Правительство Москвы
Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ
ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ГОРОДА МОСКВЫ»

Генпроектное
подразделение ПМ МО НТМ № 3 Договор № 3/110

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА В МИКРОРАЙОНЕ № 9 ГОРОДСКОГО ОКРУГА РЕУТОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Материалы по обоснованию проекта

Разделы: Существующее положение.
Архитектурно-планировочное решение.
Социально-экономические параметры развития.
Транспортное обслуживание территории.
Инженерное обеспечение территории.

Том № 2

ЭКЗЕМПЛЯР №

Заказчик:
ООО “Бест Лайн”

Москва 2013г.

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы
Государственное унитарное предприятие
Научно-исследовательский и проектный институт генерального плана города Москвы

Проектное подразделение ПМ МО и НТМ № 3 Договор 3/110

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА В МИКРОРАЙОНЕ № 9 ГОРОДСКОГО ОКРУГА РЕУТОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Материалы по обоснованию проекта

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Разделы: Существующее положение.
Архитектурно-планировочное решение.
Социально-экономические параметры развития.
Транспортное обслуживание территории.
Инженерное обеспечение территории.

Том № 2

ЭКЗЕМПЛЯР №

Первый заместитель директора О.Д. Григорьев

Начальник ПМ МО и НТМ № 3 в ранге зам. директора О.В. Ладыгина

Гл.арх.проектовПМ МО и НТМ № 3 С.Н. Александрова

Москва, 2013 г.

Проект планировки территории жилого комплекса в микрорайоне № 9 городского округа Реутов Московской области

выполнен коллективом в составе:

№ п/п	Занимаемая должность	Подпись	Фамилия, и., о.
	1. Авторы работы в целом:		
1.1	Начальник ПМ МО и НТМ № 3		Ладыгина О.В.
1.2.	Гл. арх. проектов ПМ МО и НТМ № 3		Александрова С.Н.
1.3.	Гл. специалист, ответственный за выпуск		Гончарова С.В.
	2. Авторы разделов:		
	ПМ МО и НТМ № 3		
2.1.	Гл. экономист ПМ МО и НТМ № 3		Бурлина О.П.
2.2.	Гл. инженер ПМ МО и НТМ № 3		Биченко О.М.
2.3.	Зав. Группой инженеров		Зайцева Ж.Г.
2.4.	Экономист 1 кат.		Курапова О.В.
	НПОИИ-4		
2.5.	Руководитель ПОИИ-4		Мароховская Г.Н.
2.7.	ГИП, руководитель работы		Шадикян Н.В.
2.8.	Главный специалист		Пустовая А.С.
2.9.	Нач. мастерской ВК		Рябикина И.И.
2.10.	ГИП		Савочкина Е.А.
2.11.	Зав. группой		Владимирова И.В.
2.12.	Вед. инженер		Сладкова Н.С.
2.13.	Главный специалист		Пивоварова О.Н.
2.14.	Зав. группой		Ермакова Г.Н.
	НПО ООС		
2.15.	Зав.НПО ООС		Лебедева Е.В.
2.16.	Зав. сектором, к.г-м.н.		Соколова Л.Ф.
2.17.	ГИП		Крутских Е.Н.
2.18.	Ст. научный сотрудник		Кузнецова О.Ю.
2.19.	Ст. научный сотрудник		Харлашина А.В.
2.20.	Научный сотрудник		Розанова Н.А.
2.21.	Ведущий инженер		Осина Т.А.
2.22.	Инженер 3 категории		Караковский В.В.
2.23.	Инженер 1 кат.		Афонина Я.Г.
2.24.	Начальник ИЛ, к.т.н.		Кирюшина Н.К.
	ОПМ ГОЧС-39		
2.25.	Инженер ОПМ ГОЧС-39		Юдинцов А.Р.
	3.При участии:		
	ПМ МО и НТМ № 3		
3.1.	Инженер 3 кат.		Ипполитова И.С.
3.2.	Инженер 2 кат.		Лавренко Ю.И.
	НПОИИ-4		
3.3.	Инженер		Мишкин А.С.
	ОПМ ГОЧС-39		
3.4.	Нач. отдела ОПМ ГОЧС-39		Форапонов С.В.

СОСТАВ СДАВАЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

к «Проекту планировки территории жилого комплекса в микрорайоне № 9 городского округа Реутов Московской области»

Наименование материалов			Название чертежей
1. Текстовые материалы			
Утверждаемая часть:			
Том № 1	1.1.	«Положения о размещении объектов капитального строительства», на 21 листах, в т.ч. 1 схема, 1 том	
Материалы по обоснованию проекта:			
Том № 2	1.2.	Пояснительная записка к разделам: «Архитектурно-планировочное решение; социально-экономические параметры развития территории; транспортное обслуживание; инженерное обеспечение», на 74 листах, 1 том	
Том № 3	1.3.	Пояснительная записка к разделу: «Охрана окружающей среды», на 159 листах	
Том № 4	1.4.	Пояснительная записка к разделу: «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций», на листах, в том числе 2 схемы	
2. Графические материалы			
Утверждаемая часть:			
	2.1.	Чертеж планировки территории, М 1:2000, 1 чертеж на 1листах (Том № 1)	
Материалы по обоснованию проекта:			
	2.2.	Схема расположения проектируемой территории в “Схеме территориального планирования Московской области – основных положений градостроительного развития”, б/м, 1 чертеж на 1листе	
	2.3.	Схема расположения территории в городском округе Реутов Московской области, б/м, 1 чертеж на 1листе	
	2.4.	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории (опорный план), совмещенная со схемой границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:2000, 1 чертеж на 1листе	
	2.5.	Схема архитектурно-планировочной организации территории, М 1:2000, 1 чертеж на 1листе	
	2.6.	Схема размещения объектов обслуживания населения, М 1:2000, 1 чертеж на 1листе	
	2.7.	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта, М 1:2000, 1 чертеж на 1листе	

Наименование материалов		Название чертежей
	2.8.	Схема вертикальной планировки (по осям улиц и проездов), М 1:2000, 1 чертеж на 1листе
	2.9.	Разбивочный чертеж красных линий, М 1:2000, 1 чертеж на 1листе
	2.10.	Схема размещения инженерных сетей и сооружений, М 1:2000, 1 чертеж на 1листе
	2.11.	Схема современного состояния окружающей среды, М 1:2000, 1 чертеж на 1листе
	2.12.	Схема прогнозного состояния окружающей среды, М 1:2000, 1 чертеж на 1листе
	2.13.	Схема инженерно-технических мероприятий ГО и ЧС, М 1:2000, 1 чертеж на 1листе (Том № 4)
	2.15.	Схема размещения проектируемой территории с зонами возможной опасности, М 1:10000, 1 чертёж на 1 листе (Том № 4)

СОДЕРЖАНИЕ

Стр.

ВВЕДЕНИЕ……...…… 6

Раздел 1 СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ……. 8

1.1. Местоположение территории в структуре городского округа Реутов Московской области……..…….…… 8

1.2. Существующее использование территории. Планировочные ограничения. ……. 8

Раздел 2. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ…..……..... 9

2.1. Функционально-планировочная организация территории. Проектный баланс территории…….…….. 9

Раздел 3. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗВИТИЯ……. 12

3.1. Социально-экономическая характеристика территории..... 12

3.2. Социально-экономическое развитие территории. …….. 14

Раздел 4. ТРАНСПОРТНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ……..... 19

4.1. Существующие положение……. 19

4.2. Проектные предложения по транспортному обеспечению……. 22

4.3. Мероприятия по обеспечению потребностей инвалидов и маломобильных групп населения…….. 27

Раздел 5. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ…….…..... 28

5.1. Существующие инженерное обеспечение территории……..... 28

5.2. Проектные предложения по инженерному обеспечению…… 32

Раздел 6. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА ЗАТРАТ НА РЕАЛИЗАЦИЮ ПРОЕКТА……. 40

Раздел 7. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ…….. 42

ПРИЛОЖЕНИЕ…….…….. 44

ВВЕДЕНИЕ

«Проект планировки территории жилого комплекса в микрорайоне № 9 городского округа Реутов Московской области» разработан на основании Постановления Администрации города Реутов от 21.03.2012г. № 147-ПА и письма ООО «Бест Лайн» от 02.04.2012г. № 286/1-05, согласно договора 3-12/364.

Проектируемая территория находится в южной части города Реутов Московской области, в микрорайоне № 9.

Основными транспортными связями рассматриваемой территории Москвой и Московской областью являются: ул. Юбилейная и Носовихинское шоссе, имеющие выход на МКАД, а также Балашихинская ветка Горьковского направления МЖД.

Рассматриваемая территория граничит:

на севере – с линиями градостроительного регулирования (красными линиями) Юбилейного проспекта (пр. № 4776);

на западе – с красными линиями ул. Южной (пр. № 7494);

на востоке – с красными линиями ул. Челомея (пр. № 155);

на юге – с магистральной улицей городского значения - Носовихинское шоссе**.**

Целью данного проекта является решение проблемы эффективного функционального использования территории, а также решение социально-экономических, экологических и инженерно-транспортных проблем.

В задачи проекта входят:

- анализ существующего использования территории с выявлением комплекса планировочных ограничений и градостроительных условий освоения территории;
- разработка предложений по архитектурно-планировочной организации территории;
- определение основных параметров объектов культурно-бытового обслуживания;
- разработка предложений по транспортному обслуживанию микрорайона;
- разработка предложений по развитию инженерной инфраструктуры;
- оценка и прогноз состояния окружающей среды;
- расчет основных технико-экономических показателей проекта.

В работе были использованы следующие материалы:

- «Генеральный план городского округа Реутов на период до 2012г.» (утвержден Постановлением Совета депутатов городского округа Реутов Московской области от 29.06.2011г. № 134/16);
- «Технико-экономическое обоснование размещения жилой застройки на участках, расположенных по адресу: Московская область, Носовихинское шоссе, д.25-Б и 25-В» (согласовано Управлением по архитектуре и градостроительству городского округа Реутов).
- «Обоснование размера санитарно-защитной зоны торговых объектов: ТЦ «Ритм» и ТЦ «Алладин» в составе микрорайона №9 г. Реутов, МО»

При разработке «Проекта планировки территории жилого комплекса в микрорайоне № 9 городского округа Реутов Московской области» учитывались проектные, нормативные и законодательные документы, действующие в настоящее время.

Разработка проекта осуществляется в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации, с «Составом и содержанием проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования муниципальных образований Московской области», утвержденным постановлением Правительства Московской области от 19.06.2006г. № 536/23.

Согласование проекта проводится в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации.

Раздел 1. СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

1.1. Местоположение территории в структуре городского округа Реутов Московской области

Проектируемая территория находится в южной части городского округа Реутов Московской области, в микрорайоне № 9.

Основные транспортные связи с Москвой и населенными пунктами Московской области осуществляются по Носовихинскому шоссе, Юбилейному проспекту, ул. Южной, ул. Челомея и железнодорожным транспортом Горьковского направления МЖД.

В соответствии с утвержденным Правительством Московской области от 21.04.2011г. № 361/11 «Генеральным планом городского округа Реутов Московской области» на данной территории предусмотрено строительство жилой застройки.

1.2. Существующее использование территории. Планировочные ограничения

Застройка микрорайона № 9 складывалась в 19870-2000 гг. и к настоящему времени практически сложилась. Территория микрорайона застроена капитальными домами смешанной этажности – от 5 до 22 этажей.

На территории микрорайона расположены: общеобразовательная школа №5, два детских сада, ПТУ № 90, детская школа искусств, детская художественная школа, городской суд.

Объекты обслуживания торгово-бытового и административно-делового назначения сосредоточены вдоль основных улиц и находятся в основном во встроено-пристроенных помещениях жилых домов.

В юго-восточной части микрорайона находится участок объектов торгово-бытового назначения, на котором размещены капитальные здания торговых центров и торговые палатки.

Проектируемая территория жилого комплекса состоит из двух земельных участков площадью 17056 м^2 и 38361 м^2.

Проектируемая территория в настоящее время свободна от застройки.

Планировочные ограничения

Территория микрорайона имеет ряд планировочных ограничений:

- <u>Действующие линии градостроительного регулирования:</u>

- магистральная улица городского значения - Носовихинское шоссе ;

- Юбилейный проспект; ул. Южная; ул.Челомея;

- <u>Санитарно-защитная зона</u> от территории торговых объектов (ТЦ «Алладин»,ТЦ «Ритм»). (расчётная)

Раздел 2. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ

2.1. Функционально-планировочная организация территории

Разработка предложений по функционально-планировочной организации территории выполнена с учетом предложений «Генерального плана городского округа Реутов на период до 2012г.»

В градостроительном отношении территория проектируемого жилого комплекса имеет свои особенности. Территория жилого комплекса находится в микрорайоне, который граничит с Москвой и расположен вдоль Носовихинского шоссе, вблизи железнодорожной станции Реутов Горьковского направления МЖД.

Функциональное зонирование микрорайона № 9 к настоящему времени практически сложилось и представляет собой зону жилой застройки с участками детских учреждений и объектов обслуживания.

Предложения по развитию функционально-планировочной организации территории микрорайона основываются на анализе существующего положения и предпосылок развития территории микрорайона и включают:

- сохранение сложившегося функционального зонирования микрорайона с соблюдением всех планировочных ограничений;
- формирование нового жилого комплекса в соответствии с исходно-разрешительной документацией;
- упорядочение сложившейся структуры улиц и проездов, обеспечивающей удобные подъезды к жилой застройке, объектам общего пользования и инженерно-техническим сооружениям;
- упорядочение системы пешеходных связей;
- развитие инженерной инфраструктуры;
- оптимизацию экологического состояния за счет уменьшения СЗЗ объектов.

Проектом предлагается строительство жилого комплекса по индивидуальным проектам на двух земельных участках.

На первом земельном участке, примыкающему к Носовихинскому шоссе, планируется размещение жилого корпуса №1 этажностью 5-6-11-25 этажей и 25-этажного жилого корпуса №2. Рядом с корпусом № 2 запроектирован детский сад на 140 мест.

На втором земельном участке по Юбилейному проспекту планируется размещение жилого корпуса этажностью 13-16-18-25 этажей.

Для обеспечения нормативной потребности в образовательных учреждениях в проекте предлагается строительство пристройки к существующей школе на 450 мест.

Транспортное обслуживание первого участка будет осуществляться с Носовихинского шоссе по подъездам к жилым домам, второго участка- с Юбилейного проспекта.

Для обеспечения местами хранения личного автотранспорта в проекте предлагается использование подземного пространства проектируемых корпусов к-1 и к-2 со

строительством 2-х ярусных гаражей-стоянок. На придомовых проездах предусматривается организация гостевых автостоянок для временного хранения автомобилей. Кроме того, гостевые автостоянки размещены в подземном пространстве.

На территории микрорайона предлагается упорядочить систему пешеходных связей, обеспечивающих удобный доступ к объектам обслуживания населения, к остановкам общественного транспорта.

Проектный баланс территории

№ п/п	Вид использования территории	Существующее положение		Проектные предложения	
		га	%	га	%
	Территория в границах проекта, всего	**5,54**	**100**	**5,54**	**100**
	в том числе				
	участок 25 Б	1,7	31	1,7	31
	участок 25 В	3,84	69	3,84	69
1.	Площадь застройки под жилыми домами	-	-	1,24	22
	в том числе				
	участок 25 Б	-	-	0,44	8
	участок 25 В	-	-	0,8	14
2.	Участок детского дошкольного учреждения	-	-	0,57	10
3.	Зеленые насаждения, спортивные площадки и благоустройство	-	-	2,59	47
	в том числе				
	участок 25 Б	-	-	0,98	18
	участок 25 В	-	-	1,61	29
4.	Проезды, автостоянки*	-	-	1,14	21
	в том числе				
	участок 25 Б	-	-	0,28	5
	участок 25 В	-	-	0,86	16
5.	Участки свободные от застройки	5,54	100	-	-
	в том числе				
	участок 25 Б	1,7	31	-	-
	участок 25 В	3,84	69	-	-

* часть гостевых автостоянок размещается в подземном пространстве.

Обеспеченность населения зелеными насаждениями составит 6,3 кв.м./чел. (норматив 5,2 кв.м./чел.).

К расчетному сроку площадь застройки под жилыми домами составит 1,24 га. Участок дошкольного образовательного учреждения на 140 мест – 0,57 га, территория зеленых насаждений и благоустройства – 2,59 га, 1,14 га отведено под проезды и автостоянки.

Раздел 3. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗВИТИЯ

3.1. Социально-экономическая характеристика территории

Проект планировки территории жилого комплекса в микрорайоне 9 городского округа Реутов разрабатывается на территории двух участков: земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, г. Реутов, Носовихинское шоссе, д. 25-Б; и земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, г. Реутов, Носовихинское шоссе, д. 25-В. Общая площадь проектируемых участков - 5,54 га.

На территориях, прилегающих к границам проектирования, расположены участки многоквартирной жилой застройки микрорайона 9. К проектируемому участку 25-В с востока примыкают территории: торгового центра «Алладин», с размещаемыми на ней торговыми палатками, торгово-складского комплекса «Ритм», а также участок территории ПТУ №90.

Проектируемая территория состоит из двух кадастровых участков 50:48:0030202:18 и 50:48:0030202:19 площадью 3,3 и 1,3 га. соответственно. Участки принадлежат ООО «Диксон Авто» на праве собственности на основании договора 3/15-11 купли-продажи недвижимого имущества от 23.09.2011 г., что подтверждено Свидетельствами о государственной регистрации права серии 50-ABN № 386757 и серии 50-ABN № 386758.

Земельные участки переданы ООО «БестЛайн» для осуществления их комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства на основании договора аренды № 50-5048/008/2012-045 от 03.04.2012.

На основании постановления администрации города Реутов №746-ПА и №747-ПА от 25.09.2012 изменен вид разрешенного использования земельных участков – для размещения многоквартирных домов многоэтажной жилой застройки и подземного паркинга.

На основании постановления администрации города Реутов №1071-ПА от 25.12.2012 утвержден проект межевания части территории микрорайона 9 по адресу Носовихинское шоссе, дом 25В в границах города Реутов.

На основании постановления администрации города Реутов №90-ПА от 26.02.2013 утвержден проект межевания части застроенной территории жилого комплекса в микрорайоне 9.

В границах кадастровых участков ранее размещались объекты Министерства обороны. В настоящее время участки свободны от застройки.

Характеристика земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер	Территория, кв.м.	Категория земель	Вид разрешенного использования
1	50:48:0030202:19	13 071	земли населенных пунктов	для размещения многоквартирных домов многоэтажной жилой застройки и подземного паркинга
	Земли, государственная собственность на которые не разграничена-всего в том числе:	3985		для благоустройства и озеленения
		1545		для благоустройства и озеленения
		2440		для благоустройства
	Итого:	**17056**		
2	50:48:0030202:18	33 020	земли населенных пунктов	для размещения многоквартирных домов многоэтажной жилой застройки и подземного паркинга
	Земли, государственная собственность на которые не разграничена-всего в том числе:	5341		
		135		для строительства ВНС
		615		для размещения спортивной площадки
		515		для размещения детской площадки
		2495		для строительства зданий и сооружений дошкольного образования
		521		для размещения многоквартирных домов многоэтажной жилой застройки и подземного паркинга
		1060		территория общего пользования
	Итого:	**38361**		
	ВСЕГО:	**55417**		

Население и культурно-бытовое обслуживание

По состоянию на 29.11.2011 г. численность постоянно зарегистрированных жителей в микрорайоне 9 составляет 11 237 чел. (по данным администрации).

Потребность жителей в образовательных учреждениях обеспечивается общеобразовательной школой № 5 с проектной емкостью 1000 мест, дошкольными образовательными учреждениями МДОУ ЦРР – д/с №4 с проектной емкостью 220 мест и МДОУ д/с №20 емкостью 250 мест.

На территории микрорайона 9 расположена детская школа искусств емкостью 180 мест и детская художественная школа с проектной емкостью 80 мест, фактически школу посещает 100 детей.

По адресу Юбилейный проспект, 38 размещается библиотека, филиал №1 ЦБС на 22,35 тыс. томов и филиал №3 на 12,15 тыс. томов.

На территории микрорайона расположен спортивно-оздоровительный комплекс с бассейном.

Во встроенно-пристроенных помещениях жилого дома № 56 по Юбилейному проспекту размещается подстанция скорой помощи.

Во встроенно-пристроенных помещениях и отдельностоящих зданиях, расположенных вдоль основных дорог (Носовихинское шоссе, Юбилейный пр-т, ул. Южная), размещаются объекты культурно-бытового обслуживания местного (микрорайонного) уровня, предоставляющие населению повседневные и периодические услуги: аптеки, магазины повседневного спроса, предприятия общественного питания и бытового обслуживания, отделение сбербанка, ОПОП, центр социальной защиты, РЭУ и т.д.

В целом по территории микрорайона, с учетом текущей численности постоянного населения, сеть учреждений обслуживания микрорайонного уровня, предоставляющего населению повседневные и периодические услуги, достаточно развита.

3.2. Социально-экономическое развитие территории

Жилищное строительство

Проектом предусматривается уплотнение существующей застройки за счет реорганизации двух участков территории общей площадью 5,54 га, в настоящее время свободных от застройки.

На проектируемой территории предлагается построить многоэтажные многосекционные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями. Суммарная поэтажная площадь проектируемой жилой застройки составляет 187,4 тыс. кв. м. Общая площадь квартир – 142,8 тыс. кв. м, площадь встроенно-пристроенных помещений – 7,1 тыс. кв. м (таблица 3.2.1.).

Проектируемый жилищный фонд

Таблица 3.2.1.

№ на пл.	№ уча-стка	Наименование объектов	Этаж-ность	Кол-во нежи-лых этажей	Кол-во секций	Общ. площадь квартир, кв. м	Расчетное проектное население, чел.	Общ. площ. встроен.-при-стр-х по-мещ. и отдельн-х об-в, кв.м	Размещение объектов обслуживания	Числен-ность работаю-щих, чел.
		Жилые дома со встроенно-пристроенными объектами культурно-бытового обслуживания								
1	25-В	Жилой дом	5-6-11-25	1	6	60259	1720	2770	**Всего:**	67
								80	Предприятия бытового обслуживания	4
								80	Отделение сбербанка	4
								240	Аптеки	8
								1600	Клубные помещения	20
								500	Магазины (300 кв. м торг. пл.)	18
								270	Помещения свободного назначения	13
2	25-В	Жилой дом	25	1	3	38708	1105	1704	**Всего:**	**69**
								700	Магазины (460 кв. м торг. пл.)	25
								1004	Помещения свободного назначения	44
3	25-Б	Жилой дом	13-16-18-25		8	43875	1255	2630	**Всего:**	**54**
								80	Предприятия бытового обслуживания	5
								1400	Закрытые спортивные сооружения	8
								1150	Магазины (760 кв. м торг. пл.)	41
		Всего:			**17**	**142842**	**4080**	**7104**		
		Объекты культурно-бытового обслуживания								
мкр. 9		Пристройка к существую-щей школе	3		-	-	-	4 500	450 мест	83
к-4		Детский сад	2		-	-	-	1800	140 мест	40
		Итого:						**6 300**		**123**
		ВСЕГО:				**142842**	**4080**	**13404**		**313**

Структура жилищного строительства по этажности

Таблица 3.2.2.

№ п/п	Этажность	Общая площадь квартир, тыс. кв. м	%
1	5-6	0,47	0,3
2	11	1,73	1,2
3	13	10,79	7,55
4	16	4,04	2,85
5	18	3,5	2,45
6	25	122,31	85,65
	Всего	**142,84**	**100**

Средняя этажность – 23 этажей.

Качественные и количественные показатели использования территории рассчитывались в соответствии с «Нормативами градостроительного проектирования в Московской области» (№24/54 от 16 января 2012г.).

Проектируемая территория относится к Балашихинско-Люберецкой устойчивой системе расселения (рекреационно-городская) с численностью населения от 50 до 100 тыс. человек.

Плотность жилищного фонда рассчитана в целом по микрорайону №9. Суммарная поэтажная площадь жилой застройки в целом по микрорайону составляет 595,4 тыс.кв.м. Расчетная территория микрорайона (без объектов вне микрорайонного уровня, улиц и дорог в красных линиях) составит 38,1 га.

Плотность жилищного фонда составит 15,6 тыс.кв.м./га, что не превышает нормативный уровень (16,3 тыс.кв.м./га).

Перспективное население рассчитано, исходя из средней жилищной обеспеченности 35 кв. м/чел. Расчетная численность населения составит 4,1 тыс. чел.

Развитие системы культурно-бытового обслуживания

Расчет потребности в объектах культурно-бытового обслуживания произведен на основании СП 42.13330.2011 (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений»), исходя из численности проектного населения 4,1 тыс. чел.

Расчеты представлены в таблице 3.2.3.

Расчетные показатели минимальной обеспеченности объектами обслуживания

расчет произведен по СП 42.13330.2011 (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89) на 4,1 тыс. чел.

Таблица 3.2.3.

Предприятия и учреждения обслуживания	Единица измерения	Норма на 1000 жит.	Требуется по норме	Новое строи-тельство	Общая площадь, кв. м	Числен. работ., чел.
1.Учреждения образования	по демографии					
Дошкольные учреждения	мест	40	160	140	1800	40
Общеобразовательные школы	мест	110	450	450	4 500	83
Специализированные внешкольные учреждения	кружк. мест	10	40			
2.Предприятия торгово-бытового обслуживания						
Магазины	кв. м общ. пл.	578	2350		2350	84
Предприятия общественного питания	пос. мест	8	32	*)		
Предприятия бытового обслуживания	раб. мест	2	8	8	160	9
3.Учреждения культуры и искусства						
Выставочный зал, музей	кв. м общ. пл.	10	40	*)		
Библиотеки	тыс. томов	4,5	18	*)		
Клубные помещения	мест	80	320	320	1600	20
4.Учреждения здравоохранения и соцобеспечения						
Аптеки (на дневное население)	кв. м общ. пл.	60	240	240	240	8
Раздаточные пункты молочной кухни	кв. м общ. пл.	10	40	*)		
Поликлиника	пос./смену	17,75	70	*)		
Больницы	койка	8,1	24	*)		
5.Закрытые спортивные сооружения	кв. м общ. пл.	350	1400	1400	1400	8
Плоскостные спортивные сооружения	га	0,195	0,8	**)		
Бассейн	кв. м зеркала воды	75	300	*)		
6.Прочие учреждения						
Опорный пункт охраны порядка	кв. м общ. пл.	1/20 т. чел.				
Отделение сбербанка	кв. м общ. пл.	20	80	80	80	4
Отделение связи	объект	1/10 т. чел.		*)		
РЭУ	объект	1/20 т. чел.		*)		
Пождепо	пож. машина	0,2		*)		
Подстанция скорой помощи	автомобиль	0,1	0	*)		
Итого:						**256**

*) обеспечение потребности за счет объектов, существующих и планируемых на прилегающих территориях, и общегородских объектов;

**) размещаются на территории общеобразовательной школы, придомовых территориях, территориях зеленых насаждений общего пользования.

Дошкольные образовательные учреждения

На проектируемой территории, в соответствии с проектными предложениями, предлагается построить детский сад емкостью 140 мест. Кроме того, в соответствии с Генеральным планом развития города для обеспечения потребности жителей южной части города в местах в дошкольных образовательных учреждениях предусматривается строительство детского сада на 220 мест в микрорайоне № 7.

Общеобразовательные школы

Потребность населения в школьном образовании будет удовлетворяться за счет строительства пристройки к существующей школе № 5 емкостью 450 мест.

Объекты торгово-бытового обслуживания и культурно-досугового назначения

Необходимые, в соответствии с социально гарантированным стандартом обслуживания населения, объекты торгово-бытового обслуживания и культурно-досугового назначения повседневного и периодического уровня предусматривается разместить во встроенно-пристроенных помещениях жилых домов.

Общая площадь проектируемых объектов торговли составит 2350 кв. м общей площади (1520 кв. м торговой площади).

Проектом предусмотрено размещение объектов бытового обслуживания: приемные пункты химчистки и прачечной, ремонт, парикмахерская и пр. Общая площадь помещений, выделенных для объектов бытового обслуживания, составит 160 кв. м с возможностью организации не менее 8 рабочих мест.

Из объектов культурно-досугового назначения планируются размещение объекта клубного типа общей емкостью 320 мест. Общая площадь объектов культурно-досугового назначения составит 1600 кв. м (к-1).

Физкультурно-спортивные сооружения

Закрытые спортивные сооружения общей площадью 1400 кв. м, необходимые в соответствии с социально-гарантированным минимумом, располагаются во встроенно-пристроенных помещениях проектируемых жилых домов (к-3).

Плоскостные спортивные сооружения (спортплощадки, хоккейные коробки, спортивно-игровые площадки и т.п.) размещаются на территории общеобразовательной школы, придомовых территориях.

Всего объекты культурно-бытового обслуживания будут занимать 13,4 тыс. кв. м общей площади, в том числе во встроено-пристроенных помещениях жилых домов –7,1 тыс. кв. м.

На объектах культурно-бытового обслуживания будет занято около 0,31 тыс. чел.

Раздел 4. ТРАНСПОРТНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

4.1. Существующее положение

Автомобильные дороги и улично-дорожная сеть

Проектируемая территория расположена в южной части городского округа Реутов Московской области. Внешние автомобильные связи с Москвой и прилегающими районами обеспечиваются по Московской кольцевой автодороге, автодороге федерального значения М-7 «Волга» (Горьковское шоссе), автодороге Носовихинское шоссе.

Основной въезд на проектируемую территорию со стороны Москвы осуществляется по трассе **Носовихинское шоссе**, которое проходит между южной границей городского округа Реутов и Московским жилым районом «Новокосино» и обеспечивает основные транспортные связи с Москвой, а также городами Железнодорожный, Электроугли, с. Никольско - Архангельское, Салтыковка и другими населенными пунктами. Пересечение Носовихинского шоссе с МКАД осуществляется посредством транспортной развязки с эстакадным сооружением по трассе шоссе. Связь Южного Реутова с московским жилым районом Новокосино обеспечивается посредством пересечения в одном уровне со светофорным регулированием Носовихинского шоссе и улицей городскогозначения ул. Городецкая, которая в Реутове имеет продолжение на улицу Южная.

Носовихинское шоссе обеспечивает пропуск 4 полос движения транспорта, а на примыкании к МКАД и до улицы Южной – до 6 полос движения с шириной проезжей части 24,0 м.

Интенсивность движения транспорта в пределах рассматриваемой территории на участке МКАД – 2-й Московский крематорий составляет в настоящее время по данным натурного обследования 1800-2500 приведенных единиц в час «пик» в одном направлении.

Ширины проезжих частей улиц Южной и Юбилейного проспекта, которые составляют основной каркас южной части города Реутов составляют 14,0-15,0 м. Улицы Чаломея, Котовского и Рабочая являются улицами местного значения с шириной проезжей части 6 – 7 м. Протяженность улично-дорожной сети в границах рассмотрения проекта планировки составляет 2,4 км.

Железнодорожный транспорт

Жители городского округа Реутов, проживающие в зоне Горьковского направления Московско-Курского отделения Московской железной дороги, имеют возможность пользоваться ею при поездках как в Москву, так и в область.

Город и его предприятия обслуживаются железнодорожными станциями: Реутово и Стройка. Проектируемая территория находится в зоне пешеходной доступности станции «Реутово».

Пригородные пассажирские перевозки осуществляются на 2-х главных путях.

Для обслуживания пассажиров на станции Реутово имеется три пассажирских платформы и два пешеходных подземных перехода.

Время движения от станции «Реутово» до станций метрополитена «Курская» (Арбатско-Покровской и кольцевой линий метрополитена) и «Площадь Ильича» (Калиниской линии метрополитена) менее 30 мин.

Наземный общественный транспорт

Автобусные маршруты №№ 14, 723, 773 связывают город с жилым массивом «Новокосино». С организацией маршрутов № 21, 792, 811 в район «Новокисино» улучшилось транспортное обслуживание жителей южных микрорайонов, в т.ч. микрорайона № 9 г. Реутова. От северной части станции отправляются маршруты №№ 15, 17, подвозящие к станции метро «Новогиреево» (Калининской линии) и к станции метро «Измайловский парк» (Арбатско-Покровской линии).

Маршруты наземного общественного транспорта обслуживают автобусные парки № 4 и № 10 ГУП «Мосгортранса». У станции Реутова имеются отстойно-разворотные площади для автобусов и диспетчерский пункт.

Перечень действующих автобусных маршрутов и технико-эксплуатационные показатели работы представлены в таблице.

Помимо автобусных маршрутов организовано движение коммерческих маршрутов, перевозки осуществляют микроавтобусы №: 557, 723, 940, 941, 916, 810, 111, 142, 306, 582, 100, 39м, 102, 104, 725.

Протяженность транспортной сети 2,9 км.

Перечень действующих автобусных маршрутов

№ п/п	№ маршрута	Конечные пункты	№ автобусного парка	Время оборотного рейса, *мин.*	Протяжен. маршрута, *км*	Интервал движения в утрен.час «пик», *мин*
1.	14	Ст. Реутово – 3-й мкр. Новокосино	4	39	4,1	19,5
4.	21	3-й мкр. Новокосино – ст. м «Новогиреево»	4	55	7,6	4,2
5.	706	Ст. м «Выхино» – 2-ой Московский крематорий	10	60	8,3	Работает после утренний часов «пик»
6.	723	Ст. Реутово – Некрасовка	4	136	17,9	19,4
7.	760	Ст. м «Щелковская» – 2-ой Московский крематорий	10	71	14,6	Работает после утренний часов «пик»
8.	773	Ст. Реутово – Косинская фабрика	4	42	5,1	14,0
9.	792	Ул. Молотовых – 3-й мкр. Новокосино	4	62	7,8	2,7
10.	811	Ул. Молотовых – 3-й мкр. Новокосино	4	68	9,5	5,2

Индивидуальный транспорт и предприятия автосервиса

На рассматриваемой территории 9 микрорайона городского округа Реутов в настоящее время имеются открытые автостоянки, на которых осуществляется как временное, так и постоянное хранение индивидуального автотранспорта.

Ближайшие автозаправочные станции находятся на Носовихинском шоссе:

АЗС «Модуль-М» Носовихинское шоссе,31 (слева по ходу из Москвы) -2 колонки

АЗС «АРМА» Носовихинское шоссе,1 (слева по ходу из Москвы)- 4 колонки.

4.2. Проектные предложения

Внешние связи

Как и в настоящее время, основными транспортными магистралями, по которым будут осуществляться транспортные связи микрорайона 9 городского округа Реутов с Москвой, областью и прилегающими территориями, в дальнейшем будут являться: автодорога федерального значения М-7 «Волга» (Горьковское шоссе), Носовихинское шоссе, Московская кольцевая автодорога.

Носовихинское шоссе – магистральная улица городского значения непрерывного движения. Ширина проезжей части на участке от МКАД до восточной границы Балашихинского района обеспечивает пропуск 1-2 полос движения транспорта в одном направлении, коэффициент загрузки – 1,6.

С учетом имеющихся и ожидаемых к расчетному сроку транспортных потоков предлагается реконструкция трассы Носовихинского шоссе в зарезервированном коридоре действующих красных линий в соответствии с утвержденным поперечным профилем, предусматривающим пропуск 6 полос движения автотранспорта, организацией местного проезда вдоль границы городского округа, строительством эстакады по трассе шоссе в районе пересечения с улицей Южной, организацией подъездов к проектируемому транспортно-пересадочному узлу с остановочными пунктами метрополитена. Кроме того, планируется строительство транспортной развязки в двух уровнях на пересечении с пр. проездом 4305 и пр. проездом 322.

Улично-дорожная сеть

Транспортное обслуживание микрорайона 9 городского округа Реутов предполагает сохранение единства внутригородских и внешних транспортных коммуникаций, обеспечивающих связь жилых районов нового строительства и существующих районов Реутова между собой, а также связь с городом Москвой.

В продолжение **Юбилейного проспекта** предлагается строительство **проектируемого проезда 4776 –** магистральной улицы районного значения**.** В действующих красных линиях Юбилейного проспекта шириной 40 м предлагается устройство бульвара с тремя полосами движения в каждом направлении шириной по 11,25 м, пешеходных дорожек – 2х3,0 м и полос зелени. На пересечении бульвара с улицей Челомея (пр. пр. 155) запроектирован перекресток со светофорным регулированием.

Улица Челомея (пр. пр. 155) – улица районного значения проходит вдоль восточной границы микрорайона. Ранее разработанной проектной документацией предусмотрена реконструкция проезда с расширением проезжей части до 14 м и с устройством тротуаров 2х2,25 м и двух полос зелени – 2х3,25 м.

Внутриквартальные проезды обеспечивают связь между жилыми домами и выходят на магистральную сеть. Проезды предусмотрены для движения легкового автотранспорта. Грузовое движение – местное, для обслуживания микрорайонов. Движение общественного транспорта не предусмотрено. Ширины проезжих частей проездов составят 6,0 м, тротуары – 0,75-1,5 м.

Проектом предлагается реконструкция **улицы Рабочая**, по которой будет осуществляться подъезд к проектируемым домам. Ширину проезжей части улицы предусмотреть 6,0 м с организацией тротуаров 1,5 м и наружного освещения.

Предлагаемые поперечные профили и сечения представлены на чертеже «Схема транспортного обслуживания территории».

Характеристика улично-дорожной сети в границах рассматриваемой территории

№ п/п	Наименование улицы	Протяженность, *м*	Ширина проезжей части, м	Ширина красных линий, *м*
1.	Юбилейный пр-т (пр. пр. 4776)	1081	2х11,25	40
2.	Ул.Южная (пр. пр. 4794)	431	14,0	40
3.	улица Чаломея (пр. пр. 155)	431	14,0	25,0
4.	Улица Котовского	431	7,0	20,0
5.	Ул.Рабочая	254	6,0	-
	ИТОГО:	2370		

Протяжённость уличной сети в границах рассмотрения 2,4 км.

Наземный транспорт

Развитие сети наземного транспорта предполагает с учетом предложений генерального плана города наряду с сохранением действующих маршрутов, развитие дополнительных внутригородских маршрутов общественного транспорта. Отстой и разворот общественного транспорта будет происходить на существующих площадях у ж.д. ст. «Реутово» и ст. метро «Новогиреево». Действующие ныне автобусные маршруты на перспективу сохранят свое значение.

Протяженность транспортной сети на рассматриваемой территории 1,5 км.

Скоростной внеуличный транспорт

В настоящее время вдоль южной границы Реутова на территории Москвы действуют красные линии технической зоны метро, установленные на основании разработанного проекта «Предложения по трассировке участка Калининской линии метрополитена от станции «Новогиреево» в район Ново-Косино и градостроительного задания для ТЭО строительства, выполненного институтом НИиПИ «Генплана Москвы» совместно с институтом «Метрогипротранс» в 1992 г. В ходе согласований принят вариант строительства метрополитена традиционного подземного заложения на участке Новогиреево – Ново-Косино со строительством двух станций: ст. «Ново-Косино» и ст. «Носовихинское щоссе».

Также проходит согласования работа «Разработка проекта-материалов по обоснованию градостроительного плана земельного участка (ПЗУ) для осуществления строительства транспортно-пересадочного узла (ТПУ) «Новокосино», титул 5-10/710. В составе проекта учтены мероприятия по реконструкции Носовихинского, предусматривающие расширение проезжей части шоссе по основному ходу до 6 полос

движения, организацию местного проезда вдоль границы городского округа Реутов, шоссе, организации станции метрополитена, строительство эстакад и подземных пешеходных переходов.

Хранение легковых автомобилей индивидуальных владельцев

В составе работы проведены расчёты по определению требуемого количества машиномест для постоянного и временного хранения легкового автотранспорта на проектируемой территории в соответствии с проектируемым населением и размещаемыми объектами культбыта.

Потребность в местах постоянного хранения автомобилей рассчитывается для постоянно проживающего населения из расчета:

– 350 автомобилей на 1000 жителей, включая 5 ведомственных и такси, согласно СП.42.1330.2011 при 90% обеспеченности, что составит 4080 х 0.345 х 90% = 1267 машино-мест.

Расчет мест постоянного и временного хранения индивидуального транспорта

№ на плане	№ участка	Кол-во жителей	Объекты обслуживания		Расчетное количество мест хранения индивидуального транспорта, машино/мест			
					Постоянное	Временное		
			Наименование	Кол-во работ-х		Придомовая	Приобъектн.	Размещение
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**
Жилые дома со встроенно-пристроенными объектами культурно-бытового обслуживания								
1	25-В	1720	Предпр.быт. обслуж.– 1 м/м Сбербанк-1 м/м Аптеки – 1м/м Клубные пом.- 3 м/м Магазин (300м2торг.пл. – 18 раб.) (Норматив: магазины – 100 кв.м. торг.пл. – 5-7 м/м) – 15 м/м Помещение свободного назначения– 1м/м	67		160	52	212 - наземных
2	25-В	1105	Магазин (460 м2 торг.пл.) (Норматив: магазины – 100 кв.м. торг.пл. – 5-7 м/м) – 23 м/м Помещение свободного назначения - 7 м/м	69				
Итого:		**2825**			**877**	**212**		**212 - наземных**
3	25-Б	1255	Предпр.быт. обслуж.– **1 м/м** Закрытые спортивные сооружения – **1 м/м** Магазин (760 $м^2$торг.пл.) (Норматив: магазины – 100 кв.м. торг.пл. – 5-7 м/м) – **38 м/м**	76		46	41	91 - наземных
Итого:		**1255**			**390**	**94**		94 - наземных

1	2	3	4	5	6	7	8	9
ВСЕГО		4080			1267 в том числе: - 983 м/м в подземной автостоянке, - 284 м/м на прилегающей тер-ии	306		306 - наземных

Проектом предусмотрено размещение автостоянок для временного хранения автомобилей из расчета не менее 25% от уровня автомобилизации по городу, (согласно генеральному плану городского округа Реутов 300 автомобилей на 1000 жителей) – 4080 х 0,3 х 25% = 306 машиномест:

для группы жилых домов № 1,2 – 212 машиноместо;

для жилого дома № 3 – 94 машиномест.

Проектом предусмотрено размещение гостевых автостоянок для временного хранения автомобилей на придомовых территориях в наземном открытом исполнении, общей емкостью 306 машиномест. Места размещения и емкости стоянок указаны на чертеже «Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта».

Проектом предусмотрено размещение мест для постоянного хранения автомобилей в подземной двухуровневой автостоянке емкостью 983 машиномест. Автостоянка запроектирована в подземном пространстве под группой жилых домов № 1 и 2. При дефиците 284 машиномест (1267 - 983 = 284) возможно компенсировать за счет гаражей, расположенных на прилегающей территории: в 10 микрорайоне городского округа Реутов. (Гарантийное письмо ООО «Бест Лайн» №148/1 - 05 от 18.04.13) (См. приложение № 1).

Вертикальная планировка

Вертикальная планировка выполнена по основным улицам и проездам.

Проектируемый рельеф максимально приближен к существующему, обеспечивает беспрепятственный отвод поверхностных вод с территории.

Проектируемый рельеф сводит к минимальному объему перемещения масс грунта.

Отвод дождевых и талых вод предусмотрен в закрытые лотки дорог со сбросом в водостоки и последующей транспортировкой на очистные сооружения.

Линии градостроительного регулирования

Непосредственно на участках, отведенных под размещение проектируемой застройки действующих линий градостроительного регулирования нет. В границах рассмотрения действуют красные линии по проездам: 4776 (Юбилейный проспект), 4794 (ул.Южная), 155 (ул.Чаломея), 154 (Носовихинское шоссе), ул.Котовского.

Проектные предложения настоящего проекта планировки выполнены с учетом действующих красных линий. Проектом предлагается корректировка и установление красных линий подземных пешеходных переходов в соответствии с их размещением по проекту реконструкции Носовихинского шоссе.

Технико-экономические показатели по развитию транспортной инфраструктуры в границах проектируемой территории и ориентировочные объемы капитальных вложений

№№ п/п	Наименование	Существ.	Проект	Ориентировочная стоимость, млн. руб. (Укрупненные показатели)
1.	Протяженность улицы Рабочая, км	0,254	0,254	6,4(рек-ция)
2.	Протяженность проездов, подъездов по территории, км	-	1,5	31,5(стр-во)
3.	Стоянки наземные, м/м	-	306	9,2(стр-во)
4.	Подземная двухуровневая автостоянка, м/м	-	983	688,0(стр-во)
5.	Гаражи на прилегающей территории (территория 10 мкр. г.о. Реутов) (из расчета наземных многоэтажных)	-	284	99,4(стр-во)
	ВСЕГО			**834,5**

4.3. Мероприятия по обеспечению потребностей инвалидов и маломобильных групп населения

«Проект планировки территории жилого комплекса в микрорайоне № 9 городского округа Реутов Московской области» выполнен с учетом требований СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения». Основное внимание на данной стадии проекта относительно этих требований было направлено на обеспечение беспрепятственного передвижения по территории проектируемого микрорайона инвалидов всех категорий и других маломобильных групп населения как пешком, в т.ч. с помощью трости, костылей, кресла-коляски, так и с помощью транспортных средств.

Особое внимание уделено формированию пешеходных связей, с учетом специфики передвижения инвалидов различных категорий. При этом предусмотрены соответствующие планировочные, конструктивные и технические меры:

ширина дорожек и тротуаров при одностороннем движении принята не менее 1,2 м, при двустороннем – не менее 1,8 м;

продольные уклоны пешеходных дорожек и тротуаров, предназначенные для пользования инвалидами на креслах-колясках и престарелых не превышают 5%, поперечные 1-2%;

В местах пересечения пешеходных путей с проезжей частью улиц и дорог высота бортового камня принята в пределах 2,5-4 см, съезды с тротуаров имеют уклон не превышающий 1:10.

Устройство пандусов подъема для доступа на объекты обслуживания расположенные на территории микрорайона.

Высота прохода до низа выступающих конструкций не менее 2,1 м, до низа ветвей деревьев – не менее 2,2 м.

Предупреждающую информацию для инвалидов по зрению о приближении к препятствиям (лестницам, пешеходным переходам и т.п.) обеспечивают изменения фактуры поверхностного слоя покрытия дорожек и тротуаров, направляющие полосы и яркая контрастная окраска.

Для инвалидов предусмотрены места для парковки личных автомобилей. При этом для машин инвалидов резервируются места, примыкающие к выходам со стоянок, либо максимально приближенные к входам в здания. Они выделяются разметкой и обозначаются специальными символами. Ширина таких стоянок – 3,5 м. Количество мест для машин инвалидов на общих стоянках принято из расчета 4%, но не менее 1 место на каждой автостоянке.

Проектом предусматривается устройство у главных входов наружного пандуса с нормативным уклоном и поручнями.

Предназначенные для инвалидов входные двери из здания и помещений (в том числе из санузлов) имеют ширину полотна 0,9 м.

Входы в здание на 1 этаже имеют порог 0,025м.

Раздел 5. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ

5.1. Существующее инженерное обеспечение территории

Водоснабжение

В настоящее время источником водоснабжения микрорайона 9, как и всего г.Реутов является система мосводопровода и артезианские скважины.

Система мосводопровода является основным источником водоснабжения города.

Город расположен в зоне действия Восточной станции водоподготовки (ВСВ). Для приема московской воды имеются два водопроводных регулирующих узла №7 и №9, работающие от водоводов № 8, № 9 и № 11 ВСВ.

Водозаборный узел №9 расположен в северной части города между МКАД и ул. Победы. Вода из скважин и из мосводопровода смешивается в резервуарах при узле, в результате чего качество подаваемой воды соответствует ГОСТу.

Водопроводный регулирующий узел №7 расположен в южной части города в микрорайоне №7. Имеющиеся две скважины в настоящее время затампонированы.

Вторым источником водоснабжения являются подземные воды. В городе имеются городские и ведомственные скважины и водозаборные узлы.

Основным источником водоснабжения микрорайона 9 является ВЗУ №7.

Вдоль Носовихинского шоссе от ВЗУ №7 проложена водопроводная магистраль диаметром 600мм. Разводящие водопроводные сети закольцованы и имеют диаметр 200-250-300мм.

Водопроводная магистраль и разводящие водопроводные сети проложены в 70-х-80-х годах и находятся в удовлетворительном состоянии. Сети, диаметр которых не обеспечивает пропуск хозяйственно-питьевого расхода воды и расхода воды на наружное пожаротушение, а также сети с истекшим сроком эксплуатации подлежат перекладке.

Новое строительство будет обеспечиваться водой путем подключения к существующей водопроводной сети с учетом предложений по ее перекладке.

Канализация

Рассматриваемая территория под проектируемый жилой комплекс в микрорайоне № 9 городского округа Реутов входит в зону действия Люберецких очистных сооружений (ЛбОС) московской системы канализации. Мощность ЛбОС составляет 3000 тыс. м3/сутки.

Канализование застройки городского округа осуществляется системой насосных станций и напорно-самотечных трубопроводов в Реутовский коллектор Д=1600-2000мм, передающий стоки в подводящие каналы к ЛбОС.

Территория западной части города, в том числе и рассматриваемая территория микрорайона № 9, входит в бассейн коллектора Д=500- 900-1000 мм от промзоны, проложенный на рассматриваемой территории вдоль улицы Рабочая Д=900мм и Д=1000мм вдоль Носовихинского шоссе. За пределами рассматриваемой территории коллектор от промзоны впадает в Реутовский коллектор и далее, сточные воды поступают на ЛбОС.

Существующая застройка на рассматриваемых площадках канализована через внутриквартальные сети Д= 150-400 мм в коллектор Д=900мм вдоль Рабочей улицы.

В соответствии с СП 42.13330. 2011г. расстояние от сети самотечной канализации до фундаментов зданий и сооружений составляет 3м.

Дождевая канализация

Рассматриваемая территория жилого комплекса в микрорайоне 9 городского округа Реутов Московской области расположена в юго-восточной части города в частных водосборных бассейнах притоков р.Рудневки: ручья Банная канава и ручья Никольская канава.

Водоотвод поверхностного стока с рассматриваемой территории в настоящее время осуществляется по рельефу местности в существующую водосточную сеть. Сеть дождевой канализации проложена по ул.Челомея Д=800-1000 мм, по Юбилейному проспекту Д=600 мм, по ул.Южной Д=400 мм и вдоль Носовихинского шоссе Д=500-1400 мм.

Отвод поверхностного стока с основных водосборных площадей рассматриваемой территории осуществляется в коллектор ручья Никольская канава и далее поступает на очистку на существующее очистное сооружение поверхностного стока «Никольская канава», а затем очищенный сток сбрасывается в открытое русло ручья, правого притока реки Чечеры, бассейна р.Рудневки.

Очистное сооружение поверхностного стока «Никольская канава» построено на водовыпуске коллектора одноименного ручья южнее рассматриваемой территории в районе Никольского кладбища. Очистное сооружение представлено в виде сооружения камерного типа (СКТ). Площадь участка, занимаемая очистным сооружением, составляет 0,4 га. Степень очистки сооружения не отвечает нормативным показателям, необходима его реконструкция. Сооружение состоит на балансе и эксплуатируется ГУП «Мосводосток».

Отвод поверхностного стока с небольшого водосборного бассейна западной части застройки микрорайона осуществляется в коллектор Банной канавы и далее на очистку на существующее очистное сооружение «Ново-Косино».

Очистное сооружение представлено в виде пруда-отстойника. Площадь участка, занимаемая очистным сооружением, составляет 1,0 га. Степень очистки сооружения не отвечает нормативным показателям, необходима его реконструкция.

Теплоснабжение

Теплоснабжение существующей застройки микрорайона 9 г. Реутов обеспечивается от котельной №5 МУП «Реутовская теплосеть», расположенной за границей микрорайона по адресу: Юбилейный проспект.

Подача тепла осуществляется по тепловой сети диаметром 2xDy500мм, проложенной по Юбилейному проспекту, далее по ответвлениям от нее в микрорайон.

Потребители тепла присоединены к тепловым сетям через ЦТП и ИТП.

Газоснабжение

Газоснабжение города Реутов и, в частности, газоснабжение рассматриваемой территории микрорайона 9, осуществляется от кольцевого газопровода Москвы (КГМ) участок «Выхино – Головино» Ду1200мм. Р≤1,2МПа через ГРС «Перово – Реутово». Из этой ГРС выходят газопровод высокого давления Ду400мм. Р≤0,6 МПа и газопровод среднего давления Ду200мм. Р≤0,3 МПа, являющиеся основными газопроводами города Реутов. От вышеназванной ГРС проложен газопровод среднего давления Ду200-150мм. Р≤0,3МПа к существующему ГРП, расположенному на территории микрорайона 9, где давление газа снижается и газ поступает в распределительную сеть низкого давления, предназначенную для транспорта газа к жилым домам.

Котельная №3, расположенная на территории микрорайона 9, в настоящее время не действует. Следовательно, газопровод высокого давления Ду200мм. Р≤0,6МПа, подведенный к ней от существующего газопровода Ду250мм. Р≤0,6МПа, проложенного вдоль Носовихинского шоссе, обрезан.

Таким образом, в границах планируемой территории существующие газовые сети отсутствуют.

Вновь построенная котельная взамен старой котельной №3, расположена на территории микрорайона 9А, в коммунальной зоне,© вне границ зоны планирования. К ней подведен газопровод Ду300мм. Р≤0,6МПа от ГРС «Перово – Реутово», со стороны Носовихинского шоссе и улицы Челомея.

Все вышеназванные газопроводы эксплуатируются филиалом ГУП «Мособлгаз» - «Балашихамежрайгаз».

Согласно СП 62.13330.2011 минимально-допустимые расстояния до фундаментов зданий и сооружений составляют:

- для газопровода высокого давления Р≤1,2МПа – 20метров от трубы в каждую сторону (для диаметров более 300мм.);
- для газопроводов высокого давления Р≤0,6МПа – 7 метров;
- для газопроводов среднего давления Р≤0,3МПа – 4 метра;
- для газопроводов низкого давления - 2 метра;

Электроснабжение

Электроснабжение потребителей, расположенных в микрорайоне 9 городского округа Реутов, осуществляется от питающих центров ОАО «МОЭСК» (электроподстанций):

№ 212 «Восточная» 220/110/10 кВ;

№ 692 «Баскаково» 220/110/10 кВ.

Генерирующими источниками в сеть 110 кВ являются ТЭЦ-23 и ТЭЦ-22.

Питающая и распределительная электрическая сеть микрорайона, обеспечивающая электроснабжение потребителей выполнена на напряжении 10/0,4 кВ, включая РП и ТП. Через сеть трансформаторных подстанций электроэнергия передается непосредственно потребителям.

Телефонизация

Рассматриваемая территория находится в зоне действия АТС 791,общей номерной емкостью 9729 номеров, расположенной по адресу: Юбилейный пр-т, д.29.

Кроме того, в здании АТС 791 действуют два электронных концентратора, емкостью 2976 номеров.

Вдоль Юбилейного пр-та проложена 36-ти отверстная телефонная канализация, а вдоль ул. Октября бронированный кабель связи.

Состояние кабельной сети удовлетворительное.

5.2. Проектные предложения по инженерному обеспечению

На данной стадии проектирования для рассматриваемой территории разработаны принципиальные предложения по инженерному обеспечению: водоснабжению, канализованию, дождевой канализации, тепло-электро-газоснабжению и телефонизации.

В качестве исходных данных для проектирования использованы технико-экономические показатели новой застройки представленные ПМ МО НТМ №3

Ориентировочные нагрузки и расходы на новое строительство по каждому виду инженерного обеспечения определены ориентировочно и составят:

	Наименование	Ед. измерения.	Всего на расчетный срок
1	Водоснабжение	м3/сут.	949,94
2	Канализация	м3/сут	949,94
3	Теплоснабжение	Гкал/час	19,6
4	Газоснабжение	млн. м3/год	-
5	Электроснабжение	тыс. кВА	10,2
	Телефонизация	№№	1270

Ориентировочная стоимость обеспечения инженерной инфраструктурой проектируемого района в действующих ценах на расчетный срок составит 171,0млн. руб.

Стоимость работ по каждому виду инженерного оборудования приведена ниже в таблице:

	Наименование	Стоимость млн. руб.
1	Водоснабжение	33,6
2	Канализация	6,0
3	Дождевая канализация	16,2
4	Теплоснабжение	25,5
5	Газоснабжение	-
6	Электроснабжение	78,0
7	Телефонизация	11,7
	Итого:	171,0

Объемы работ и соответственно капиталовложения будут уточняться при получении конкретных технических условий в эксплуатирующих организациях, с учетом мероприятий необходимых для присоединения новых потребителей к существующим или намеченным к строительству объектам инженерной инфраструктуры.

Водоснабжение

Проектом предусматривается строительство нового жилья высотой до 25 этажей включительно и объектов коммунально-бытового назначения.

Расчетное водопотребление в проектируемых жилых домах и детском дошкольном учреждении (ДДУ) определено в соответствии со СНиП 2.04.02-84* и СНиП 2.04.01-85*, а также по предварительным расчетам, представленных заказчиком и составило:

- жилой комплекс (Носовихинское шоссе, вл.25Б) - 237,08 м3/сутки;
- жилые дома и дошкольное детское учреждение (Носовихинское шоссе, вл.25В) - 711,260 м3/сутки;
- ДДУ (Носовихинское шоссе, вл.25В) – 1,6 м3/сутки;

Общее расчетное водопотребление на новое строительство микрорайона 9 городского округа Реутов составит 949,94 м3/сутки.

Проектные предложения разработаны в соответствии с предварительными техническими условиями на водоснабжение и канализование, выданными МУП города Реутова Московской области «Реутовский водоканал» №183 и №184 от 07.06.2012 г.

Источником водоснабжения застройки будет городской водопровод г.Реутов.

Водоснабжение жилого комплекса (Носовихинское шоссе, вл.25Б) следует осуществлять от существующей ВНС по Юбилейному проспекту д.48А. На ВНС необходимо провести реконструкцию с учетом увеличения нагрузки.

После реконструкции ВНС выполнить переключение существующих жилых домов №№44,48,52,54 и 56 по Юбилейному проспекту от ВНС с перекладкой водопроводных сетей к данным жилым домам.

Водоснабжение проектируемых жилых домов (Носовихинское шоссе, вл.25В) следует осуществить от существующей ВНС по Носовихинскому шоссе д.23А. На ВНС необходимо провести реконструкцию с учетом увеличения нагрузки. При реконструкции предусмотреть переключение жилого дома №23 по Носовихинскому шоссе.

Водоснабжение проектируемого ДДУ осуществить от водопроводной сети диаметром 300 мм по ул. Рабочая.

Запроектировать и переложить водопроводную сеть диаметром 600 мм по Носовихинскому шоссе от жилого дома №12 по ул.Котовского до ул.Челомея.

Проект выполнен в соответствии с ранее разработанной МИП «Схемой водоснабжения г.Реутов Московской области» (заказ №10-7021). На чертеже показаны прокладки и перекладки водопроводных сетей и магистралей в соответствии со «Схемой ...» и произведенным в ее рамках гидравлическим расчетом, предназначенные для улучшения работы системы водоснабжения города в целом. В объемы и стоимости работ данного проекта планировки прокладка и перекладка водопроводных магистралей и сетей общегородского назначения не включены.

Наружное пожаротушение принимается в соответствии с требованиями федерального закона РФ от 22 июля 2008 года №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и составит 25 л/сек.

Водопроводные сети прокладываются кольцевыми. Диаметр сетей принимается 200-250-300мм с учетом пропуска хозяйственно-питьевого и противопожарного расхода воды. Пожарные гидранты располагаются на расстоянии 100-150метров один от другого.

Объемы и стоимости работ

Всего для надежного и бесперебойного водоснабжения новой застройки необходимо переложить около 0,8 км водопроводных магистралей.

Капзатраты на перекладку магистрали составят в действующих ценах около 33,6 млн. рублей.

№ п/п	Наименование работ	Объем	Стоимость, млн.рублей
1	Перекладка участка магистрали по Носовихинскому шоссе диаметром 600 мм*	0,8 км	33,6
	Всего:	0,8 км	33,6

* Перекладка участка водопроводной магистрали в соответствии с выданными МУП «Реутовский водоканал» предварительными техническими условиями. Капзатраты по реконструкции двух ВНС и работ по переключению жилых домов на ВНС в данном проекте не учитываются.

Канализация

Расчетное водоотведение от проектируемой застройки жилого комплекса в микрорайоне № 9 городского округа Реутов, принято на основании данных заказчика и составит от застройки на двух площадках 949,94 м3/сутки, в том числе водоотведение от застройки на площадке 25 В - 712,8 м3/сутки, от застройки на площадке 25 Б- 237,08 м3/сутки.

В соответствии с предварительными Техническими условиями на водоснабжение и канализование МУП «Реутовский водоканал» следует канализование жилых комплексов произвести при технической возможности в канализационный коллектор Д=900мм по улице Рабочая. Произвести промывку канализационного коллектора Д=900мм от точки подключения до здания кафе (Носовихинское шоссе д.18 В).

Данным проектом канализование проектируемой застройки предусматривается в соответствии с техническими условиями, через проектируемые самотечные сети Д=200мм, протяженностью около 0,25км, с подсоединением к существующему коллектору Д=900мм по улице Рабочая.

Далее сточные воды поступят по существующей схеме в Реутовский коллектор Д=1600-2000 мм, в подводящие каналы Люберецких очистных сооружений на ЛбОС.

Стоимость строительства канализации составит на расчетный срок около 6,0 млн. рублей (в действующих ценах).

Объем работ и ориентировочная стоимость по канализации
(в действующих ценах)

№ п/п	Наименование	Расчетный срок	
		Объем	Стоимость млн.руб.
1.	Строительство сети самотечной канализации Д=200мм	0,25км	6,0
	Итого:		6,0

Дождевая канализация

Рассматриваемая территория расположена в частных водосборных бассейнах притоков р.Рудневки: ручья Банная канава и ручья Никольская канава.

Отвод поверхностного стока с территории микрорайона 9 г.Реутова намечается с помощью существующей и проектируемой закрытой сети дождевой канализации.

Водосточная сеть запроектирована по проектируемым внутриквартальным проездам с учетом отвода стока от пониженных точек рельефа. Отвод поверхностного стока намечается самотеком. Водоприемником поверхностного стока будет служить ручей Никольская канава.

При разработке вопроса об отводе поверхностных вод с территории микрорайона 9 были учтены решения, принятые в разделе дождевой канализации, разработанном в проекте «Актуализация генерального плана г.Реутова Московской области». Схема отвода поверхностного стока выполнена в соответствии с планировочными решениями по размещению объектов строительства, решениями по улично-дорожной сети и вертикальной планировки внутри квартала.

В рассматриваемых границах территории микрорайона 9 намечается проложить 0,6 км сетей дождевой канализации Д=400-500 мм.

Очистка поверхностного стока с территории микрорайона предусматривается на существующих очистных сооружениях поверхностного стока «Никольская канава» и «Ново-Косино».

В дальнейшем необходима реконструкция действующих очистных сооружений «Никольская канава» и «Ново-Косино». В соответствии с решениями, принятыми в Законе города Москвы «О Генеральном плане города Москвы» № 17 от 05.05.2010 г., реконструкция намечена на период до 2015 год.

Качество очистки сточных вод реконструируемых очистных сооружений должно соответствовать нормам сброса в рыбохозяйственные водоемы.

С территории гаражных комплексов поверхностные сточные воды должны подвергаться очистке на самостоятельных (локальных) очистных сооружениях перед сбросом либо в сеть дождевой канализации, либо в водный объект (ТСН 40-302-2001 п.5.10).

Общая стоимость строительства сетей дождевой канализации на рассматриваемой территории в текущих ценах на расчетный срок составит 16,2 млн.руб.

Объемы и стоимости работ (в текущих ценах)

№ п/п	Наименование работ	Ед. изм.	Расчетный срок	
			Объем	Ст-сть млн.руб.
1	Строительство водостоков Д=400-500 мм	км	0,6	16,2
	Итого:	км	0,6	16,2

Теплоснабжение

На рассматриваемой территории микрорайона №9 предлагается многоэтажное, жилищное строительство с объектами культурно-бытового назначения и детского учреждения.

По информации, представленной Заказчиком, тепловая нагрузка нового строительства определена ориентировочно в размере 19,62Гкал/час

В соответствии с предварительными техническими условиями МУП «Реутовская теплосеть» теплоснабжение размещаемой застройки предлагается осуществлять от котельной №5.

Точка присоединения на существующей тепловой сети определяется на последующей стадии проектирования на основании настоящих технических условий МУП «Реутовская теплосеть».

Схема теплоснабжения проектируемой застройки - закрытая, независимая. Присоединение вновь строящихся потребителей тепла к тепловым сетям предлагается осуществлять через ИТП (индивидуальные тепловые пункты), встроенные в здания, оснащенные современным высокоэффективным оборудованием с установкой приборов учета тепловой энергии каждого объекта.

Для присоединения вновь строящихся потребителей к существующим тепловым сетям необходимо осуществить строительство тепловых сетей диаметром 2х Dy300мм-2хDy100мм ориентировочной протяженностью 0,5км.

На графическом материале трассы и диаметр тепловых сетей показаны условно и подлежат уточнению на последующих стадиях проектирования, с учетом расчетов гидравлических режимов работы тепловых сетей.

Объемы и стоимости работ

Объемы и стоимости работ определены ориентировочно по укрупненным показателям и составят 25,5 млн. руб.

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Всего	
			Объем	Ст-сть, млн. руб.
1	Строительство тепловых сетей диаметром с 2хDy300мм -2хD100мм	км	0,5	25,5
	Итого		0,5	25,5

Стоимость ИТП в проекте не учитывается и должна быть включена в стоимость проектируемого здания.

Объемы работ и соответственно капиталовложения будут уточняться при получении конкретных технических условий в эксплуатирующих организациях, с учетом мероприятий необходимых для присоединения новых потребителей к источнику.

Газоснабжение

Данным проектом планировки территории жилого комплекса в микрорайоне №9 городского округа Реутов Московской области предлагается строительство четырех

многоэтажных жилых домов с объектами социальной инфраструктуры (аптеки, магазины, спортивный зал, отделение Сбербанка и др.), а также детского сада.

Все эти объекты газификации не подлежат. Жилые дома и детский сад оборудуются электроплитами при централизованном теплоснабжении от существующей котельной №5, расположенной на территории микрорайона №7. В границах рассматриваемой территории (вне территории планирования) расположен существующий ГРП на газопроводе среднего давления (0,3МПа) Ду150мм., который берет свое начало от ГРС «Перово-Реутово», проходит по ул. Новая, внутриквартальной территории, затем вдоль железнодорожных путей Горьковского направления и пересекая территорию микрорайона №9А и Юбилейный проспект, подходит к вышеназванному ГРП, в котором давление газа снижается и затем по сети газопроводов низкого давления газ поступает к потребителям, в настоящее время в микрорайоне №9, вне территории планирования, остались три 5-ти этажных газифицированных жилых дома.

Вышеназванные газовые сети эксплуатируются филиалом ГУП «Мособлгаз» - «Балашихамежрайгаз».

Таким образом, на территории планирования газовых сетей не будет, а на прилежащей территории схема газоснабжения остается прежней.

Согласно СП 62.13330.2011 минимально-допустимые расстояния до фундаментов зданий и сооружений составляют:

- для газопроводов высокого давления Р≤0,6МПа – 7 метров;
- для газопроводов среднего давления Р≤0,3МПа – 4 метра;
- для газопроводов низкого давления - 2 метра.

Электроснабжение

В основу расчета электрической нагрузки проектируемого жилого комплекса в микрорайоне 9 городского округа Реутов Московской области положены исходные данные, включающие показатели общей площади квартир, общей площади объектов культурно-бытового обслуживания, количества квартир в жилых домах, численность населения, а также машино-места для подземно-наземных гаражей - стоянок.

Были использованы нормативные показатели РД 43.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей» с изменениями и дополнениями от 1999г., СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий», а также, проекты аналогичных объектов, построенных в других районах.

По информации, представленной Заказчиком, единовременная электрическая нагрузка жилого комплекса на территории микрорайона 9 составит– 10,2 тыс. кВА.

Для электроснабжения потребителей потребуется дальнейшее развитие питающей и распределительной электросети 10 кВ со строительством новых кабельных линий (ПКЛ) РТП и ТП.

Для покрытия единовременной электрической нагрузки потребуется запроектировать и построить 1 РТП (РП), 4 ТП (БКТП) с установленной мощностью трансформаторов 2х1600 (2х1250) кВА в каждой ТП.

Существующие электроподстанции № 212 «Восточная», №692 «Баскаково» по данным ОАО «МОЭСК» входят в перечень «закрытых» центров питания для технологического присоединения в Московском регионе.

В соответствии со «Схемой и программой перспективного развития электроэнергетики Московской области на период 2011-2015 годы2, утвержденной Распоряжением ТЭК МО от 29.04.2011г. №18-р, в г.о. Реутов намечается строительство ПС 110 кВ «Реутово» с ВЛ 110 кВ «Восточная-Реутово 1,2», с проектной мощностью 2х40МВА и сроком ввода 2014 (2015) год.

По ранее выпущенному проекту планировки в микрорайоне 10-10А строится РТП (распределительный пункт, совмещенный с трансформаторной подстанцией) с питанием от ПС №490 НПО «Машиностроения».

Проектируемый РТП в мкр. 9 предлагается запитать от нового питающего центра – ПС «Реутово» 110/10 кВ, которая намечается к строительству в непосредственной близости от застраиваемых микрорайонов 10-10А.

Проектируемые ТП рекомендуется запитать от нового РТП, строящегося в мкр.10-10А и от нового РТП, предлагаемого к размещению в мкр.9, с прокладкой 4-х ПКЛ-10 кВ от нового питающего центра с закольцовкой с сетями 10 кВ от ПС «Восточная».

Протяженность 1 ПКЛ-10 кВ от нового питающего центра ориентировочно составит 0,6-0,7 км.

Для питания проектируемых ТП необходимо проложить по два распределительных кабеля (РКЛ) 10 кВ от новых РТП.

Проектом предлагается разместить РТП, ТП отдельно - стоящими.

Питающий центр ОАО «МОЭСК» (электроподстанция), рекомендуемый для электроснабжения жилого комплекса в мкр.9, может уточняться, после получения заказчиком технических условий на присоединение дополнительной электрической мощности к сетям ОАО «МОЭСК».

Объем и стоимости работ

Ориентировочные объемы и стоимости работ по строительству сети 10 кВ для подключения потребителей жилого комплекса микрорайона 9 представлены в таблице.

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Расч.срок	
			Объем	Ст-сть, млн.руб.
1	Строительство РТП (2БРТП-10/0,4 кВ)	Шт	1	24,0
2	Строительство ТП (2БКТП-1250 с трансформаторами 2х1250 кВА на напряжение 10/0,4 кВ0	Шт	4	36,0
3	Строительство 4ПКЛ–10 кВ	Км	3,0	12,0
4	Строительство РКЛ–10 кВ	Км	2,0	6,0
	Итого:			78,0

Подключение РТП,ТП, прокладка питающих и распределительных кабелей решается на уровне комплексной схемы внешнего электроснабжения застройки, которая выполняется на последующих стадиях проектирования, после получения заказчиком ТУ в

эксплуатирующей организации. Объем и стоимость работ уточняется, после получения ТУ.

Телефонизация

По данным архитектурно-планировочной мастерской на данном участке намечается жилищное строительство и размещение объектов культурно-бытового назначения.

Телефонизацию новой застройки с потребностью в 1270 номеров предполагается обеспечить от вышеуказанной действующей АТС, за счет установки 3-х оптических телекоммуникационных шкафов (ОТШ).

Кроме того, проектом необходимо выполнить следующий объем работ:

- доложить в существующую телефонную канализацию ВОКС;
- от ближайшего колодца до 3-х ОТШ построить телефонную канализацию с прокладкой в ней волоконно-оптического кабеля связи (ВОКС), в объеме ориентировочно 0,6 км;
- устройство распределительной и внутридомовой сетей, с включением распределительных кабелей в ОТШ.

Для распределительной сети применить кабели с гидрофобным заполнением.

В местах массового скопления людей установить телефоны-автоматы в количестве 2 штук.

В нижеследующей таблице приведены объемы и стоимости работ, которые на дальнейшей стадии проектирования могут быть откорректированы.

Объемы и стоимости работ, приведенные в нижеследующей таблице, подлежат корректировке на последующей стадии проектирования.

Ориентировочные объемы и стоимости работ по телефонизации в текущих ценах

№ п/п	Наименование работ	Един. Измер	Всего Объем /стоимость (тыс.руб)
1	Установка телефонов	Номер	1270 / 10922,0
2	Установка телефонов-автоматов	Ед.	2 / 32,0
3	Строительство оптических телекоммуникационных шкафов (ОТШ)	Ед.	3 / 315,0
4	Строительство телефонной канализации	км	0,6 / 84,0
5	Прокладка ВОЛС	км	10,6 / 360,0
	ИТОГО:	Тыс.Руб.	11713,0
	Округленно:	*Млн.Руб.*	*11,7*

Раздел 6. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА ЗАТРАТ НА РЕАЛИЗАЦИЮ

Расчет затрат на реализацию мероприятий, вошедших в состав проекта планировки, выполнен на основе данных Регионального справочника стоимости строительства (РСС-2011), а также фактических данных по строительству аналогичных объектов.

В структуре затрат выделены затраты на строительство:

- жилых домов;
- объектов культурно-бытового обслуживания;
- объектов транспортного обслуживания;
- объектов инженерного обеспечения.

Структура и объем затрат по основным мероприятиям проекта планировки приведены в таблице 6.1.

Общая потребность в финансировании мероприятий проекта планировки без учета затрат на природоохранные мероприятия, а также строительство объектов ГО и ЧС составит **8 878,5** млн. руб.

Структура затрат по проекту*

Таблица 6.1

	Мероприятия	Единицы измерения	Объем стр-ва	Затраты, млн. руб.
1	2	3	4	5
1. Жилищное строительство				**7495**
1.1.	Строительство многоквартирных жилых домов	т.кв.м	149,9	7 495
	в том числе			
	строительство встроенно-пристроенных для размещения объектов социально-бытового обслуживания	т.кв.м	7,1	355
2. Строительство объектов социальной сферы				**378**
1.	Строительство детского сада	мест	140	108,0
2.	Строительство пристройки к школе	мест	450	270,0
3. Развитие инженерной инфраструктуры				**171,0**
1.	***Водоснабжение***			***33,6***
	Прокладка водопроводной сети	км	0,8	33,6
2.	***Канализация***			**6,0**
	Строительство сети самотечной канализации Д=200мм	км	0,25	6,0
3.	***Дождевая канализация***			**16,2**
	Строительство водостоков Д=400-500 мм	км	0,6	16,2
4.	***Теплоснабжение***			**25,5**
	Строительство тепловых сетей диаметром с 2xDy300мм -2xD100мм	км	0,5	25,5
5.	***Электроснабжение***			**78,0**
	Строительство РТП	шт.	1	24,0
	Строительство ТП	шт.	4	36,0
	Прокладка 4-х ПКЛ – 10кВ	км	3	12,0
	Прокладка РКЛ-10кВ	км	2	6,0
6.	***Связь и информатика***			**11,7**
	Установка телефонов	номер	1270	10,9

1	2	3	4	5
	Установка телефонов–автоматов	ед.	2	0,03
	Строительство оптических телекоммуникационных шкафов (ОТШ)	ед.	3	0,32
	Строительство телефонной канализации	км	0,6	0,08
	Прокладка ВОЛС	км	10,6	0,36
4. Развитие транспортной инфраструктуры:				**834,5**
1	Реконструкция улицы Рабочая	кв.м	2 288	6,4
2	Строительство проездов по 2–м территориям	кв.м	9000	31,5
3	Строительство подземной 2-х-уровневой стоянки	м/м	983	688
4	Строительство открытых автостоянок	м/м	306	9,2
5	Гаражи на прилегающей территории (территория микрорайона 10 из расчета наземных многоэтажных)	м/м	284	99,4
	ИТОГО по проекту:			**8 878,5**

**без учета затрат на реализацию мероприятий ГО и ЧС, охране окружающей среды*

Раздел 7. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Показатели	Единица измерен.	Сущ. пол.	Расчет-ный срок
1	2	3	4	5
1	**Баланс территории**			
	Территория в границах проекта, всего	**га**	**5,54**	**5,54**
	в том числе			
	участок 25 Б	га	1,7	1,7
	участок 25 В	га	3,84	3,84
1.	Площадь застройки под жилыми домами	га	-	1,24
	в том числе			
	участок 25 Б	га	-	0,44
	участок 25 В	га	-	0,8
2.	Участок детского дошкольного учреждения	га	-	0,57
3.	Зеленые насаждения, спортивные площадки	га	-	2,59
	в том числе			
	участок 25 Б	га	-	0,98
	участок 25 В	га	-	1,61
4.	Проезды, автостоянки*	га	-	1,14
	в том числе			
	участок 25 Б	га	-	0,28
	участок 25 В	га	-	0,86
5.	Участки свободные от застройки	га	5,54	-
	в том числе			
	участок 25 Б	га	1,7	-
	участок 25 В	га	3,84	-
2	**Жилищный фонд**			
2.1.	Общая площадь квартир	тыс. кв.м	-	142,8
	в том числе			
	участок 25 Б	тыс. кв.м	-	43,9
	участок 25 В	тыс. кв.м	-	98,9
2.2.	Общая площадь встроенно-пристроенных помещений	тыс. кв.м	-	7,1
	в том числе			
	участок 25 Б			2,6
	участок 25 В			4,5
2.3.	Общая площадь жилой застройки	тыс. кв.м	-	149,9
	в том числе			
	участок 25 Б			46,5
	участок 25 В			103,4
2.4.	Суммарная поэтажная площадь жилой застройки	тыс. кв.м	-	187,4
2.5.	Средняя этажность			23
2.6.	Плотность жилой застройки микрорайона	тыс. кв.м/га	-	15,6
	норматив			***16,3***
2.7.	Обеспеченность населения общей площадью квартир	кв.м/чел	-	35

1	2	3	4	5
2.8.	Обеспеченность населения озелененными территориями	кв.м/чел.	-	6,3
	норматив			***5,2***
3	**Население**			
3.1.	Численность населения	тыс. чел.	-	4,1
	в том числе			
	участок 25 Б	тыс. чел.	-	1,3
	участок 25 В	тыс. чел.	-	2,8
3.2.	Численность работающих	тыс. чел.	-	0,31
4.	**Основные объекты культурно-бытового и коммунального обслуживания**			
4.1.	Школа	мест	-	450
4.2.	Детские образовательные учреждения	мест	-	140
		га		0,57
4.3.	Поликлиника	пос./см.		*)
5.	**Инженерное обеспечение**			
5.1.	Водоснабжение	т.куб.м/сутки		949,9
5.2.	Канализация	т.куб.м/сутки		949,9
5.3.	Теплоснабжение	Гкал/час		19,6
5.4.	Электроснабжение	тыс.кВт		10,2
5.5.	Телефонизация	номера		1 270
5.	**Транспортное обслуживание**			
5.1.	Улицы, проезды, в том числе:			
	протяженность улицы	км	0,254	0,254
	протяженность проездов	км/кв.км	-	1,5
5.2.	Места хранения автотранспорта			
	стоянки наземные, м/м	м/м	-	306
	подземная двухуровневая автостоянка	м/м	-	983
	Гаражи на прилегающей территории (территория микрорайона 10)	м/м	-	284

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение №1

Общество с ограниченной ответственностью

«БестЛайн»

143965, Россия, Московская область, г. Реутов, ул. Южная, д.10
ОГРН 1037722023910
ИНН 7722291111, КПП 504101001

от 18.04.13 № 178/1-ОС

На № _____ от _____

Директору НИиПи Генплана
г. Москвы
К.Р. Нигматулиной

Объект: МО. г. Реутов, Носовихинское ш., вл. 25 Б и Носовихинское ш., вл. 25 В
Дог. №3/109 и 3/110 от 07.03.2013 г.

Уважаемая Карима Робертовна!

Согласно генеральному плану городского округа Реутов, на 1000 жителей предусматривается 300 а/м.

В соответствии с ТСН 30-303-2000 и СП 42.13330.2011 общая обеспеченность гаражами и открытыми стоянками для постоянного хранения должна быть не менее 90% расчетного числа индивидуальных легковых автомобилей.

Для жилой части здания необходимо 433а/м, по примечанию № 1 СП 42.13330 (п. 11.19): 0,433х15%=65 а/м допускается хранить за пределами селитебных территорий поселения, в радиусе 800 метров.

В мкр 10-10а (согласно утвержденному Проекту Планировки 26.12.2012 (постановление Администрации № 1089-ПА) предусматривается 5447 машино/мест, включая подземные и отдельно стоящие гаражные комплексы. По расчету на предполагаемое по проекту население необходимо 4953 машино/места. Таким образом, дефицит стоянок Корпуса 3 в составе микрорайона 9 городского округа Реутов будет восполнен за счет гаражных комплексов 10 микрорайона, находящегося в непосредственной близости от проектируемого комплекса.

Просим Вас учесть вышеизложенное при выпуске проекта планировки по Договорам №3/109 и 3/110 от 07.03.2013 г.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «БестЛайн» **С.В. Аббасов**

Реквизиты: филиал ОАО «М.ДМ Банк» в г. Москве
р/с 40702810300010035389
к/с 30101810900000000495
БИК 044525495