

Проект планировки и проект межевания территории общей площадью 14,54 га (земельный участок с кадастровым номером 50:11:0020501:72), расположенной по адресу: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, с учетом размещения среднеэтажного жилищного строительства

Территория разработки проекта планировки расположена в границах микрорайона Опалиха городского поселения Красногорск, Красногорского муниципального района Московской области, в 3-5 км от центра города и в 8-10 км от МКАД в северо-западном направлении.

Для размещения жилого квартала «Серебрянка» выделен земельный участок общей площадью 14,54 га с кадастровым номером 50:11:0020501:72.

Для обслуживания планируемой территории предлагается организовать два въезда-выезда с существующей улицы Опалиха местного значения расположенной с южной стороны рассматриваемой территории в районе предлагаемого офисно-гаражно-торгового комплекса (ОГТК) и офисно-торгового центра (ОТЦ). Ширину дорожного полотна существующего местного проезда предлагается расширить до 6,0 метров (по одной полосе движения в каждом направлении). И один въезд-выезд с улицы Транспортной местного значения.

С целью обеспечения выезда автотранспорта с рассматриваемой территории на магистральную улично-дорожную сеть (Волоколамское шоссе) необходимо построить автомобильную дорогу соединяющую улицу Опалиха с автомобильной дорогой регионального значения «Аникеевка-Нахабино».

На территории площадью 14,54 га предполагается строительство 5-ти многоквартирных домов (6-8 этажей).

Объем нового жилищного строительства – 127,0 тысячи квадратных метров, в том числе общая площадь квартир – 95,25 тысяч квадратных метров, насчитывающих 1825 квартир. Средняя этажность – 6,9 этажей.

В первых этажах двух жилых домов размещаются встроенно-пристроенные объекты обслуживания общей площадью 540 квадратных метров.

Сфера обслуживания населения предусматривает организацию новых объектов:

- отдельно стоящие:
 - дошкольное образовательное учреждение – 225 мест;
 - общеобразовательная школа – 825 мест;
 - многофункциональный офисно-торговый комплекс (встроенный в офисно-гаражный торговый центр - ОГТК);
 - офисно-торговый центр (ОТЦ).
- встроенно-пристроенные в первые этажи жилых домов:
 - в доме № К1 – помещение временного пребывания детей на 15 мест;
 - в доме № К2 – предприятие торговли 140 м², предприятие питания на 40 посадочных мест.

Из объектов инженерной и транспортной инфраструктуры на территории ЖК «Серебрянка» размещаются: четыре трансформаторные подстанции, очистные сооружения ливневой канализации, канализационная насосная станция, котельная, многоуровневый гараж-стоянка в составе офисно-гаражного торгового комплекса, открытые экологические стоянки.

На территории ЖК «Серебрянка» для хранения автотранспортных мест предусмотрено строительство многоуровневого гаража-стоянки в составе офисно-гаражного торгового комплекса на 1260 м/м и строительство открытых (гостевых) автостоянок на 165 м/м.

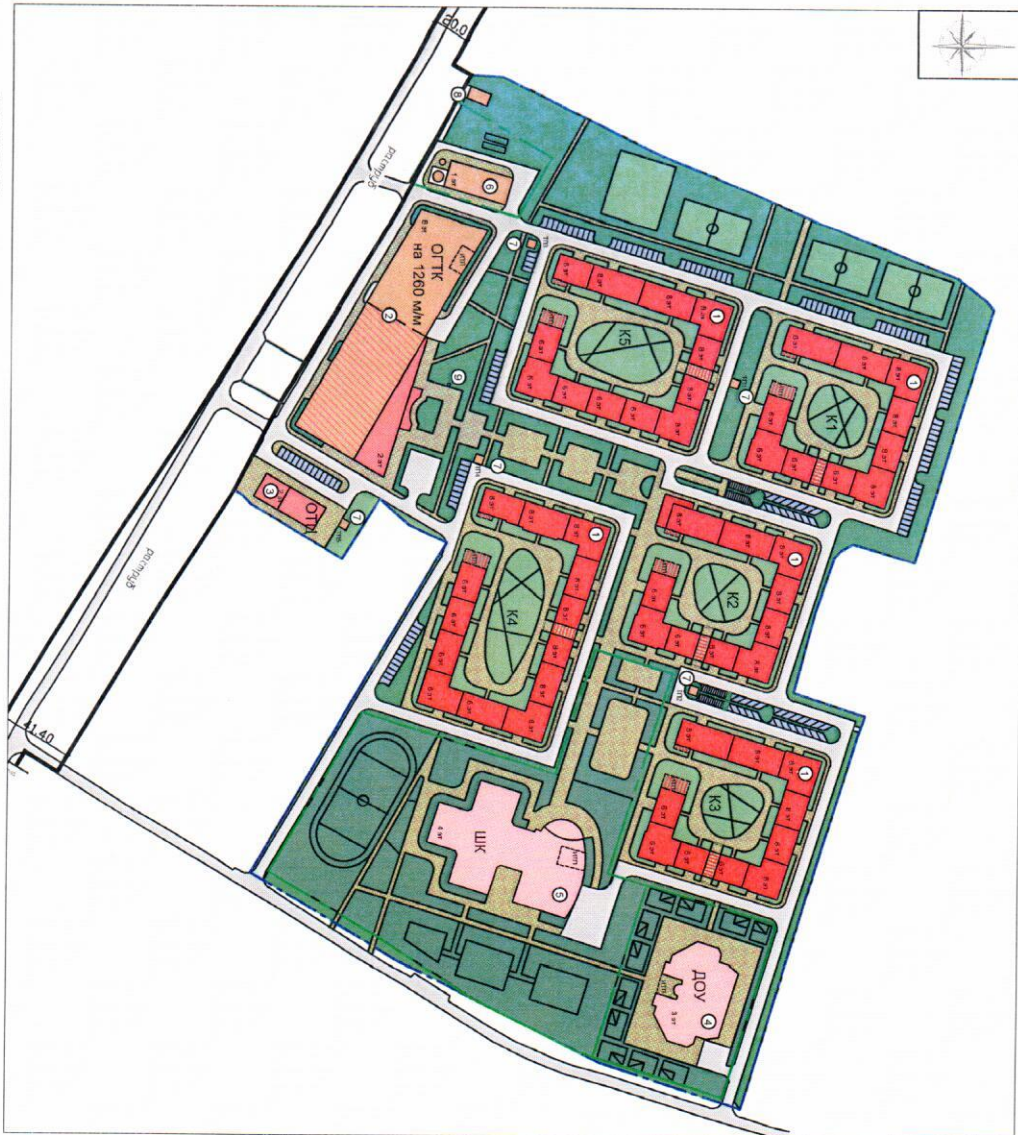
Технико-экономические показатели развития систем социально-культурного и коммунально-бытового назначения, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения территории

№ п.п.	Наименование показателя	Единица измерения	Проектное предложение
1.	Территория проекта планировки, всего:	га/%	14,54/100,0
1.1.	Территория жилой застройки	«	4,80/33,0
1.2.	Территория объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения	«	3,64/25,1
1.3.	Территория объектов инженерно-транспортной инфраструктуры	«	3,65/25,1
1.4.	Зелёные насаждения общего пользования	«	2,45/16,9
2.	Население		
2.1.	Численность населения	тыс. чел.	3,402
2.2.	Обеспеченность жилищным фондом	м ² /чел.	28,0
3.	Жилищный фонд		
3.1.	Общая площадь домов	тыс. м ²	127,0
3.2.	Общая площадь квартир	тыс. м ²	95,25
3.3.	Количество квартир	квартир	1825
3.4.	Плотность жилой застройки	м ² /га	8734
3.5.	Площадь застройки жилых домов	тыс. м ²	18,4
3.6.	Коэффициент застройки жилыми домами	%	12,7
3.7.	Средняя этажность	этаж	6,9
4.	Объекты социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания		
4.1.	Дошкольное образовательное учреждение	место	240
	Общеобразовательная школа	место	825
	Многофункциональный офисно-торговый комплекс, встроенный в ОГТК	м ²	4010
	Офисно-торговый центр	м ²	1490
	Встроено-пристроенные помещения жилого дома № 1, в том числе:	м ²	200
	- помещение временного пребывания детей	место	15
	Встроено-пристроенные помещения жилого дома № 2, в том числе:	м ²	340
	- предприятия торговли	м ²	140
	- предприятие питания	посадочное место	40
4.2.	Общая площадь помещений планируемых объектов обслуживания	тыс. м ²	26,14
4.3.	Ориентировочное количество рабочих мест в объектах обслуживания	рабочее место	360

45.03.16

Проект планировки территории общей площадью 14,54 га (земельный участок с кадастровым номером 50:11:0020501:72), расположенной по адресу: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, с учетом размещения среднеэтажного жилищного строительства (ЖК "Серебрянка")

СХЕМА АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ТЕРРИТОРИИ М1:2000



- ТЕРРИТОРИИ:**
- многоквартирной жилой застройки
 - многоквартирной жилой застройки с нежилыми
 - общественно-прикладными помещениями
 - общественно-деловой застройки
 - детских образовательных учреждений
 - инженерных объектов
 - придорожные
 - зеленых насаждений общего пользования
 - территория образовательных учреждений

- улично-дорожная сеть
- пешеходные дорожки и тротуары,
- внутридворовые проезды с
- возможностью проезда спецтехники
- открытые экспозиции
- стоянки велосипедов
- номер по эксплуатации
- номера проектируемых зданий
- этажность

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- ГРАНИЦЫ:**
- красных линий
 - планируемой территории

- ЭКСПЛИКАЦИЯ**
1. Жилые дома 6-8 эт.
 2. Офисно-торговый торговый комплекс на 1260 м/м
 3. Офисно-торговый центр (включая офис эксплуатационные компании)
 4. Дошкольное образовательное учреждение на 225 мест
 5. Общеобразовательная школа на 825 мест
 6. Котельная
 7. ТП
 8. Ливневые очистные сооружения
 9. КНС

ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ЖИЛОГО КВАРТАЛА

№ п.п.	Наименование	Количество	Ед.изм.	Примечание
1	Площадь участка, всего	14,54	га	
	в том числе:			
	Объектов образования (ДОУ, школа)	3,5	га	
	Объектов инженерного обеспечения	0,44	га	
	ОТК и ОЦ	1,11	га	
2	Площадь жилого фонда, всего	95 790	кв.м.	
	в том числе:			
	Площадь квартир	95 250	кв.м.	
	Площадь нежилых встроенно-пристроенных помещений	540	кв.м.	
3	Общая площадь застройки жилыми домами	18 406	кв.м	
4	Общая площадь застройки (в ГНС)	127 000	кв.м	
5	Коэффициент застройки жилыми домами (проект/норматив)	19,4/21,8	%	
6	Плотность застройки жилыми домами (проект/норматив)	1338/1530	кв.м/га	
7	Этажность застройки	6-8	эт.	
8	Расчетное население	3 402	чел	при обеспечении 28 кв.м/чел.

И.О.С.16

ИЗМ.	Кол./Уч/Дист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории общей площадью 14,54 га (земельный участок с кадастровым номером 50:11:0020501:72) расположенной по адресу: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, с учетом размещения среднеэтажного жилищного строительства (ЖК "Серебрянка") Интеграция по обоснованию проекта планировки территории. Том 2.1.
ГАП	Козлова С.А.				
Ведущий архитектор	Васильев И.А.				
Схемы архитектурно-планировочной организации территории					
Масштаб					1:2500
Ген.проект					ГПМ МО "НИИПРОЕКТ"

57/2016/ДП и ГП от 18.08.2015 г.
 Заказчик: ЗАО "Сити-Хэл Вейв"
 Проект планировки территории общей площадью 14,54 га (земельный участок с кадастровым номером 50:11:0020501:72) расположенной по адресу: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, с учетом размещения среднеэтажного жилищного строительства (ЖК "Серебрянка")
 Интеграция по обоснованию проекта планировки территории.
 Том 2.1.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ЖК «СЕРЕБРЯНКА»)

Территория разработки проекта межевания расположена в границах микрорайона Опалиха городского поселения Красногорск, Красногорского муниципального района Московской области, в 3-5 км от центра города и в 8-10 км от МКАД в северо-западном направлении. Общая площадь проектируемой территории в границах землеотвода составляет 145400 кв.м. Граница территории разработки проекта межевания определена кадастровым номером 50:11:0020501:72, принадлежащий на праве собственности компании ЗАО «Сити-XXI век».

К планировочным ограничениям, действующим на планируемой территории размещения ЖК «Серебрянка», относятся: охранная зона источника питьевого водоснабжения – водозаборной скважины ВЗУ №6 ОАО «Красногорский водоканал» составляет: 30 м от скважины; 15 м от сооружений. На рассматриваемом участке отсутствуют магистральные инженерные коммуникации; зона действия противопожарного регламента - 50 м от границ застройки городских поселений до лесных насаждений в лесничествах (п.4.14 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты») находится вдоль западной границы участка проектирования; зона санитарного разрыва между жилой застройкой и крайним рельсом железнодорожного пути – 100 м (пункт 8.2 СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений») находится в южной части участка проектирования; охранные зоны технических коридоров газовых распределительных сетей – 15 м и 5 м. (ПП РФ №878 от 20.11.2000 г. «Об утверждении правил охраны газовых распределительных сетей») находятся вдоль западной границы участка проектирования.

Территория, планируемая к размещению жилой застройки, представляет собой квартал, ограниченный проездами, пешеходными аллеями, площадками. Архитектурно-планировочное и объемно-пространственное решение планируемой территории разработано с учетом современного использования прилегающих территорий, существующих транспортных связей и планировочных ограничений, действующих на территории.

Архитектурно-планировочная организация территории жилого квартала носит подчеркнuto регулярный характер с прямоугольной сеткой улиц и проездов. Жилые группы имеют прямоугольную форму с раскрытием дворового пространства на южную сторону. Дома предполагается выполнить по индивидуальным проектам с переменной этажностью 6-8 этажей с возможностью расположения на кровлях озелененных веранд.

Дворовые пространства формируются жилыми группами многоквартирных домов. Подъезд к жилым домам осуществляется со стороны внешнего периметра зданий, а во дворах создается бестранспортная зона, заезд в которую предусмотрен только для пожарной или специальной обслуживающей техники. Единое пространство квартала обеспечивается сквозными пешеходными проходами через арки и аллеями, а также центральной эспланадой, обращенной к входной группе в общественную зону офисно-гаражного торгового комплекса.

Пешеходные аллеи соединяют между собой все пять жилых групп многосекционных домов, обеспечивают удобные пешеходные связи с объектами социальной инфраструктуры и природными территориями. Здание школы композиционно завершает центральную аллею.

При подготовке проекта межевания территории границы, проектируемых земельных участков, установлены в зависимости от функционального назначения и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости.

Вид разрешенного использования земельных участков определен согласно Приказу Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (зарегистрирован в Минюсте РФ 8 сентября 2014 г., регистрационный № 33995).

Расчет потребности в территориях различного назначения в границах квартала жилой застройки

Назначение территории	Минимально необходимая площадь территории на 3 401 чел, кв. м	Площади территорий		Примечание
	в границах квартала	По проекту межевания	Сверх нормы	
Территории объектов для хранения индивидуального автомобильного	7006	36516	+29510	участок ОГТК и семь уровней паркинга

Территория объектов физкультурно-спортивного назначения	2959	11544	+8585	Спорт. площадки на западе участка
ИТОГО			+41 856	

Размеры образуемых земельных участков для размещения жилых домов

№ п/п	Наименование	Средняя этажность	Размер минимального земельного участка, необходимого для размещения жилого дома*, кв.м.	Размер участка по проекту межевания, кв.м.
1	К1 6-секционный жилой дом на 329 кв.	7,0	7801	8416
2	К2 6-секционный жилой дом на 329 кв.	6,8	8200	8796
3	К3 6-секционный жилой дом на 332 кв.	7,0	7728	9077
4	К4 4-секционный жилой дом на 445 кв.	6,8	9223	11500

5	К5 3-секционный жилой дом на 390 кв.	7,0	8973	10237
9	ИТОГО	-	41 925	48 026


Характеристика формируемых земельных участков

Номер земельного участка	Наименование вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Код вида разрешенного использования земельного участка	Размер земельного участка в соответствии с проектными предложениями, м ²
1	Территории жилой застройки		
1.1	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	8416
1.2	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	8796
1.3	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	9077
1.4	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	11 500
1.5	Среднеэтажная жилая застройка		10 237
2	Территории объектов образования		
2.1	Образование и просвещение	3.5	7676
2.2	Образование и просвещение	3.5	27 450
3	Территории объектов торговли		
3.1	Объекты гаражного назначения	2.7.1	9191
3.2	Торговые центры	4.2	1418
4	Территории общего пользования	12.0	35 586
5	Территории объектов инженерной инфраструктуры		
5.1	Коммунальное обслуживание	3.1	49
5.2	Коммунальное обслуживание	3.1	49
5.3	Коммунальное обслуживание	3.1	49
5.4	Коммунальное обслуживание	3.1	49

5.5	Коммунальное обслуживание	3.1	49
5.6	Коммунальное обслуживание	3.1	1534
5.7	Коммунальное обслуживание	3.1	2730
6	Объекты физкультуры и спорта	5.1	11544

Основные показатели проекта межевания территории

№	Наименование	Существующее положение		Проектное предложение	
		га	%	га	%
	Территория, всего	14,54	100	14,54	100
1	Территория, подлежащая межеванию	-	-	14,54	100
	в том числе				
1.1	для размещения среднеэтажной жилой застройки	-	-	4,8026	33,0
1.2	для размещения объектов образования и просвещения (ДОУ)	-	-	3,5126	24,2
1.3	для размещения территорий общего пользования	-	-	3,5586	24,5
1.4	для размещения объектов торговли	-	-	0,1418	1,0
1.5	для размещения объектов спорта	-	-	1,1544	7,9
1.6	для размещения инженерных объектов	-	-	0,4509	3,1
1.7	для размещения объектов гаражного назначения	-	-	0,9191	6,3
2	Территория, не подлежащая межеванию	-	-	-	-


И.О.З.И

Проект планировки территории общей площадью 14,54 га (земельный участок с кадастровым номером 50:11:0020501:72), расположенной по адресному ориентиру: Московская область, г. Красногорск, мкр. Оглалика, с учетом размещения среднеэтажного жилищного строительства (Метрополис "Серебрица")

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ М 1:2000

ХАРАКТЕРИСТИКА ФОРМИРУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

№	Наименование вида разрешенного использования земельного участка по классификатору	Код вида разрешенного использования земельного участка	Размер земельного участка в соответствии с проектной предельными, №
1	Территории жилой застройки		
1.1	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	8416
1.2	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	8796
1.3	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	9077
1.4	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	11 500
1.5	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	10 257
2	Территории объектов образования		
2.1	Образование и просвещение	3.5	7878
2.2	Образование и просвещение	3.5	27 450
3	Территории объектов торговли		
3.1	Объекты торговли	4.2	9191
3.2	Объекты торговли	4.2	1418
4	Территории общего пользования	12.0	35 588
5	Территории объектов инженерной инфраструктуры		
5.1	Коммунальное обслуживание	3.1	49
5.2	Коммунальное обслуживание	3.1	49
5.3	Коммунальное обслуживание	3.1	49
5.4	Коммунальное обслуживание	3.1	49
5.5	Коммунальное обслуживание	3.1	49
5.6	Коммунальное обслуживание	3.1	1534
5.7	Коммунальное обслуживание	3.1	2730
6	Объекты физкультурно-и спорта	5.1	11544

ГРАНИЦЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

- Планируемые природно-экологические территории регионального значения (территория комплекса верхних и нижних болот Оглаликовского лесопарка)
- Противопожарная зона лесопарка (50 м)
- Санитарно-защитная зона железной дороги (100 м)
- Санитарно-защитная зона ВЗУ первого пояса
- Санитарно-защитная зона котельной (25 м)
- Санитарно-защитная зона гаража (35 м)
- Технические коридоры инженерных сетей



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы территории разработки проекта межевания
- Красные линии, утвержденные в составе проекта планировки
- Границы образуемых земельных участков
- Границы земельных участков, зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости
- Номер образуемого земельного участка
- Площадь образуемого земельного участка

- ВНОВЬ ОБРАЗУЕМЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ виды разрешенного использования участков
- среднетажная жилая застройка, код 2.5
- земельные участки (территории) общего пользования, код 12.0
- образование и просвещение, код 3.5
- коммунальное обслуживание, код 3.1
- объекты торговли, код 4.2 (с содержанием ВРИ 4.5-4.9)
- спорт, код 5.1

Примечание: Данное описание видов разрешенного использования сгегранно в соответствии с Приказом Минономразвития России от 01.09.2014 №540.

11.03.16

№	Кол. №	Лист	№	Лист	Дата	Содержание
1	1	1	1	1	14.05.15	Проект планировки и проект межевания территории общей площадью 14,54 га (земельный участок с кадастровым номером 50:11:0020501:72), расположенной по адресному ориентиру: Московская область, г. Красногорск, мкр. Оглалика, с учетом размещения среднеэтажного жилищного строительства
2	1	1	1	1	14.05.15	Проект межевания территории жилого квартала "Серебрянка"
3	1	1	1	1	14.05.15	Чертеж межевания территории

57/2015/ДП и ТР от 19.08.2015 г.
Заказчик: ЗАО "Сити-ХИ БИВ"

14.54 га (земельный участок с кадастровым номером 50:11:0020501:72), расположенной по адресному ориентиру: Московская область, г. Красногорск, мкр. Оглалика, с учетом размещения среднеэтажного жилищного строительства

Проект межевания территории жилого квартала "Серебрянка"

Чертеж межевания территории

ГПТ МО "НИИПРОЕКТ"