съемке, сделанной ООО «Геокадастр» в 2014 году.

Проект планировки территории подготовлен на проектный период с 2016 по 2018 год. Реализация проекта предусмотрена в один этап.

Общий срок реализации проекта – 3 года.

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная цель разработки проекта планировки территории – подготовка документации для выделения элементов планировочной структуры и установления параметров планируемого развития территории.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, установления границ земельных участков, на которых расположен объект социального обслуживания, обеспечения при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничения негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечения охраны и рационального использования природных ресурсов. Целями работы также являются разработка основных принципов архитектурно-планировочной и функциональной организации территории с учетом существующих планировочных ограничений использования территории, планировочной увязки с прилегающими застроенными территориями, разработка мероприятий по инженерно-техническому обеспечению, транспортному обслуживанию территории и благоустройству.

Основная задача настоящего проекта – решение вопросов пространственной организации рассматриваемой территории, в том числе: разработка схемы организации улично-дорожной сети и планов инженерных коммуникаций, схемы границ зон с особыми условиями использования территории, установление красных линий.

2. ПЛАНИРУЕМЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПО РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Местоположение территории разработки проекта планировки

Территория подготовки проекта планировки (проектируемая территория) общей площадью 6,21 га ограничена:

- с севера – землями лесного фонда;
- с востока – землями поселений под индивидуальную жилую застройку;
- с юга – коттеджным поселком «Красновидово-3»;
- с запада – автодорогой федерального значения «Малое Московское Кольцо».

Участок сложной конфигурации в планировочном отношении занимает выгодное положение для решения комплексной организации территории.

В соответствии с полученными от Заказчика кадастровыми выписками и правоустанавливающими документами рассматриваемая территория расположена на землях особо охраняемых территорий и объектов, вид разрешенного использования – для территории санатория.

Проектируемая территория расположена в границах земельного участка с кадастровым номером 50:08:0050332:165. Общая площадь разрабатываемой территории в границах землеотвода – 62 060 м². Весь участок предполагается использовать для размещения санатория и необходимых для его обслуживания инженерных сооружений.

2.2. Архитектурно-планировочные и объемно-пространственные решения

Архитектурно-планировочные решения территории выполнены с учетом установленных градостроительных ограничений и регламентов, определяющих место допустимого размещения здания и сооружений.

Санаторий предназначен для краткосрочного пребывания с целью лечения и профилактики заболеваний, а также отдыха с детьми и проведения досуга. На территории санатория планируется разместить 7 корпусов для проживания 166 отдыхающих. Номера адаптированы для нужд маломобильных групп населения.

В корпусах располагаются кабинеты физиотерапии, ЛФК, диагностики и реабилитации. Планируется размещение столовой, бассейна, гостиных для дневного отдыха и социальной активности.

Также планируется размещение обслуживающих объектов: хозяйственная постройка с подстанцией и котельной, очистные сооружения, трансформаторная подстанция, водозаборный узел и здание охраны.

Ниже приводится сводная таблица показателей проектируемых объектов санатория.

Таблица 1. Показатели планируемых объектов санатория

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Количество по проекту
1	Этажность	этаж	2
2	Общая площадь застройки*, всего	м ²	5 355
	Из них:		
	Санаторный корпус № 1	м ²	925
	Санаторный корпус № 2	м ²	483
	Санаторный корпус № 3	м ²	483
	Санаторный корпус № 4	м ²	320
	Санаторный корпус № 5	м ²	1 574
	Санаторный корпус № 6	м ²	333
	Санаторный корпус № 7	м ²	325
	Хозяйственная постройка с подстанцией и котельной	м ²	670
	Здание охраны	м ²	127
	Трансформаторная подстанция	м ²	35
	Водозаборный узел	м ²	24
	Очистные сооружения глубокой биологической очистки	м ²	20
	Очистные сооружения поверхностного стока	м ²	36
3	Количество отдыхающих (посетителей)	человек	166
4	Обслуживающий персонал	человек	26
5	Спортивная площадка	м ²	1350
6	Детские площадки	м ²	415

*площадь застройки санаторных корпусов указана без учета террас

Таким образом, в составе санатория можно выделить: лечебно-профилактическую зону, коммунально-бытовую зону, спортивную зону, зону транспорта, зону благоустройства и озеленения.

Таблица 2. Ведомость объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование	Эт- ть	Кол- во	Площадь, м ²		Примечание
				застройки	общ. норм.*	
1	Санаторный корпус № 1	2	1	925	793	Проект.
2	Санаторный корпус № 2	2	1	483	653	Проект.
3	Санаторный корпус № 3	2	1	483	653	
4	Санаторный корпус № 4	2	1	320	720	Проект.
5	Санаторный корпус № 5	2	1	1 574	1 170	Проект.
6	Санаторный корпус № 6	2	1	333	283	Проект.
7	Санаторный корпус № 7	2	1	325	292	Проект.
8	Хозяйственная постройка с подстанцией и котельной	1	1	670	598	Проект.
9	Здание охраны	1	1	127	87	Проект.
10	Трансформаторная подстанция	1	1	35	29	Завод. изготав-я
11	Водозаборный узел	1	1	24	20	Реконстр.
12	Очистные сооружения глубокой биологической очистки	1	1	20	17	Завод. изготав-я
13	Очистные сооружения поверхностного стока	1	1	36	30	Завод. изготав-я

* указана общая площадь в границах внутренних поверхностей наружных стен

Таблица 3. Баланс функционального использования территории в границах разработки проекта планировки

№ п/п	Наименование показателя	Проектное решение	
		м ²	%
	Общая площадь проектируемой территории, в том числе:	62 060	100
1	Площадь застройки санаторных корпусов (с учетом террас)	6 096	9,8
2	Площадь коммунально-бытовых зданий	912	1,5
3	Площадь озеленения	37 769	60,8
4	Площадь твердых покрытий, всего	17 283	27,9
	Из них:		
	Проезды, площадки, парковки Тротуары, прогулочные дорожки	12 435 4 848	

Общая площадь санаторного строительства (корпусов) составляет 4,6 тыс.м².

Санаторий обеспечен необходимой инфраструктурой и вспомогательными территориями и строениями. В границах проектирования размещаются открытые парковки для отдыхающих и работников санатория, контрольно-пропускной пункт, трансформаторная подстанция, водозаборный узел, очистные сооружения, предусмотрено место для размещения контейнеров ТБО.

Высота корпусов санатория 12 м от уровня земли до самой высокой отметки кровли. Размещение здания на участке не влияет на инсоляцию прилегающей застройки.

Размещение зданий на участке учитывает требования действующих нормативных документов, в том числе норм пожарной безопасности и инженерного обеспечения.

Для предотвращения чрезвычайных ситуаций, связанных с пожарами, ликвидации и снижения тяжести их последствий, в проекте предусмотрены мероприятия, направленные на безопасную эвакуацию, беспрепятственный ввод и передвижение сил и средств ликвидации чрезвычайной ситуации (пожарных расчетов и пожарной техники).

Противопожарные требования выполнены в соответствии с существующими нормами и правилами пожарной безопасности.

2.3. Красные линии

Согласно Распоряжению Федерального дорожного агентства от 28.11.2014 №2277-р «Об утверждении документации по планировке территории объекта «Строительство Центральной кольцевой автомобильной дороги (с последующей эксплуатацией на платной основе), Московская область, пусковой комплекс № 5» на чертеже красных линий нанесены планируемые красные линии автомобильной дороги федерального значения А-113 «ЦКАД».

3. ОРГАНИЗАЦИЯ ТРАНСПОРТНОГО И ПЕШЕХОДНОГО ДВИЖЕНИЯ

3.1. Существующее положение

Рассматриваемая территория располагается в непосредственной близости от автомобильной дороги федерального значения А-107 «ММК», проходящей с западной стороны. Ширина проезжей части 7,5 метров (по одной полосе движения в каждом направлении). Связь рассматриваемой территории с автомобильной дорогой А-107 «ММК» осуществляется через существующее примыкание (съезд).

Исходя из общей протяженности автомобильных дорог на данном участке (протяженность участка автомобильной дороги федерального значения, проходящей к западу от территории размещения пансионата, составляет 1,05 км) и площади рассматриваемой территории (12,3 га), плотность сети автомобильных дорог составляет 8,5 км/кв.км.

В соответствии с постановлением Правительства Московской области от 17.08.2015 № 713/30 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Московской области», таблица №5, расчетный показатель плотности сети автомобильных дорог общего пользования и сети общественного пассажирского транспорта в устойчивых системах расселения должен быть не менее 0,47 км/кв.км.

Следовательно, плотность улично-дорожной сети на рассматриваемой территории выше нормативной.

В настоящее время рассматриваемая территория обслуживается общественным транспортом. Вблизи рассматриваемой территории расположена остановка общественного транспорта «Поворот на Красновидово», которая обслуживается автобусными маршрутами №№ 22,27,372,580.

В соответствии с «СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», раздел «Сеть общественного пассажирского транспорта и пешеходного движения», пункт 11.15: дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта следует принимать не более 500 м.

Радиус пешеходной доступности от существующей остановки общественного транспорта удовлетворяет требованиям нормативных документов.

3.2. Проектное предложение

Согласно Схеме территориального планирования транспортного обслуживания Московской области, утвержденной постановлением Правительства Московской области от 25.03.2016 № 230/8 «Об утверждении Схемы территориального планирования транспортного обслуживания Московской области» предусмотрена реконструкция автомобильной дороги федерального значения А-107 «ММК» до параметров А-113 «Центральная кольцевая автомобильная дорога» (далее – А-113 «ЦКАД»).

Суть реконструкции А-107 «ММК» заключается в проложении части пятого пускового комплекса автодороги А-113 «Центральная кольцевая автодорога» (ЦКАД), называемого Звенигородским ходом, по существующей трассировке дороги А-107 «ММК». Генеральным проектировщиком является ОАО «Институт по проектированию и изысканиям автомобильных дорог «Союздорпроект».

Согласно распоряжению Федерального дорожного агентства от 28.11.2014 №2277-р «Об утверждении документации по планировке территории объекта «Строительство Центральной кольцевой автомобильной дороги (с последующей эксплуатацией на платной основе), Московская область, пусковой комплекс № 5» после реконструкции А-107 «ММК» до параметров А-113 «ЦКАД» покрытие проезжей части будет уширено до 23,0 метров с учетом разделительной полосы и укрепленных равнопрочных обочин.

Для обслуживания территории под размещение санатория предлагается организовать проезд шириной 6,0 метров, который примыкает к проезду, обслуживающему СНТ «Красновидово-3», а тот, в свою очередь, примыкает к автомобильной дороге А-107 «ММК», расположенной с западной стороны рассматриваемой территории. При проектировании учтена реконструкция автомобильной дороги А-107 «ММК» до параметров А-113 «ЦКАД».

В границах земельного участка предусмотрены проезды с шириной проезжей части не менее 6,0 метров.

Проезды запроектированы с учетом прокладки инженерных коммуникаций. Все проезды имеют асфальтобетонное покрытие.

Расчет мест для хранения автомобилей выполнен в соответствии с «СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Проектом планировки предлагается размещение санатория с расчетным количеством отдыхающих и обслуживающего персонала – 192 человека.

Согласно приложению К «СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» на 100 человек отдыхающих и обслуживающего персонала требуется 5 машино-мест.

Следовательно, требуемое количество машино-мест составляет:

$$192/100 \cdot 5 = 9,6 \approx 10 \text{ машино-мест.}$$

Проектом предусматривается строительство открытых автостоянок на 33 машино-места, 3 из которых предназначены для парковки автомобилей маломобильного населения.

Таким образом, предусмотренное к размещению количество машино-мест обеспечивает расчетное.

4. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

4.1. Водоснабжение и водоотведение

Источником водоснабжения принимается реконструируемый водозаборный узел.

Расчет водопотребления проектируемой территории выполнен в соответствии с СП 30.13330.2012 «Внутренний водопровод и канализация зданий».

В расчетах принимается условное количество людей – 192 человека.

Водопотребление проектируемых зданий с учетом расхода воды на пожаротушение составит 86,05 м³/сут.

В настоящее время на проектируемой территории сети и сооружения бытовой канализации отсутствуют. Стоки хозяйственно-бытовой канализации предполагается направлять в проектируемые очистные сооружения (закрытого типа) глубокой биологической очистки.

Водоотведение проектируемых зданий составит 32,05 м³/сут.

4.2. Ливневая канализация

Отвод поверхностного стока с проектируемой территории будет обеспечиваться за счет напорной сети ливневой канализации. Необходимо установить насосную станцию для создания нужного напора и перекачки ливневых стоков в планируемое очистное сооружение. После очищенные ливневые стоки планируется утилизировать путем перекачки из аккумулирующего бака в спецтранспорт с дальнейшим вывозом.

4.3. Теплоснабжение

На проектируемой территории сети и сооружения системы теплоснабжения отсутствуют. Теплоснабжение (отопление и горячее водоснабжение) проектируемых санаторных корпусов предусматривается от проектируемой котельной на газовом топливе.

Прокладка теплопроводов проектируется бесканальной, трубами в пенополиуретановой изоляции с полиэтиленовым защитным покрытием. Проходы теплопроводов сквозь фундаменты зданий и камеры должны осуществляться с помощью специальных гильз с последующим бетонированием.

Тип и мощность тепловых агрегатов определяются при разработке рабочей документации в зависимости от назначения и площади отапливаемых помещений.

4.4. Электроснабжение

Электроснабжение проектируемой территории планируется осуществлять от внеплощадочных сетей. Подключение по ТУ собственника сетей.

Для присоединения потребителей 0,4/0,23 кВ и распределения электроэнергии в пределах проектируемой территории потребуется сооружение одной трансформаторной подстанции 10/0,4 кВ ТП.

Значения расчетных электрических нагрузок потребителей, присоединяемых к планируемой трансформаторной подстанции, определены по таблицам 2.1.1", 2.2.1" РД 34.20.185-94, по удельным электрическим нагрузкам, приведенным к шинам 0,4 кВ ТП.

Единовременная электрическая нагрузка на ТП-1 с учетом коэфф. несовпад. нагрузок - $K_{\max} = 0,9$ составит 154 кВт (184 кВА).

4.5. Газоснабжение

На проектируемой территории предлагается осуществить подвод газа в проектируемую котельную. Природный газ намечается использовать для отопления и горячего водоснабжения.

Расчет производится по укрупненным показателям на основании Постановления правительства Московской области от 9.11.2006 № 1047/43 «Об утверждении нормативов потребления природного газа населением при отсутствии приборов учета газа».

Газопотребление проектируемой застройки составит 1326 м³/сут.

4.6. Слаботочные сети

Телефонизация, телевидение и Интернет

Для организации подключения телефонизации, сети интернет, IP-TV проектируемой застройки необходимо провести оптический кабель марки ОКТ-0,22-8П со стороны существующей застройки.

Для обеспечения проектируемой застройки телефонизацией, сетью интернет, IP-TV предусматривается установить узлы доступа в жилых корпусах. Узлы доступа связываются с головной станцией и между собой волоконно-оптическими кабелями. Кабели прокладываются в каналах телефонной канализации. Между проектируемыми корпусами подвесить магистральный оптический кабель до шкафов. В подвале проектируемых зданий (в электрощитовых) установить шкафы с замком (размером 600*600*200мм) по одному для телевизионного оборудования и для оборудования интернета и телефонии. Во всех шкафах выполнить монтаж оптического кабеля на оптический кросс кабель марки КРН-16-SC. В подвалах между слаботочными

стояковыми щитами проложить кабель RG-11 Comm Scope марки F1160 BEF по слаботочным стояковым нишам до верхнего этажа каждого подъезда.

Радиофикация

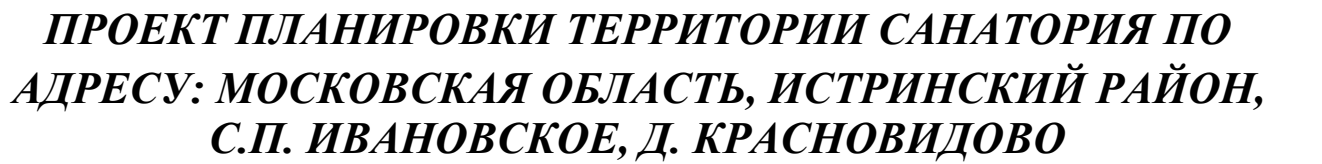
Для обеспечения проектируемой застройки радиофикацией на кровле проектируемых жилых корпусов установить радиостойки длиной ствола 1,9 м. Сети проводного вещания выполнить проводом БСА диаметром 4,3 мм.

5. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО, ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ



















Таблица 4. Техничко-экономические показатели проекта планировки

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Проектный показатель	Примечание
1	Территория в границах разработки проекта, всего	м ² / га (%)	62 060 / 6,21 (100)	
1.1	Территория под размещение санатория	м ² / га (%)	62 060 / 6,21 (100)	В границах кадастрового участка 50:08:0050332:165
	В том числе:			
	- территория застройки санаторными корпусами (с учетом террас)	м ² / га (%)	6 096 / 0,61 (9,8)	
	- территория застройки коммунально-бытовыми зданиями	м ² / га (%)	912 / 0,09 (1,5)	
	- территория озеленения ограниченного пользования	м ² / га (%)	37 769 / 3,78 (60,8)	
	- территория, занятая твердыми покрытиями	м ² / га (%)	17 283 / 1,73 (27,9)	
2	Экономика проекта			
	Количество отдыхающих	человек	166	
	Обслуживающий персонал	человек	26	
	Срок реализации проекта	год	3	
3	Транспортная инфраструктура			
	Временное хранение автотранспорта, в том числе:	м/м	33	
	- гостевая стоянка	м/м	7	
	- стоянки при корпусах	м/м	26	
4	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
	Водопотребление	м ³ /сут.	86,05	показатель указан с учетом расхода воды на пожаротушение
	Пожаротушение	м ³	54	
	Водоотведение	м ³ /сут.	32,05	
	Электропотребление	кВт	154	
	Газопотребление	м ³ /сут.	1326	
	Отвод поверхностных стоков	м ³ /сут.	74	в том числе дождевые, талые, поливочные сточные воды
5	Охрана окружающей среды			
	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по охране окружающей среды	га	3,73	мероприятия для 2-го пояса ЗСО источника водоснабжения - р. Истра

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- | | |
|---|---|
| <p>  граница территории рассмотрения
  граница разработки проекта планировки, в том числе граница зоны планируемого размещения объектов местного значения
  границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
  красные линии*
  границы сформированных кадастровых участков
  номер кадастрового участка </p> <p> Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
  объектов социальной инфраструктуры (в том числе объектов здравоохранения) </p> | <p>  Дорожно-транспортная инфраструктура
  дорога федерального значения ЦКАД
  проезды
  проезды проектируемые
  остановочные пункты общественного транспорта
  номер маршрута общественного транспорта </p> <p>  Границы зон с особыми условиями использования территории
  зона планируемого размещения линейного объекта А-113 ЦКАД **
  зона шумового дискомфорта от ММК
  ориентировочная граница 2-го пояса ЗСО источника питьевого водоснабжения - р.Истра (500 м)
  технические коридоры инженерных сетей </p> |
|---|---|

* Приведены в целях информационной целостности и не являются предметом утверждения .
Нанесены в соответствии с распоряжением Федерального дорожного агентства от 28.11.2014 № 2277-р «Об утверждении документации по планировке территории объекта «Строительство Центральной кольцевой автомобильной дороги (с последующей эксплуатацией на платной основе), Московская область, пусковой комплекс № 5»

** Согласно Схеме территориального планирования транспортного обслуживания Московской области, утвержденной постановлением Правительства Московской области от 25.03.2016 №230/8

Технико-экономические показатели проекта планировки

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Проектный показатель	Примечание
1	Территория в границах разработки проекта , всего	м²/га (%)	62 060/6,21 (100)	В границах кадастрового участка 50:08:0050332:165
1.1	Территория под размещение санатория, всего	м²/га (%)	62 060/6,21 (100)	
	В том числе:			
	- территория застройки санаторными корпусами (с учетом террас)	м²/га (%)	6 096 / 0,61 (9,8)	
	- территория застройки коммунально -бытовыми зданиями	м²/га (%)	912 / 0,09 (1,5)	
	- территория озеленения ограниченного пользования	м²/га (%)	37 769/ 3,78 (60,8)	
	- территория, занятая твердыми покрытиями	м²/га (%)	17 283 / 1,73 (27,9)	
2	Экономика проекта			
	Количество отдыхающих	человек	166	
	Количество рабочих мест	рабочее место	26	
	Срок реализации проекта	год	3	
3	Транспортная инфраструктура			
	Временное хранение автотранспорта , в том числе:	м/м	33	
	- гостевая стоянка	м/м	7	
	- стоянки при корпусах	м/м	26	
4	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
	Водопотребление	м³/сут	86,05	показатель указан с учетом расхода воды на пожаротушение
	Пожаротушение	м³/сут	54	
	Водоотведение	м³/сут	32,05	
	Электропотребление	кВт	154	
	Газопотребление	м³/сут	1326	
	Отвод поверхностных стоков	м³/сут	74	в том числе дождевые, талые, поливочные сточные воды
5	Охрана окружающей среды			
	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по охране окружающей среды	га	3,73	мероприятия для 2-го пояса ЗСО р.Истра

Ведомость зданий и сооружений

№ п/п	Наименование и обозначение	Этажность	Количество зданий	Площадь, м²				Примечание
				застройки		общая нормируемая		
				здания	всего	здания	всего	
Объекты санатория								
1	Санаторный корпус №1	2	1	-	925	-	793	Проектируемое
2	Санаторный корпус №2	2	1	-	483	-	653	Проектируемое
3	Санаторный корпус №3	2	1	-	483	-	653	Проектируемое
4	Санаторный корпус №4	2	1	-	320	-	720	Проектируемое
5	Санаторный корпус №5	2	1	-	1 574	-	1 170	Проектируемое
6	Санаторный корпус №6	2	1	-	333	-	283	Проектируемое
7	Санаторный корпус №7	2	1	-	325	-	292	Проектируемое
8	Хозяйственная постройка с подстанцией и котельной	1	1	-	670	-	598	Проектируемое
9	Здание охраны	1	1	-	127	-	87	Проектируемое
10	Трансформаторная подстанция	1	1	-	35	-	29	Проектируемое
11	Водозаборный узел	1	1	-	24	-	20	Реконструкция
12	Очистные сооружения глубокой биологической очистки	1	1	-	20	-	17	Проектируемое
13	Очистные сооружения поверхностного стока	1	1	-	36	-	30	Проектируемое















Договор № 27/2016/ДГ от 10.05.2016

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ САНАТОРИЯ ПО АДРЕСУ : МОСКОВСКАЯ
ОБЛАСТЬ, ИСТРИНСКИЙ РАЙОН, С.П. ИВАНОВСКОЕ, Д. КРАСНОВИДОВО

Рук.проекта	Колесникова Ю.А.	07.16	Утверждаемая часть	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Тимошина Е.Д.	07.16		итг	1	2

Основной чертеж проекта планировки территории	ГУП МО "НИИПРОЕКТ"
---	--------------------

Инженерные сети и сооружения

СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ	ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ	
 -Р		сеть газоснабжения
		сеть хозяйственно-бытовой канализации
		сеть напорной хозяйственно-бытовой канализации
		сеть хозяйственно-бытового водоснабжения
		сеть теплоснабжения
		сеть напорной ливневой канализации с дождеприемниками
		кабельная линия электропередач 0,4 кВ
		кабельная линия уличного освещения
		кабельная линия электропередач 10 кВ
	   	очистные сооружения поверхностного стока насосная станция водозаборный узел (реконструкция) хозяйственно-бытовые очистные сооружения трансформаторная подстанция

Зоны размещения объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование показателя	Единицы измерения	Числовое значение
1	Территории в границах разработки проекта планировки, всего: из них:	м²	62 060 (100 %)
1.1.	Территория объектов санаторной деятельности	<<	62 060 (100 %)

Согласовано

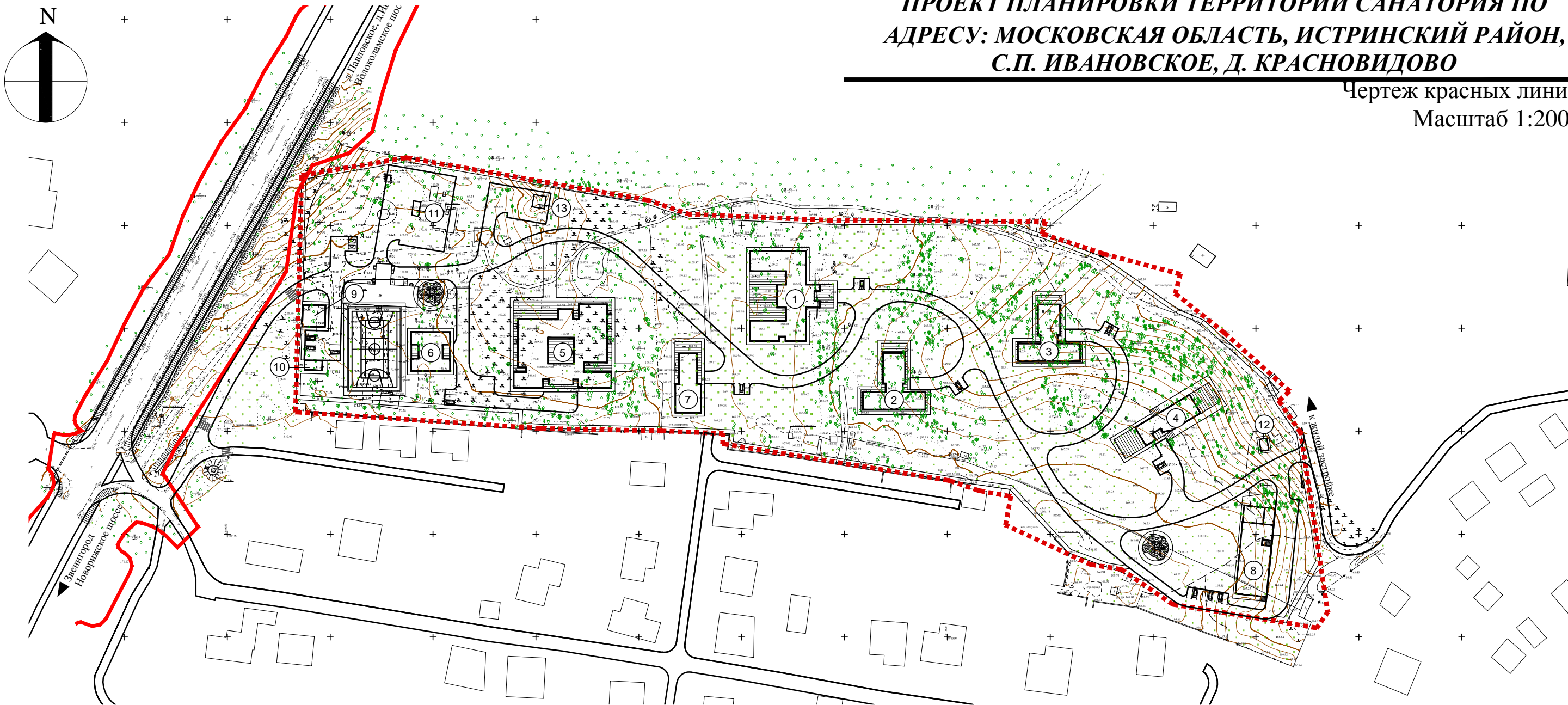
Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ САНАТОРИЯ ПО
АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ИСТРИНСКИЙ РАЙОН,
С.П. ИВАНОВСКОЕ, Д. КРАСНОВИДОВО

Чертеж красных линий
Масштаб 1:2000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- красные линии*
- линии, обозначающие дороги, проезды, тротуары, пешеходные дорожки, объекты транспортной инфраструктуры

Примечание:
*- приведены в целях информационной целостности и не являются предметом утверждения.
Нанесены в соответствии с распоряжением Федерального дорожного агентства от 28.11.2014 № 2277-р «Об утверждении документации по планировке территории объекта «Строительство Центральной кольцевой автомобильной дороги (с последующей эксплуатацией на платной основе), Московская область, пусковой комплекс № 5»

					Договор № 27/2016/ДГ от 10.05.2016			
					ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ САНАТОРИЯ ПО АДРЕСУ : МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ИСТРИНСКИЙ РАЙОН, С.П. ИВАНОВСКОЕ, Д. КРАСНОВИДОВО			
Изм.	Лист.	Номер докум.	Подп.	Дата	Утверждаемая часть	Стадия	Лист	Листов
Нач. тр. отд.	Семенова О.С.			07.16		ППТ	2	2
Разраб.	Вагнер С.Е.			07.16	Чертеж красных линий М 1:2000	ГУП МО "НИИПРОЕКТ"		