



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 и НТМ №3

Договор 3/865

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
РАЗМЕЩЕНИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В МИКРОРАЙОНЕ 4
Г. ЛЫТКАРИНО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ЭКЗЕМПЛЯР №

ЗАКАЗЧИК: ООО "ТрейдИнвест"

Москва 2013 г.

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 и НТМ №3

Договор 3/865

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
РАЗМЕЩЕНИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В МИКРОРАЙОНЕ 4
Г. ЛЫТКАРИНО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ЭКЗЕМПЛЯР №

Начальник мастерской

ПМ МО и НТМ №3

в ранге заместителя директора
ГУП «НИ и ПИ Генплана Москвы»

О.В. Ладыгина

Главный архитектор проектов
ПМ МО и НТМ №3


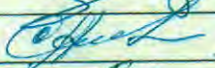




С.Н. Александрова

Главный экономист
ПМ МО и НТМ №3

О.П. Бурлина

Москва, 2013 г.

**«Технико-экономическое обоснование размещения жилой застройки микрорайоне 4
г. Лыткарино 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.	Главный экономист ПМ МО и НТМ №3		Бурлина О.П.
2. Авторы разделов:			
2.2.	Главный специалист		Спиридонова Т.В.
2.3.	Инженер 2 кат.		Лавренко Ю.И.
3. При участии:			
3.1.	Инженер 3 кат.		Исполитова И.С.

СОСТАВ СДАВАЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

к «Технико-экономическому обоснованию размещения жилой застройки
в микрорайоне 4г. Лыткарино Московской области»

Наименование материалов	Название чертежей
<p>1. Текстовые материалы:</p> <p>1.1. Пояснительная записка на 36 листах</p>	
	<p>2. Графические материалы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Схема расположения проектируемой территории в «Схеме территориального планирования Московской области – основных положений градостроительного развития», б/м; - Схема размещения проектируемой территории в структуре городского округа Лыткарино Московской области, б/м; - Существующее использование территории с планировочными ограничениями, М 1:10000; - Предложения по размещению жилищного строительства и объектов социального обеспечения территории (Вариант 1), М 1:10000; - Предложения по размещению жилищного строительства и объектов социального обеспечения территории (Вариант 2), М 1:10000; - Предложения по размещению жилищного строительства и объектов социального обеспечения территории (Вариант 3), М 1:10000; - Предложения по размещению жилищного строительства и объектов социального обеспечения территории (Вариант 4), М 1:10000; - Предложения по размещению жилищного строительства и объектов социального обеспечения территории (Вариант 5), М 1:10000; - Предложения по размещению жилищного строительства и объектов социального обеспечения территории (Вариант 6), М 1:10000.

СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
ВВЕДЕНИЕ	5
1. Местоположение территории в структуре города. Внешние связи.....	6
2. Существующее использование территории.....	8
3. Планировочные ограничения.....	10
4. Предложения по планировке территории.....	11
5. Предложения по жилищному строительству	15
6. Культурно-бытовое обслуживание.....	20
7. Предложения по развитию системы транспортного обслуживания	22
8. Основные технико-экономические показатели вариантов размещения жилой застройки.....	24
 ПРИЛОЖЕНИЕ.....	 26
1. Схема расположения проектируемой территории в “Схеме территориального планирования Московской области – основных положений градостроительного развития”, б/м, 1 чертеж на 1 листе.....	27
2. Схема размещения проектируемой территории в структуре городского округа Лыткарино Московской области, б/м.....	28
3. Существующее использование территории с планировочными ограничениями, М 1:10000.....	29
4. Предложения по размещению жилищного строительства и объектов социального обеспечения территории (Вариант 1), М 1:10000.....	30
5. Предложения по размещению жилищного строительства и объектов социального обеспечения территории (Вариант 2), М 1:10000.....	31
6. Предложения по размещению жилищного строительства и объектов социального обеспечения территории (Вариант 3), М 1:10000.....	32
7. Предложения по размещению жилищного строительства и объектов социального обеспечения территории (Вариант 4), М 1:10000.....	33
8. Предложения по размещению жилищного строительства и объектов социального обеспечения территории (Вариант 5), М 1:10000.....	34
9. Предложения по размещению жилищного строительства и объектов социального обеспечения территории (Вариант 6), М 1:10000.....	35

ВВЕДЕНИЕ

На основании договора № 3/865 от 04.12.2012г., заключённого ООО «ТрейдИнвест» и ГУП «НИ и ПИ Генплана Москвы» выполнен уточненный расчет технико-экономических показателей проектируемой жилой застройки в микрорайоне 4 г. Лыткарино Московской области.

Целью работы является расчет технико-экономических показателей размещения жилой застройки, определяющий:

объем нового жилищного строительства;

необходимый объем строительства объектов социальной инфраструктуры;

основные показатели градостроительного развития территории;

В работе были использованы следующие материалы:

«Генеральный план городского округа Лыткарино Московской области на период до 2020 года», утвержден решением Совета депутатов г. Лыткарино от 13.05.2010 г. №875/85;

«Проект планировки и проект межевания территории жилого квартала по ул. Колхозной в городском округе Лыткарино Московской области», утвержден постановлением Главы г. Лыткарино от 02.08.2011 №379-п.

Работа выполняется в один этап.

1. Местоположение территории в структуре города.

Внешние связи.

Город Лыткарино является одним из опорных городов Балашихинско-Люберецкой устойчивой рекреационно-городской системы расселения.

Территория городского округа Лыткарино составляет 1722 га.

Численность населения 52,14 тыс. жителей.

Границы городского округа Лыткарино проходят:

- с севера и севера востока по кварталам Томилинского лесопарка СЛХ «Юго-восточный»;
- с востока по границе Раменского района;
- с юга запада, от границы с Раменским районом, по берегу Москвы-реки, вверх по течению на северо-восток, до границ Томилинского лесопарка.

Местоположение городского округа характеризуется уникальностью природного окружения, которое входит в структуру природно-экологического каркаса Московской области, одним из ядер которого является Томилинский лесопарк входящих в СЛХ «Юго-восточный» и выполняющий средообразующие, водорегулирующие, водоаккумулирующие функции. Река Москва и ее пойма отнесены к транзитным территориям, которые связывают между собой природные территории в единую систему природных пространств, а также являются экологическими коридорами, выполняющими транзитные и защитные функции.

Градоформирующей базой города являются производственные территории с развитой структурой наукоемких предприятий, на территории которых размещаются производственные цеха, научные лаборатории, конструкторские бюро.

Функционально город Лыткарино имеет четкое разделение селитебной и производственной зоны.

Селитебная территория городского округа Лыткарино сформирована семью жилыми микрорайонами, пять из которых (№№ 1-5) образуют единый массив, а два остальных – «Петровское» и «Детский городок ЗИЛ» являются соответственно северным и восточным изолированными жилыми микрорайонами.

Селитебная часть города формировалась на террасах Москворецкого склона. Вдоль бровки первой террасы издавна проходила сельская улица, вдоль которой складывалась деревня. Позже выше деревни появились поселковые, а затем городские дома.

Центр города начал складываться в послевоенные годы общественными сооружениями, размещаемыми на прямой связи с Лыткаринским заводом оптического стекла. (ЛЗОС)

Селитебная зона компактна из-за ограниченной площади пригодных для застройки территорий и особыми условиями размещения производственных зон.

Генеральный план городского округа Лыткарино был разработан ГУП «НИ и ПИ Генплана Москвы» с расчетным сроком до 2020 года (утвержден решением Совета депутатов г. Лыткарино от 13.05.2010 г. №875/85).

Транспортные связи населения городского округа Лыткарино с Москвой и областью осуществляются практически только автомобильным транспортом по основным автомобильным артериям Люберецкого района Московской области – автодороге «Урал» (Ново-Рязанское шоссе) и автодороге «Москва-Люберцы-Жилино» (Рязанское шоссе), связь с которыми осуществляется по Лыткаринскому шоссе и дороге Лыткарино – Тураево – Островцы. По этим автомобильным магистралям осуществляется автобусное сообщение к станциям «Кузьминки» и «Выхино» Краснопресненской линии метрополитена, а также к ст. Люберцы-1 Рязанского направления МЖД. Город удален в 17 км от МКАДа.

2. Существующее использование территории

Рассматриваемая территория расположена в западной части города Лыткарино вблизи р. Москвы в микрорайоне №4.

Микрорайон №4 расположен западнее микрорайонов №1 и №2 и ул. Колхозная, с севера граничит с землями сельскохозяйственного использования, с юга и запада – с берегом реки Москва.

Жилая застройка расположена преимущественно вдоль ул. Колхозная и состоит из индивидуальных домов усадебного типа. На территории микрорайона находятся объекты коммунального назначения - водозаборный узел, КНС, ГРС. В северной части микрорайона размещены объекты коммунально-бытового назначения и объекты малого бизнеса, наиболее крупными землепользователями, санитарно-защитные зоны которых распространяются на планируемую территорию, являются ООО «Айсберг» (производство алкогольных напитков), ООО «БИК ВОЙС» (производство автоматических ворот и рольставен) и ВЗУ №2. По Генеральному плану зона не имеет перспектив развития в связи с планируемым формированием жилого микрорайона №4 – часть ее территории подлежит реорганизации под жилую застройку. Зона остается в составе 3-х основных объектов – ООО «Айсберг», ВЗУ №2 и ООО «ТЕХНОМОЛ Соевые продукты» (производство соевого белка и соевого масла), санитарно-защитная зона которого не распространяется на планируемую территорию, и частично увеличивается за счет проектируемого коммунального участка (гаражи)

В соответствии с утвержденным генеральным планом города Лыткарино на период до 2020 года рассматриваемая территория предлагается для жилищного строительства с объектами социального обеспечения и культурно-бытового обслуживания.

Планируемая территория включает 2 участка общей площадью 90,45 га с категорией земель - «земли населенных пунктов»:

- участок с кадастровым номером 50:53:0020105:38 площадью 69,5 га, находящийся в собственности ООО «ТрейдИнвест»;

- участок с кадастровым номером 50:53:0020105:45 площадью 20,95 га, находящийся в собственности ООО «ВистаСтайл».

Участки представляют собой бывшие сельскохозяйственные угодья, в настоящее время не используются. Территория частично залужена и закустарена. В северо-восточной части имеется водный объект – пруд естественного происхождения.

К планируемой территории прилегают Западная производственно-коммунальная

зона, сложившиеся жилые микрорайоны №1 и №2 и свободные территории, планируемые под размещение жилой застройки (микрорайон №4а).

По Генеральному плану жилые микрорайоны №1 и №2 развиваются за счет жилищного и культурно-бытового строительства на реконструируемых участках. Объем нового жилищного строительства – около 313 тыс.кв.м, прогнозный жилищный фонд с учетом убыли около 40 тыс.кв.м жилья, составит 708 тыс. кв.м, расселяемое население – порядка 25 тыс.чел. Обеспечение нормируемыми объектами обслуживания микрорайонного уровня растущего населения предусматривается за счет реконструкции с увеличением емкости существующих объектов, объектами городского уровня – за счет новых объектов на прилегающих территориях.

3. Планировочные ограничения

Основными планировочными ограничениями на рассматриваемой территории являются:

- **Водоохранная, прибрежная и береговая зоны** Москва-реки, являющиеся транзитной территорией природного экологического каркаса Московской области (в соответствии с «Водным кодексом Российской Федерации №74-ФЗ» ст. 6, ст. 65 от 03.06.2006);
- **Зона паводка 1% обеспеченности, зона катастрофического затопления поймы** Москва-реки;
- **Санитарно-защитные зоны** существующих коммунально-бытовых объектов и объектов малого бизнеса;
- **Красные линии** существующих и проектируемых улиц и проездов:
 - ул. Колхозная (пр.4750),
 - пр. 5163, пр. 4834;
- **Полоса отвода** планируемой автодороги «МКАД-Дзержинский-Лыткарино» (в соответствии со Схемой территориального планирования транспортного обслуживания Московской области);
- **Технические зоны** инженерных коммуникаций:
 - Воздушная линия электропередач 110 кВ имеет охранную зону 30 м. минимальное расстояние до размещения жилой застройки 15 метров от оси опоры (в соответствии с действующим «ПУЭ»),
 - Магистральный газопровод с давлением 1,2 МПа и диаметром трубопровода 200 мм имеет технический коридор 10 метров от оси трубопровода, газопровод с давлением 0,6 МПа и диаметром трубопровода 200 мм имеет технический коридор 7 метров от оси трубопровода;
- **Зона первого пояса санитарной охраны** источников питьевого водоснабжения ВЗУ №2 – 30 м.

4. Предложения по планировке территории.

В соответствии с утвержденным Генеральным планом городского округа Лыткарино планируемая территория намечена под размещение жилой застройки разных типов (много-, средне- и малоэтажная, индивидуальная), общественной застройки городского уровня (спортивный комплекс, центр водных видов спорта, социальный центр) с формированием нового жилого микрорайона №4. Также в границах планируемой территории вдоль реки Москвы намечена трасса автодороги «МКАД – Дзержинский – Лыткарино» (один из вариантов прохождения автодороги) и между трассой и рекой Москвой – создание зеленых насаждений общего пользования с объектами обслуживания городского уровня и организацией набережной.

На основе анализа существующего положения и предпосылок развития рассматриваемой территории в данной концепции предлагается шесть вариантов планировочной организации территории, которые включают в себя следующие функциональные зоны:

- зону многоквартирной жилой застройки;
- зону размещения детских образовательных учреждений и общеобразовательных школ;
- зону объектов культурно-бытового обслуживания населения;
- зону размещения объектов здравоохранения;
- зону размещения объектов физкультурно-спортивного назначения;
- зону размещения объектов инженерной инфраструктуры;
- зону размещения объектов транспортной инфраструктуры;
- зону размещения зеленых насаждений общего пользования и пешеходных связей.

Вариант 1.

Планировочное решение территории определено прохождением планируемой автодороги регионального значения «МКАД-Дзержинский-Лыткарино» в южной части рассматриваемой территории вдоль берега р. Москвы, которая на рассматриваемом участке имеет протяженность 1,8 км.

Для сокращения выездов на региональную автодорогу «МКАД-Дзержинский-Лыткарино» в проекте предлагается организация местного проезда, проходящего параллельно.

Многоэтажная жилая застройка предлагается в северной части рассматриваемой

территории вдоль планируемой улицы общегородского значения. Среднеэтажная жилая застройка размещается южнее - в центральной части микрорайона.

Объекты социального обеспечения, такие как дошкольные образовательные учреждения и школы размещаются внутри жилых кварталов микрорайона. Медицинский центр предлагается в южной части микрорайона.

Для обеспечения местами хранения индивидуального транспорта жителей микрорайона в северной части территории с учетом санитарных разрывов планируются к размещению гаражи.

Система зеленых насаждений общего пользования организуется за счет благоустройства территорий вдоль берега р. Москвы в увязке с объектами обслуживания населения и с организацией пешеходных аллей и площадок для отдыха.

Общий объем жилищного фонда по 1 варианту составляет 324,6 тыс.кв.м, в том числе: многоэтажный – 122,4 тыс.кв.м., среднеэтажный – 202,2 тыс.кв.м.

Вариант 2.

Планировочное решение территории определено прохождением планируемой автодороги регионального значения «МКАД-Дзержинский-Лыткарино» в южной части рассматриваемой территории вдоль берега р. Москвы с устройством набережной.

Жилая застройка с объектами социального обеспечения представляет собой жилые кварталы связанные между собой сетью местных улиц.

Для обеспечения местами хранения индивидуального транспорта планируются к размещению гаражи в северной части рассматриваемой территории.

Система зеленых насаждений общего пользования организуется за счет благоустройства территорий возле озера в центральной части микрорайона с организацией зоны отдыха населения.

Общий объем жилищного фонда по 2 варианту составляет 367,1 тыс.кв.м, в том числе: многоэтажный – 176,3 тыс.кв.м., среднеэтажный – 109,8 тыс.кв.м, малоэтажный – 81,0 тыс.кв.м.

Вариант 3.

Планировочное решение территории определено прохождением планируемой автодороги регионального значения «МКАД-Дзержинский-Лыткарино» в центральной части г. Лыткарино, в северной части рассматриваемой территории, которая на рассматриваемом участке имеет протяженность 1,6 км..

Многоэтажная жилая застройка размещается вдоль региональной автодороги «МКАД-Дзержинский-Лыткарино». Среднеэтажная и малоэтажная жилая застройка размещаются в южной части - вблизи берега р. Москвы.

Система зеленых насаждений общего пользования организуется за счет благоустройства территорий вдоль берега р. Москвы с устройством пешеходных аллей.

Общий объем жилищного фонда по 3 варианту составляет 373,2 тыс.кв.м, в том числе: многоэтажный – 191,7 тыс.кв.м., среднеэтажный – 120,0 тыс.кв.м, малоэтажный – 61,5 тыс.кв.м.

Вариант 4.

Планировочное решение территории определено прохождением планируемой автодороги регионального значения «МКАД-Дзержинский-Лыткарино» вне границ рассматриваемой территории.

Многоэтажная жилая застройка размещается в северной части рассматриваемой территории вдоль планируемой автодороги общегородского значения. Среднеэтажная жилая застройка размещается в северо-западной части, вдоль прибрежной зоны р. Москвы. Малоэтажная (в т.ч. блокированная) застройка размещается в южной части. В юго-восточной части рассматриваемой территории планируется яхт-клуб с организацией спортивно-рекреационной зоны в увязке с озелененными территориями прибрежной зоны р. Москвы

Объекты образования размещены внутри жилых кварталов в увязке с планировочной структурой микрорайона с организацией подъездов и пешеходных аллей.

Общий объем жилищного фонда по 4 варианту составляет 475,5 тыс.кв.м, в том числе: многоэтажный – 279,0 тыс.кв.м., среднеэтажный – 135,6 тыс.кв.м, малоэтажный (в т.ч. блокированный) – 60,9 тыс.кв.м.

Вариант 5.

Планировочное решение территории определено прохождением планируемой автодороги регионального значения «МКАД-Дзержинский-Лыткарино» в южной части рассматриваемой территории вдоль берега р. Москвы.

В проекте предлагается многоэтажная жилая застройка, представляющая собой жилые кварталы с объектами социального обеспечения (детские образовательные учреждения и школы) и объектами культурно-бытового обслуживания. В юго-восточной части рассматриваемой территории планируется медицинский центр с поликлиникой и

яхт-клуб с организацией спортивно-рекреационной зоны в увязке с озелененными и благоустроенными территориями прибрежной зоны р. Москвы

Общий объем многоэтажного жилищного фонда по 5 варианту составляет 425,7 тыс.кв.м,

Вариант 6.

Планировочное решение территории определено прохождением планируемой автодороги регионального значения «МКАД-Дзержинский-Лыткарино» вне границ рассматриваемой территории.

Многоэтажная жилая застройка размещается вдоль планируемой автодороги общегородского значения вдоль р. Москвы с выходом на ул. Колхозную в юго-восточной части рассматриваемой территории.

Объекты социального обеспечения - детские образовательные учреждения и школы размещены в северном и южном кварталах жилой застройки. Объекты коммунально-бытового обслуживания и гаражи размещены в северной части рассматриваемой территории на въезде. В юго-восточной части планируется медицинский центр с поликлиникой и яхт-клуб с объектами спорта и рекреации.

Общий объем многоэтажного жилищного фонда по 6 варианту составляет 576,0 тыс.кв.м.

5. Предложения по жилищному строительству

Представленные варианты развития жилищного строительства на территории микрорайона 4 предусматривают размещение многоквартирной жилой застройки различных типов – многоэтажной, среднеэтажной, малоэтажной квартирной и блокированной.

Для определения объемов жилищного строительства использовались плотности застройки жилых зон, установленные СНиП 2.07.01-89* (актуализированная редакция 2011г., Приложение Г обязательное), – суммарная поэтажная площадь всех этажей здания в габаритах наружных стен в расчете на 1 га территории жилой зоны (микрорайона). В пересчете на общую площадь квартир плотности составляют:

- для многоэтажной застройки – 9000 кв.м/га;
- для среднеэтажной застройки – 6000кв.м/га;
- для малоэтажной квартирной застройки – 5000 кв.м/га;
- для малоэтажной блокированной застройки – 3500 кв.м/га.

В расчетной территории микрорайона учтены: жилые участки, детские сады, школы, гаражи- стоянки, коммунальные объекты, местные улицы, проезды. Функциональный баланс территории по вариантам приведен в таблице 1.

Расчет жилищного фонда (площади квартир) по вариантам приведен в таблице 2. Общая площадь жилищного фонда по вариантам оценена в 325-576 тыс.кв.м.

Прогнозное население определено из расчета средней жилищной обеспеченности:

- в много- и среднеэтажной застройке – 30 кв./чел.;
- в малоэтажной застройке – 40 кв.м//чел.

Расчет населения по вариантам приведен в таблице 2, прогнозное население составит 10,8 – 19,2 тыс.чел.

Комплексная застройка микрорайона предусматривает одновременно с жилищным строительством строительство объектов культурно-бытового обслуживания. Расчет потребности в основных нормируемых объектах обслуживания произведен по нормативам СНиП 2.07.01-89* (актуализированная редакция 2011г., Приложение Ж рекомендуемое) на прогнозное население и приведен в таблице 3.

Нормативы потребности в дошкольных образовательных учреждениях и общеобразовательных школах рассчитаны по демографии.

По данным статистического сборника «Численность и состав населения Московской области на 1 января 2010 года» численность населения города Лыткарино

составила 52,14 тыс.чел., в том числе возрастная группа 0-6 лет (включительно) – 3,02 тыс.чел., возрастная группа 7-17 лет (включительно) – 4,54 тыс.чел. В соответствии с Постановлением Правительства Московской области от 13.06.2002г. №175/16 «О нормативной потребности муниципальных образований Московской области в объектах социальной инфраструктуры» для городской местности обеспеченность должна составлять: по дошкольным образовательным учреждениям – 60 мест на 100 детей в возрасте 0-6 лет (включительно); по общеобразовательным школам – 85 мест на 100 детей в возрасте 7-17 лет (включительно), при условии, что вторая смена составляет 10%.

Таким образом, современная нормативная потребность составляет:

- дошкольные образовательные учреждения:

$$3,02 \text{ тыс.чел.} \times 0,6 : 52,14 = \underline{35 \text{ мест на 1000 жителей}};$$

- общеобразовательные школы:

$$4,54 \text{ тыс.чел.} \times 0,85 : 52,14 = \underline{74 \text{ места на 1000 жителей}}.$$

Перспективная нормативная потребность по учреждениям образования принята:

- по дошкольным образовательным учреждениям – с учетом прогнозируемого повышения уровня рождаемости 40 мест на 1000 жителей;

- по общеобразовательным школам – с учетом передвижки возрастов (вступление в школьный возраст существующей возрастной группы 0-6 лет) норматив увеличен с современных 74 мест на 1000 жителей до 110 мест на 1000 жителей, что соответствует рекомендациям Распоряжения Главного Управления архитектуры и градостроительства Московской области от 23.03.2009г. №14а «Об утверждении Методических рекомендаций по подготовке местных нормативов градостроительного проектирования с учетом пространственных особенностей структурно-функциональной организации территорий муниципальных образований Московской области» (таблица 23).

Особенностью планируемой территории является необходимость уточнения границ вошедших в нее кадастровых участков. В результате несоответствия границ, спорный участок с прилегающими территориями одновременно вошел в состав разработанного и утвержденного «Проекта планировки и межевания жилого квартала по улице Колхозная в г. Лыткарино». Согласно проекту, на этом участке запланировано 4 многоэтажных жилых дома с общей площадью квартир 40,8 тыс.кв.м, в которых при обеспеченности 35 кв.м/чел будет проживать 1,17 тыс.чел., 30 кв.м/чел. – 1,36 тыс.чел. Расчетное население этих домов обеспечено объектами образования в составе общей потребности населения жилого квартала, в том числе частично расположенными на спорном участке – встроенно-пристроенный детский сад на 70 мест и школа на 625 мест.

С учетом обеспеченности объектами образования населения 1,36 тыс.чел. по указанному проекту планировки, настоящая концепция ориентирована на обеспечение объектами образования остальной части расчетного населения, которое будет расселяться на территории, которая не имеет утвержденной документации по планировке территории (таблица 2).

Общая потребность населения в дошкольных образовательных учреждениях, определенная из расчета 40 мест на 1000 жителей, по вариантам составляет 430-770 мест, с учетом указанного проекта планировки – 380-710 мест (2-3 объекта).

Общая потребность населения в общеобразовательных школах, определенная из расчета 110 мест на 1000 жителей, по вариантам составляет 1190-2110 мест, с учетом указанного проекта планировки – 1050-1960 мест (1-2 объекта).

Функциональный (проектный) баланс территории, (га)

Таблица 1

№№ п/п	Функциональные зоны	Вариант	Вариант	Вариант	Вариант	Вариант	Вариант
		1	2	3	4	5	6
1.	Территория микрорайона *)	47,3	54,1	53,6	71,0	47,3	64,0
1.1.	- многоэтажная застройка	13,6	19,6	21,3	31,0	47,3	64,0
1.2.	- среднеэтажная застройка	33,7	18,3	20,0	22,6	-	-
1.3.	- малоэтажная застройка	-	16,2	12,3	17,4	-	-
2.	Объекты обслуживания городского уровня	4,9	5,1	4,7	5,9	4,9	9,0
3.	Зеленые насаждения общего пользования городского уровня	2,3	3,5	2,6	-	2,3	-
4.	Зеленые насаждения общего пользования с объектами обслуживания городского уровня (вдоль р. Москвы)	17,0	-	15,3	7,0	17,0	8,1
5.	Зеленые насаждения специального назначения	2,95	2,95	2,65	3,55	2,95	2,85
6.	Набережная	-	8,5	-	-	-	-
7.	Магистральные улицы районного значения	4,0	4,3	0,6	3,0	4,0	6,5
8.	Дорога "МКАД-Дзержинский-Лыткарино" (в полосе отвода)	12,0	12,0	11,0	-	12,0	-
	Всего	90,45	90,45	90,45	90,45	90,45	90,45

*) в территории микрорайона учтены: жилые участки, детские сады, школы, гаражи- стоянки, коммунальные объекты, местные улицы, проезды.

Расчет жилищного фонда и населения

Таблица 2

	Тип застройки	Площадь, га *)	Жилфонд, тыс. кв. м	Население, тыс. чел.
Вариант 1	Многоэтажная	13,6	122,4	4,08
	Среднеэтажная	33,7	202,4	6,74
	Малоэтажная			
	Всего, в том числе:	47,3	324,6	10,82
Вариант 2	- на территории, которая имеет утвержденную док-цию по планировке тер-и	-	40,8	1,36
	- на территории, которая не имеет утвержденную док-цию по планировке тер-и	-	283,8	9,46
	Многоэтажная	19,6	176,3	5,88
	Среднеэтажная	18,3	109,8	3,66
Вариант 3	Малоэтажная	16,2	81,0	2,03
	Всего	54,1	367,1	11,57
	- на территории, которая имеет утвержденную док-цию по планировке тер-и	-	40,8	1,36
	- на территории, которая не имеет утвержденную док-цию по планировке тер-и	-	326,3	10,21
Вариант 4	Многоэтажная	21,3	191,7	6,39
	Среднеэтажная	20,0	120,0	4,00
	Малоэтажная	12,3	61,5	1,54
	Всего	53,6	373,2	11,93
Вариант 4	- на территории, которая имеет утвержденную док-цию по планировке тер-и	-	40,8	1,36
	- на территории, которая не имеет утвержденную док-цию по планировке тер-и	-	332,4	10,57
	Многоэтажная	31,0	279,0	9,30
	Среднеэтажная	22,6	135,6	4,52
	Малоэтажная	17,4	60,9	1,52
	Всего	71,0	475,5	15,34
	- на территории, которая имеет утвержденную док-цию по планировке тер-и	-	40,8	1,36
	- на территории, которая не имеет утвержденную док-цию по планировке тер-и	-	434,7	13,98

	Тип застройки	Площадь, га *)	Жилфонд, тыс. кв. м	Население, тыс. чел.
Вариант 5	Многоэтажная	47,3	425,7	14,19
	среднеэтажная	-	-	-
	Малоэтажная	-	-	-
	Всего	47,3	425,7	14,19
Вариант 6	- на территории, которая имеет утвержденную док-цию по планировке тер-и	-	40,8	1,36
	- на территории, которая не имеет утвержденную док-цию по планировке тер-и	-	384,9	12,83
	Многоэтажная	64,0	576,0	19,20
	среднеэтажная	-	-	-
	Малоэтажная	-	-	-
	Всего	64,0	576,0	19,20
	- на территории, которая имеет утвержденную док-цию по планировке тер-и	-	40,8	1,36
	- на территории, которая не имеет утвержденную док-цию по планировке тер-и	-	535,2	17,84

*) территория микрорайона.

6. Культурно-бытовое обслуживание

Расчет потребности в основных нормируемых объектах культурно-бытового обслуживания

(по СНИП 2.07.01-89*)

Таблица 3

Предприятия и учреждения обслуживания	Ед. изм.	Норма на 1000 жит.	Потребность					
			Вариант 1 (10,8 тыс. чел.)	Вариант 2 (11,6 тыс. чел.)	Вариант 3 (11,9 тыс. чел.)	Вариант 4 (15,3 тыс. чел.)	Вариант 5 (14,2 тыс. чел.)	Вариант 6 (19,2 тыс. чел.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1. Дошкольные образовательные учреждения	Место	40	432	464	476	612	568	768
2. Общеобразовательные школы	Место	110	1188	1276	1309	1683	1562	2112
3. Специализированные внешкольные учреждения	Место	10% от числа школьников (8,7 мест)	94	101	104	133	124	167
4. Поликлиники	пос./смену	15,57	168	180	185	238	221	299
5. Площадки спортивные сооружения *)	га	0,245	2,65	2,84	2,92	3,75	3,48	4,70
6. Спортивные залы	кв.м	70	756	812	833	1071	994	1344
7. Бассейны	кв.м зерк. воды	20	216	232	238	306	284	384
8. Библиотеки	тыс. ед. хран	4	43,2	46,4	47,6	61,2	56,8	76,8

1	2	3	4	5	6	7	8	9
9. Досуговые помещения	кв.м площ. пола	25	270	290	298	382	355	480
10. Предприятия торговли	кв.м торг. площ.	100	1080	1160	1190	1530	1420	1920
11. Предприятия общественного питания	посад. место	8	86	93	95	122	114	154
12. Предприятия бытового обслуживания	раб. место	2	22	23	24	31	28	38
13. Отделение Сбербанка	операц. место	0,5	5	6	6	8	7	9,6

*) включая спортплощадки на придомовых территориях и территориях зеленых насаждений общего пользования.

7. Предложения по развитию системы транспортного обслуживания

Городской округ Лыткарино расположен в юго-восточной части Люберецкого района, в 17 км от МКАД.

Транспортные связи населения городского округа Лыткарино с Москвой и Московской областью осуществляются практически только автомобильным транспортом по основным автомобильным артериям Люберецкого района Московской области – автодороге «Урал» (Новорязанское шоссе) и автодороге «Москва-Люберцы-Жилино» (Рязанское шоссе), связь с которыми осуществляется по Лыткаринскому шоссе и автодороге Лыткарино – Тураево – Островцы. По этим автомобильным магистралям осуществляется подвоз к станциям «Кузьминки» и «Выхино» Краснопресненской линии метрополитена, а также к ст. Люберцы-1 Рязанского направления МЖД.

Основная часть работы пассажирского наземного общественного транспорта осуществляется филиалом ГУП МО «Мострансавто» Лыткаринским пассажирским автотранспортным предприятием, где имеется собственная ремонтно-производственная база.

В перспективе, внешняя транспортная связь городского округа Лыткарино с Москвой и областью будет осуществляться, по планируемой автодороге «МКАД – Дзержинский – Лыткарино». Автодорога обеспечит прямую транспортную связь между Москвой, Дзержинским и Лыткарино, создаст условия для освоения и развития прилегающих к ней территорий, вложения инвестиций в благоустройство береговой полосы.

В проекте Генерального плана городского округа Лыткарино проектируемая автодорога «Москва – Дзержинский – Лыткарино» проектируется с выходом на МКАД в районе пересечения с проектируемыми проездами №№ 5468 и 60, проходит вдоль береговой территории Москва – реки и в районе примыкания к автодороге Лыткарино-Тураево-Островцы с устройством автодорожного моста и выходит на территорию Ленинского района (д. Андреевское - Титово).

С учётом ожидаемой численности населения проектируемого жилого микрорайона, а также с учётом уровня автомобилизации, принятым согласно актуализированной редакции СНиП 2.07.01-89*, (дата введения 20.05.2011) - 350 автомобилей на 1000 жителей и 90% обеспеченности) для хранения личных автомобилей требуется организовать места постоянного хранения (гаражи) (см. табл.4)

*Предложения по прохождению планируемой автодороги
«МКАД-Дзержинский-Лыткарино» в обход г. Лыткарино*

В проекте предлагается три варианта прохождения планируемой автодороги вне границ рассматриваемой территории в обход г. Лыткарино.

Вариант 1 предполагает прохождение планируемой автодороги вдоль р. Москвы в городском округе Дзержинский и далее севернее границы г. Лыткарино по просекам Томилинского лесопарка Юго-Восточного спецлесхоза на север с выходом на а/д М5 «Урал» Новорязанское шоссе севернее границ городского поселения Октябрьский. Ориентировочная длина трассы по варианту 1 составит 60 км.

Планировочное решение варианта 2 и 3 прохождения автодороги «МКАД-Дзержинский-Лыткарино» в городском округе Дзержинский определено вдоль р. Москвы. Вариант 2 предполагает прохождение планируемой автодороги через Томилинский лесопарк вдоль южной границы городского поселения Томилино, с выходом на а/д М5 «Урал» Новорязанское шоссе южнее границ городского поселения Октябрьский. Ориентировочная длина трассы по варианту 2 составит 66 км.

Вариант 3 предполагает трассу планируемой автодороги через Томилинский лесопарк используя имеющиеся просеки на территории лесопарка с выходом на а/д М5 «Урал» Новорязанское шоссе южнее д. Островцы сельского поселения Островецкое Раменского муниципального района. В данном варианте южный участок планируемой автодороги проходит по существующей трассе автодороги «Тураево-Островцы». Ориентировочная длина трассы по варианту 3 составит 100 км.

5. Основные технико-экономические показатели вариантов размещения жилой застройки в микрорайоне 4 г. Лыткарино

Таблица 4

№№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Вариант 1	Вариант 2	Вариант 3	Вариант 4	Вариант 5	Вариант 6
1.	Площадь планируемой территории (в границах выделенных участков)	га	90,45	90,45	90,45	90,45	90,45	90,45
1.1.	в том числе территория микрорайона	га	47,3	54,1	53,6	71,0	47,3	64,0
2.	Жилищный фонд - всего, в том числе:	тыс.кв.м	324,6	367,1	373,2	475,5	425,7	576,0
2.1.	- многоэтажный	тыс.кв.м	122,4	176,3	191,7	279,0	425,7	576,0
2.2.	- среднеэтажный	тыс.кв.м	202,2	109,8	120,0	135,6		
2.3.	- малоэтажный	тыс.кв.м		81,0	61,5	60,9		
3.	Население	тыс.чел.	10,8	11,6	11,9	15,3	14,2	19,2
4.	Средняя жилищная обеспеченность - всего, в том числе:	кв.м/чел.	30	31,7	31,3	31	30	30
3.1.	- в многоэтажном и среднеэтажном жилфонде	кв.м/чел.	30	30	30	30	30	30
3.2.	- в малоэтажном жилфонде	кв.м/чел.	-	40	40	40	-	-
5.	Основные социально-значимые объекты обслуживания							
5.1	Дошкольные образовательные учреждения							
	- потребность всего	мест	432	464	476	612	568	768
	- размещение *)	мест	380	408	424	560	512	712
		га	1,52	1,63	1,70	2,24	2,05	2,85

№№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Вариант 1	Вариант 2	Вариант 3	Вариант 4	Вариант 5	Вариант 6	
5.2.	Общеобразовательные школы								
		- потребность всего	мест	1188	1276	1309	1683	1562	2112
		- размещение *)	мест	1045	1122	1166	1540	1408	1958
		га	3,45	3,70	3,85	5,08	4,65	6,46	
5.3.	Полкиппиники								
		- потребность	пос./смену	168	181	185	238	221	299
		- размещение **)	пос./смену	170	180	185	240	220	300
6.	Гаражи								
		- потребность всего	машино/ мест	3402	3654	3749	4820	4473	6048
	- размещение *)	машино/ мест	2974	3226	3320	4391	4045	5619	

*) размещение с учетом утвержденного «Проекта планировки и межевания жилого квартала по улице Колхозная в г. Лыткарино» (обеспечение населения многоэтажных жилых домов, намеченных проектом планировки, но одновременно находящихся в границах настоящего проекта, объектами образования в соответствии с указанным проектом планировки);

***) размещение в составе планируемого медицинского центра.