**Проект планировки территории жилой застройки на земельный участок с кадастровым номером 50:11:0020501:72, по адресу: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ЖК «Серебрянка»**

Целью работы является подготовка Проекта планировки территории жилой застройки на земельный участок с кадастровым номером 50:11:0020501:72, по адресу: Московская область, г. Красногорск, мкр. Опалиха, ЖК «Серебрянка».

При подготовке проекта решались следующие задачи:

- разработка архитектурно-планировочной организации жилой застройки на основе анализа современного состояния территории;

- определение параметров нового строительства и расчет технико-экономических показателей территории жилой застройки;

- разработка предложений по организации систем культурно-бытового и транспортного обслуживания, инженерного обеспечения, мероприятий по охране окружающей среды;

- определение первоочередных мероприятий реализации проекта;

- разработка раздела по инженерно-техническим мероприятиям ГО и ЧС.

**Проект планировки территории разработан на основании:**

- Задания на разработку проекта планировки;

- Кадастровой выписки о земельном участке №МО-15/ЗВ-269100;

- Распоряжения Министерства строительного комплекса Московской области

№ П10/4593 от 30.12.2016г. «О подготовке ЗАО «Сити XXI век» проекта планировки территории и проекта межевания территории по адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, г. Красногорск, мкр. Опалиха»;

- Выписки из Протокола №48 заседания Градостроительного совета Московской области от 27 декабря 2016 г;

- Технических условий на присоединение к инженерным коммуникациям;

- Архитектурно-градостроительной концепции комплексной жилой застройки на территории мкр. Опалиха г. Красногорска, разработанной АО «ЦНИИЭП жилища».

**Проект планировки территории разработан в соответствии:**

- со «Схемой территориального планирования Московской области - основные положения градостроительного развития», утвержденной Постановлением Правительства Московской области от 11.07.2007 г. № 517/23;

- Градостроительным кодексом РФ (ст.48);

* Постановлением Правительства МО от 30.12.2014 №1197/52 «Об утверждении Положения о составе, порядке получения решения о подготовке, согласования и утверждения документации по планировке территорий и Московской области, разработка которой осуществляется по заявлениям физических и юридических лиц»;
* Нормативами градостроительного проектирования Московской области, утверждёнными постановлением Правительства Московской области от 17.08.15 №713/30;
* СП 42.13330.2011 (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* «Планировка и застройка городских и сельских поселений»);
* требованиями «Технического регламента о требованиях пожарной безопасности» №123-ФЗ;
* СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты»;
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* СанПиН 2.4.1.3049-13 «Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы дошкольных образовательных организаций»;
* СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» (актуализированная редакция СНиП 35-01-2001);
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий».

**Планировочные характеристики территории**

Проектируемая территория, планируемая под размещение жилого квартала «Серебрянка» находится в границах микрорайона Опалиха городского поселения Красногорск, Красногорского муниципального района Московской области.

Проектируемая территория под размещение жилого квартала «Серебрянка» расположена в юго-западной части микрорайона Опалиха. **Площадь участка составляет 14,54га.** Первоначально на участке размещался дом отдыха «Серебрянка». Сохранилось основное здание жилого корпуса; здание ангарного типа, в котором размещался теннисный корт, объекты инженерной инфраструктуры: котельная, КНС, ТП и др. На участке произрастают сильно разросшиеся зеленые насаждения хвойных и лиственных пород, местами загущенные. Зеленые насаждения нуждаются в санитарной рубке, поскольку значительное количество деревьев больны, находятся в неудовлетворительном состоянии в связи с отсутствием ухода.

Границами участка являются:

- с запада – лесной массив кв. №3 Опалихского участкового лесничества Истринского филиала ГКУ «Мособллес»;

- с юга - полоса отвода Рижского направления РЖД, за которым располагается Опалиховский лес;

- с востока – малоэтажная жилая застройка мкр. Опалиха усадебного типа;

- с севера – жилая среднеэтажной застройка, отделяющая участок от ул. Геологов; участок водозаборной скважины ВЗУ №6 ОАО «Красногорский водоканал», проезд по улице Лермонтова (на проектируемом участке).

Территории планируемого земельного участка расположена в зоне пешеходной доступности от остановочных пунктов Рижского направления МЖД: платформ Опалиха и Аникеевка. Для удобства жителей района запланирована организация движения маршрутов наземного общественного транспорта по улицам Новая Московская и Чапаева, проезду Островского, улицам Геологов и Лермонтова, далее по улице Опалиха до платформ Опалиха и Аникеевка и по улице Мира на Волоколамское шоссе. При этом, продление улицы Опалиха до платформы Аникеевка запланировано за счет инвестора — застройщика рассматриваемых земельных участков, ЗАО «Сити XXI век».

Планируемые к размещению объекты капитального строительства

Жилые дома

Жилищное строительство квартала «Серебрянка» намечается осуществлять многоквартирными 6-8-10-12 этажей жилыми домами.

Средняя этажность – **9 этажей.**

В первых этажах жилых домов К1, К2, К4, К5 предусматриваются нежилые помещения для размещения объектов культурно-бытового обслуживания.

Объем нового жилищного фонда составит **110,111 тыс. кв**. м общей площади, в том числе:

Общая площадь квартир – **106,222 кв.м.,** общая площадь встроенно-пристроенных помещений – **3,889 кв.м.**

Суммарно-поэтажная площадь наземной части жилых домов в габаритах наружных стен составит **158,540 тыс. кв. м**.

Объекты капитального строительства нежилого назначения

Планируется разместить объекты капитального строительства (отдельно стоящие здания, сооружения) нежилого назначения, в том числе:

* детский сад на 250 мест;
* школу на 825 мест
* административно-торговое помещение 500 кв. м;
* многофункциональный офисно-торговый комплекс (в составе в ОГТК);
* многоуровневый наземный гараж-стоянка на 1150 м/м (в составе в ОГТК);
* котельную;
* очистные сооружения ливневой канализации (ЛОС);
* трансформаторные подстанции (ТП).

Технико-экономические показатели (ЖК «Серебрянка»)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  /п | Наименование  показателя | Единица  измере-  ния | Значение показателя | |
| Сущест-  вующее  состояние | Проектное решение |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| I. | ТЕРРИТОРИЯ |  |  |  |
| 1. | Территории участков жилой застройки: | га | - |  |
| 1.1. | - многоквартирная жилая застройка | га | - | 6,2823 |
| 2. | Территории общего пользования: | га | - | - |
| 2.1. | - объектов образования | га | - | 3,5975 |
| 2.2. | - ОГТК и Админ.-торг.помещение | га | - | 1,0032 |
| 2.3. | - улиц, дорог, проездов, открытых автостоянок, зеленых насаждений общего пользования | га | - | 3,0026 |
| 3. | Территории объектов инженерного обеспечения | га | - | 0,3261 |
| 4. | Прочие территории | га | 14,5405 | 0,3288 |
|  | Всего | га | 14,5405 | **14,5405** |
| II. | ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД |  |  |  |
| 1. | Жилищный фонд | тыс. кв.м | - |  |
| 1.1. | - многоквартирный | тыс. кв.м | - | 106,222 |
| 1.2. | Встроенно-пристроенные нежилые помещения | тыс. кв.м |  | 3,889 |
|  | Всего фонд жилой застройки | тыс. кв.м | - | **110,111** |
| 2. | Сумарнная поэтажная площадь в ГНС | тыс. кв.м | - | **158,540** |
| 3. | Площадь застройки жилых домов | тыс. кв.м | - | 17,630 |
| 4. | Средняя этажность жилых домов | этаж | - | 9 |
| 5. | Плотность жилой застройки | кв.м/га | - | 16 500 |
| 6. | Коэффициент застройки жилыми домами | % | - | 18,4 |
| III. | НАСЕЛЕНИЕ |  |  |  |
| 1. | Численность населения | тыс. чел. | - | **3,8** |
| 2. | Обеспеченность общей площадью жилищного фонда |  |  |  |
| 2.1. | - в многоквартирной застройке | кв.м/чел. | - | 28 |
| 3. | Количество рабочих мест | тыс. раб. мест | - | 1,9 |
| IV. | КУЛЬТУРНО-БЫТОВОЕ  ОБСЛУЖИВАНИЕ |  |  |  |
| 1. | Дошкольные образовательные учреждения | мест | - | 250 |
| 2. | Общеобразовательные школы | мест | - | 825 |
| 3. | Специализированные внешкольные учреждения | мест | - | 46 |
| 4. | Клубные помещения | кв.м общей площади | - | 120 |
| 5. | Амбулаторно-поликлинические  учреждения | кв. м общей площади | - | 250 |
| 6. | Аптеки | кв. м общей площади | - | 250 |
| 7. | Раздаточный пункт молочной кухни | кв. м общей площади | - | 50 |
| 8. | Плоскостные спортивные сооружения | га | - | 3,22 |
| 9. | Спортивные залы | кв. м общей площади | - | 400 |
| 10. | Предприятия торговли | кв. м общей  площади | - | 1380 |
| 11. | Предприятия общественного питания | посад. мест | - | 152 |
| 12. | Предприятия бытового обслуживания | раб. мест | - | 40 |
| 13. | Административно-офисные помещения | Кв.м. | - | 847 |
| 14. | Жилищно-эксплуатационные организации | Кв.м | - | 50 |
| 15. | **Общая площадь объектов культурно-­бытового обслуживания, в том числе:** | **тыс. кв. м общей площади** | **-** | **26,0** |
| 15.1. | - встроенные помещения | тыс. кв. м общей площади | - | 3,9 |
| 15.2. | - отдельно стоящие здания (без гаражей) | тыс. кв.м общей площади | - | 22,1 |
| V. | ТРАНСПОРТНОЕ  ОБСЛУЖИВАНИЕ |  |  |  |
| 1. | Протяженность улично-дорожной сети | км | - | 3,5 |
| 2. | Плотность улично-дорожной сети | км/кв.км | - | 6,8 |
| 3. | Вместимость открытых автостоянок | м/мест | - | 512 |
| 4. | Вместимость наземных гаражей- стоянок | м/мест | - | 1150 |
| 5. | Вместимость подземных гаражей- стоянок | м/мест | - | - |
| VI. | ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ |  |  |  |
| 1. | Водоснабжение | куб.м/ сутки | - | 988,9 |
| 2. | Канализация | куб.м/ сутки | - | 979,94 |
| 3. | Теплоснабжение | Гкал/ час | - | 13,02 |
| 4. | Газоснабжение | млн. куб. м/год | - | - |
| 5. | Электроснабжение | тыс. кВт | - | 4,65 |
| 6. | Телефонизация | номер | - | 2700 |
|  |  |  |  |  |

Проектом межевания предусмотрено образование следующих земельных участков:

Ведомость участков в границах разработки проекта межевания

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  Уч-ка | Наименование объекта | Виды разрешенного использования участков | Единица измерения | Величина показателя |
|  | Планируемая территория, всего  в том числе: |  | га | **14.5405 (100%)** |
| 1 | Жилой застройки |  | га | **6.2823 (43%)** |
|  | Участок 1.1 (К1) | многоэтажная жилая застройка, код 2.6 | га | 1.7925 |
|  | Участок 1.2 (К2) | среднеэтажная жилая застройка, код 2.5 | га | 0.9270 |
|  | Участок 1.3 (К3) | среднеэтажная жилая застройка, код 2.5 | га | 0.8051 |
|  | Участок 1.4 (К4) | среднеэтажная жилая застройка, код 2.5 | га | 1.3709 |
|  | Участок 1.5 (К5) | многоэтажная жилая застройка, код 2.6 | га | 1.3868 |
| 2 | Социальных объектов | дошкольное, начальное и среднее общее образование код 3.5.1 | га | **3.5975 (25%)** |
|  | Участок 2.1 (ДОУ) |  | га | 0.875 |
|  | Участок 2.1 (Школа) |  | га | 2.7225 |
| 3 | Объектов торговли |  | га | **1.0032 (7%)** |
|  | Участок 3 (ОГТК) | объекты торговли  код 4.2 | га | 1.0032 |
| 4 | Территории общего пользования, улично-дорожная сеть | обслуживание жилой застройки,  код 2.7 | га | **3.0026 (21%)** |
|  | Участок 4.0 |  | га | 2.0511 |
|  | Участок 4.1 |  | га | 0.0631 |
|  | Участок 4.2 |  | га | 0.0630 |
|  | Участок 4.3 |  | га | 0.0072 |
|  | Участок 4.4 |  | га | 0.0440 |
|  | Участок 4.5 |  | га | 0.0418 |
|  | Участок 4.6 |  | га | 0.0346 |
|  | Участок 4.7 |  | га | 0.0346 |
|  | Участок 4.8 |  | га | 0.0968 |
|  | Участок 4.9 |  | га | 0.0494 |
|  | Участок 4.10 |  | га | 0.0494 |
|  | Участок 4.11 |  | га | 0.0892 |
|  | Участок 4.12 |  | га | 0.0180 |
|  | Участок 4.13 |  | га | 0.0594 |
|  | Участок 4.14 |  | га | 0.0622 |
|  | Участок 4.15 |  | га | 0.1121 |
|  | Участок 4.16 |  | га | 0.0367 |
|  | Участок 4.17 |  | га | 0.0180 |
|  | Участок 4.18 |  | га | 0.0180 |
|  | Участок 4.19 |  | га | 0.0180 |
|  | Участок 4.20 |  | га | 0.0180 |
|  | Участок 4.21 |  | га | 0.0180 |
| 5 | Инженерных объектов | коммунальное обслуживание, код 3.1 | га | **0.3623 (2%)** |
|  | Участок 5.1 (ТП 1) |  | га | 0.0049 |
|  | Участок 5.2 (ТП 2) |  | га | 0.0049 |
|  | Участок 5.3 (ТП 3) |  | га | 0.0049 |
|  | Участок 5.4 (ТП 4) |  | га | 0.0049 |
|  | Участок 5.5 (ТП 5) |  | га | 0.0049 |
|  | Участок 5.6 (котел., лос) |  | га | 0.0648 |
| 6 | Прочие территории |  | га | **0.3288 (2%)** |
|  | Участок 6 |  | га | 0.3288 |