

**Пример оформления отдельных разделов мастер-плана  
в соответствии с приложением 1  
постановления Правительства Московской области  
от 26 января 2021г. № 29/3  
«О порядке комплексного развития территории в Московской области»**

*подготовлено при содействии Ассоциации проектировщиков Московской области  
членами Ассоциации ГБУ МО «Мособлгеотрест», ГАУ МО «НИиПИ градостроительства» и  
ООО "ИнГрад"*



# 1. Пояснительная записка

## 1.1. Существующее положение



## 1.1 Существующее положение

### Краткое описание территории.

Территория разработки Мастер-плана расположена в северной части Раменского городского округа Московской области.

Территория разработки Мастер-плана граничит:

- с запада, севера, северо-востока – с землями лесного фонда Виноградовского лесничества;
- с востока – с Донинским шоссе и застройкой микрорайона №10;
- с юга и юго-запада – с береговой полосой реки Дергаевки.

Площадь территории, предусмотренной к комплексному развитию, составляет 178,4 га. Местоположение территории КРТ отображено на листе № 2.1 графических материалов «Местоположение территории в границах городского округа/населенного пункта».

Данные по земельным участкам, расположенным в границах территории комплексного развития и на прилегающих территориях, приведены в таблице 1.

В период подготовки Мастер-плана в границах комплексного развития территории (далее – КРТ) находятся существующие объекты транспортной инфраструктуры (элементы по- перечного профиля улиц Семейная и Молодежная) и инженерной инфраструктуры (водозаборный узел и очистные сооружения).

В границах территории КРТ и на прилегающих территориях находятся следующие сети инженерно-технического обеспечения:

- воздушные линии электропередачи высокого напряжения 110 кВ;
- нефтепродуктопровод;
- кабельные линии электропередачи высокого напряжения 6(10) кВ;
- воздушные линии электропередачи низкого напряжения 0,4 кВ;
- канализация хозяйственно-бытовых стоков;
- канализация поверхностных стоков;
- водопроводы;
- кабельные линии связи;
- газопроводы высокого давления;
- газопроводы низкого давления.

Сведения о существующем использовании территории отображены на листе № 2.2 графических материалов «Схема существующего использования территории».

В соответствии с РНГП МО и СТП МО территория КРТ расположена в границах Видновско-Подольско-Раменской рекреационно-городской устойчивой системы расселения.

В соответствии с утвержденным генеральным планом городского поселения Раменское на территории КРТ предусмотрены следующие функциональные зоны: зона многоквартирной застройки (Ж-1), коммунальная зона (К), многофункциональная общественно-деловая зона (О-1), зона специализированной общественной застройки (О-2), зона инженерной инфраструктуры (И).

В соответствии с проектом генерального плана городского округа Раменский на территории КРТ предусмотрены функциональные зоны:

многофункциональная зона (М), много- функциональная общественно-деловая зона (О-1), зона специализированной общественной застройки (О-2), зона инженерной инфраструктуры (И).



# 1.1 Существующее положение

В соответствии с ПЗЗ городского округа Раменский на территории КРТ предусмотрены следующие территориальные зоны: зона осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории (КУРТ-1), зона осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории (КУРТ-6), зона специализированной общественной застройки (О-2).

В соответствии с СТП ТО МО территория КРТ расположена вне зон планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры регионального и федерального значения.

Фрагмент таблицы. Сведения о существующих земельных участках

Номер на схеме	Кадастровый номер земельного участка	Категория	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м.	Примечание
1	50:23:0000000:114175	Земли населенных пунктов	Под строительство водозаборного узла	40165	КРТ
2	50:23:20284:848	Земли населенных пунктов	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)	128960	КРТ
3	50:23:20284:3371	Земли населенных пунктов	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)	16000	КРТ
4	50:23:0000000:861576	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Трубопроводный транспорт	363	
5	50:23:0000000:410118	Земли лесного фонда	заготовка древесины (включая СОМ); заготовка и сбор недревесных лесных ресурсов; заготовка пищевых лесных ресурсов и сбор лекарственных растений; осуществление научно-исследовательской деятельности, образовательной деятельности; осуществление рекреационной деятельности; строительство и эксплуатация водохранилищ и иных искусственных водных объектов, а также гидротехнических сооружений и специализированных портов; строительство, реконструкция, эксплуатация линий электропередачи, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов; осуществление религиозной деятельности; изыскательские работы (лесной участок)	1032216	
6	50:23:0000000:886117	Земли лесного фонда	заготовка древесины (включая СОМ); заготовка и сбор недревесных лесных ресурсов; заготовка пищевых лесных ресурсов и сбор лекарственных растений; осуществление научно-исследовательской деятельности, образовательной деятельности; осуществление рекреационной деятельности; строительство и эксплуатация водохранилищ и иных искусственных водных объектов, а также гидротехнических сооружений и специализированных портов; строительство, реконструкция, эксплуатация линий электропередачи, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов; осуществление религиозной деятельности; изыскательские работы (лесной участок)	9251398	
7	50:23:0020120:621	Земли населенных пунктов	Под зданием ВЗУ, сооружениями, резервуары, ограждение ВЗУ	9441	КРТ





## 1.1 Существующее положение

В результате анализа существующего положения выявлены существующие ограничения по экологическим факторам и планировочные ограничения на территории КРТ.

Зоны минимально допустимых расстояний от подземных инженерных коммуникаций до фундаментов зданий, строений, сооружений:

- от водопроводов хозяйственно-питьевого назначения - 5,0 м;
- от напорных коллекторов хозяйственно-бытовой канализации - 5,0 м;
- от самотечных коллекторов хозяйственно-бытовой канализации - 3,0 м;
- от самотечных коллекторов дренажной канализации - 3,0 м;
- от самотечных коллекторов канализации поверхностного стока - 3,0 м;
- от кабельных ЛЭП всех напряжений и линий связи – 0,6 м. Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства:
- от воздушных ЛЭП напряжением 110 кВ – 25,0 м;
- от воздушных ЛЭП напряжением 10 кВ – 10,0 м;
- от воздушных ЛЭП низкого напряжения (0,4 кВ) – 2,0 м;
- от кабельных ЛЭП всех напряжений – 1,0 м;

Охранные зоны газопроводов:

- газопроводы высокого и низкого давления – 3,0 м.

Охранные зоны нефтепродуктопровода.

В восточной и северной части территории КРТ проходит три нитки магистрального нефтепродуктопровода (Восточное полукольцо) диаметром 377 мм (III класс по СП 36.13330.2012).

В соответствии с «Правилами охраны магистральных трубопроводов» охранный зона нефтепродуктопроводов составляет 25 м от оси крайней нитки в каждую сторону.

В соответствии с СП 36.13330.2012 «Свод правил. Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85\*» нормативные расстояния от оси нефтепродуктопроводов III класса составляют: 100 м до: города и другие населенные пункты; коллективные сады с садовыми домиками, дачные поселки; отдельные промышленные и сельскохозяйственные предприятия; те- пличные комбинаты и хозяйства; птицефабрики; молокозаводы; карьеры разработки полезных ископаемых; гаражи и открытые стоянки для автомобилей индивидуальных владельцев на количество автомобилей более 20; отдельно стоящие здания с массовым скоплением людей (школы, больницы, клубы, детские сады и ясли, вокзалы и т.д.); жилые здания 3-этажные и выше; железнодорожные станции; аэропорты; морские и речные порты и пристани; гидро- электростанции; гидротехнические сооружения морского и речного транспорта; очистные сооружения и насосные станции водопроводные, не относящиеся к магистральному трубопроводу, мосты железных дорог общей сети и автомобильных дорог категорий I и II с пролетом свыше 20 м (при прокладке нефтепроводов и нефтепродуктопроводов ниже мостов по течению); склады легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и газов с объемом хранения свыше 1000 м<sup>3</sup>; автозаправочные станции; мачты (башни) и сооружения многоканальной радиорелейной линии технологической связи трубопроводов, мачты (башни) и сооружения многоканальной радиорелейной линии связи операторов связи - владельцев коммуникаций

30 м до: отдельно стоящие нежилые и подсобные строения; устья бурящихся и эксплуатируемых нефтяных, газовых и артезианских скважин; гаражи и открытые стоянки для автомобилей индивидуальных владельцев на 20 автомобилей и менее; канализационные сооружения; железные дороги промышленных предприятий; автомобильные дороги категорий IV - V, параллельно которым прокладывается трубопровод.



## 1.1 Существующее положение

Охранные зоны и зоны минимально допустимых расстояний до фундаментов зданий и сооружений от существующих (сохраняемых) инженерных коммуникаций определены (выделены) на основе архивных инженерно-топографических планов, а также сведений ИСОГД Московской области.

Санитарно-защитная зона существующего гаража-стоянки отображена в соответствии с Решением Главного санитарного врача по Московской области № 60 от 05.04.2019 «Об установлении санитарно-защитной зоны проектируемой многоуровневой подземно-надземной автостоянки на 400 машиномест с постом шиномонтажа АО "ЮИТ Московский регион" по адресу: Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское, г. Раменское, Донинское шоссе, мкр. №10 (земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020284:26)».

Территории КРТ расположена в приаэродромной территории аэропортов «Жуковский» и «Домодедово», аэродрома «Черное» на удалении от контрольной точки аэропортов и аэродромов ориентировочно 9 км, 30 км и 22,5 км соответственно.

В границах КРТ и на прилегающих к ним территориях присутствуют зарегистрированные в ЕГРН зоны с особыми условиями использования территории, перечисленные ниже:

- 50.00-2.513 – охранный зона инженерных коммуникаций, охранный зона кольцевого магистрального нефтепродуктопровода с отводами;
- 50:23-2.318 – санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов, Санитарно-защитная зона многоуровневой подземно-надземной автостоянки на 400 машиномест с постом шиномонтажа;
- 50.00.2.215 – охранный зона инженерных коммуникаций, охранный зона ВЛ 110 кВ «Донино-ЦАГИ 1»;
- 50.00.2.224 – охранный зона инженерных коммуникаций, охранный зона ВЛ 110 кВ «Донино-ЦАГИ 2»;
- 50.23.2.30 – охранный зона транспорта, зона с особыми условиями использования территорий - Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово).

На прилегающих к КРТ территориях расположен водный объект общего пользования – река Дергаевка и озеро Плотина. В соответствии с Водным Кодексом РФ ширина прибрежной защитной полосы составляет 50 м, ширина водоохранной зоны составляет 100 м.

Особо охраняемые природные территории в границах КРТ отсутствуют.

Объекты культурного наследия в границах КРТ и на прилегающих территориях отсутствуют.

В соответствии с СТО ТО МО территория КРТ расположена вне зон планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры регионального и федерального значения.

Сведения о существующих зонах с особыми условиями использования территории отображены на листе № 2.3 графических материалов «Схема существующих зон с особыми условиями использования территории».

Согласно информации, предоставленной главным управлением Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области», на территории комплексного развития по ул. Красный Октябрь с целью переселения граждан из ветхих и аварийных многоквартирных домов предполагается к сносу 40 жилых многоквартирных домов. В это число входит 31 барак (1925-1950 годов постройки) и 9 малоэтажных многоквартирных домов до четырех этажей (1925-1957 годов постройки). Площадь квартир в сумме по 40 жилым много- квартирным домам составила 16,8 тыс.кв.м. Необходимая для переселения площадь квартир составляет 21,9 тыс. кв.м. (с учетом коэффициента 1,3).

Сведения о существующих сносимых объектах капитального строительства жилого на- значения по данным Госжилинспекции МО приведены в таблице 2.



## 1.1 Существующее положение

*Фрагмент таблицы. Сведения о существующих сносимых объектах капитального строительства жилого назначения*

№ п/п	Адресный ориентир	Тип объекта	Этажность	Общая площадь дома, кв.м.	Общая площадь жилых помещений, кв.м.	Количество проживающих, чел	Год постройки	Аварийный фонд	Серия, тип проекта здания	Вид наружных стен	Материал перекрытий
1	Раменское г, Десантная ул, 7	Барак	2	587,10	537,20	26	1950	нет	бревенчатый	Деревянные	Деревянное по деревянным балкам
2	Раменское г, Красный Октябрь ул, 10	Барак	2	242,50	190	8	1925	нет	каркасно-засыпной	Деревянные	Деревянное по деревянным балкам
3	Раменское г, Красный Октябрь ул, 11	Барак	2	237,60	211,80	27	1925	нет	каркасно-засыпной	Деревянные	Деревянное по деревянным балкам
4	Раменское г, Красный Октябрь ул, 15	Барак	2	181,40	161,70	6	1925	нет	каркасно-засыпной	Деревянные	Деревянное по деревянным балкам
5	Раменское г, Красный Октябрь ул, 16	Барак	2	238,50	212,50	10	1925	нет	каркасно-засыпной	Деревянные	Деревянное по деревянным балкам
6	Раменское г, Красный Октябрь ул, 17	Барак	2	240,40	213,20	16	1925	нет	каркасно-засыпной	Деревянные	Деревянное по деревянным балкам
7	Раменское г, Красный Октябрь ул, 18	Барак	2	241,40	215,80	8	1925	нет	бревенчатый	Деревянные	Деревянное по деревянным балкам
8	Раменское г, Красный Октябрь ул, 19	Барак	2	246,00	220	13	1927	нет	бревенчатый	Деревянные	Деревянное по деревянным балкам



## 1.1 Существующее положение

### Описание существующих систем социального обслуживания населения

На территориях, прилегающих к территории комплексного развития вблизи мкрн. №10, расположены: дошкольные общеобразовательные организации, общеобразовательные организации, физкультурно-оздоровительные объекты и спортивные плоскостные сооружения.

#### Дошкольные образовательные организации представлены следующими объектами:

- муниципальное дошкольное образовательное учреждение № 20 «Новое поколение»;
- муниципальное дошкольное образовательное учреждение «Детский сад комбинированного вида № 2»;
- муниципальное дошкольное образовательное учреждение «Детский сад комбинированного вида №51»;
- муниципальное дошкольное образовательное учреждение «Детский сад комбинированного вида № 10».

#### Общеобразовательные организации:

- муниципальное общеобразовательное учреждение «Гимназия г. Раменское»;
- муниципальное общеобразовательное учреждение Дергаевская средняя общеобразовательная школа 23.

**Объекты здравоохранения** на территориях, прилегающих к территории комплексного развития вблизи мкрн. №10, отсутствуют.

#### Физкультурно-оздоровительные объекты и спортивные плоскостные сооружения:

- стадион Орбита АО Раменское приборостроительное конструкторское бюро;
- муниципальное бюджетное учреждение спорта Стадион Сатурн.

**Объекты социального обслуживания**, расположенные на прилегающих к КРТ территориях, отображены на листе № 2.4 графических материалов «Схема расположения существующих объектов социального обслуживания в пределах нормативной территориальной доступности от территории КРТ». В границах территории комплексного развития или в нормативной территориальной доступности отсутствуют существующие объекты, которые могли бы быть использованы для обеспечения потребности в объектах социального обслуживания планируемой застройки на территории комплексного развития вблизи мкрн. №10.

### Сведения об объектах коммунальной инфраструктуры

В границах территории развития вблизи мкрн. №10 расположен водозаборный узел, очистные сооружения дождевой канализации и канализационная насосная станция. Балансодержатель водозаборного узла неизвестен.

Объекты коммунальной инфраструктуры, расположенные на прилегающих к КРТ территориях, отображены на листе № 2.5 графических материалов «Схема существующих объектов коммунальной инфраструктуры, возможных к использованию для обеспечения потребности планируемой застройки».

Существующий водозаборный узел и очистные сооружения дождевой канализации не могут быть использованы для обеспечения потребности в объектах инженерной инфраструктуры планируемой застройки на территории комплексного развития вблизи мкрн. №10.





## 1.1 Существующее положение

### **Описание и характеристики существующих систем транспортного обслуживания (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта)**

На юго-востоке территория развития вблизи мкрн. №10 примыкает к Донинскому шоссе (автомобильная дорога регионального значения «Раменское – Донино»), по которому может быть обеспечен доступ к Егорьевскому шоссе и к станциям Казанского и Рязанского направлений Московской железной дороги. В настоящий момент Донинское шоссе имеет следующие параметры: движение двухстороннее, количество полос движения – 2 (по 1 в каждую сторону), ширина проезжей части – 7 м, покрытие проезжей части – асфальтобетонное, интенсивность движения по данным МТДИ – 0,6 тыс. авт/час, уровень загрузки – 0,4.

На территории, прилегающей к микрорайону № 10, организовано 16 автобусных маршрутов с интервалом движения 2 минуты. Транспортная доступность станции Раменское Рязанского направления Московской железной дороги составляет 15-18 минут.

В пешеходной доступности от территории развития по ул. Красный Октябрь расположена станция Рязанского направления Московской железной дороги.

На рассматриваемой территории организовано 11 автобусных маршрутов с интервалом движения 2 минуты. В 12 км от территории развития по ул. Красный Октябрь проходит автомобильная дорога М-5 «Урал», в 23 км – автомобильная дорога А-113 «Центральная кольцевая автомобильная дорога».

На Рязанском направлении Московской железной дороги в 2021-2022 гг. будет введен в эксплуатацию Московский центральный диаметр № 3 «Зеленоград – Раменское» с конечной станцией «Раменское» (радиус доступности от территории КРТ вблизи мкрн. №10 составляет 3 км).

Объекты транспортной инфраструктуры, расположенные на прилегающих к КРТ территориях, отображены на листе № 2.6 графических материалов «Схема транспортного обслуживания территории (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта)».



# 1. Пояснительная записка

## 1.2 Предложения по комплексному развитию территории





## 1.2 Предложения по комплексному развитию территории

Сведения о планируемых объектах, в т.ч. технико-экономические показатели планируемой застройки.

*Перечень и основные характеристики планируемого развития элементов планировочной структуры*

№ на схеме	Наименование элемента пла- нировочной структуры	Площадь, га	Предельная этажность	Средняя этажность	Расчетная плотность застройки, кв.м./га
1	Квартал жилой застройки №1	4,1685	25	13,24	11677
2	Квартал жилой застройки №2	10,1458	25	17,32	24831
3	Квартал жилой застройки №3	12,9846	25	15,95	24944
4	Квартал жилой застройки №4	16,2617	25	16,99	24512
5	Квартал жилой застройки №5	9,0564	25	14,93	24791
6	Квартал жилой застройки №6	16,3127	25	23,59	23888
7	Квартал жилой застройки №7	7,6248	25	16,50	24929
8	Квартал жилой застройки №8	8,8003	25	22,99	24678
9	Квартал объектов учебно- образовательного назначения	8,5122	4	-	-
10	Квартал объектов учебно- образовательного назначения	3,3238	4	-	-



## 1.2 Предложения по комплексному развитию территории

### Расчетные параметры кварталов жилой застройки

№ на схеме	Наименование	Площадь, га	Расчет- ная пло- щадь, га	Этаж- ность, эт.	Площадь застрой- ки*, кв.м.	Суммар- ная по- этажная площадь здания в г.н.с*, кв.м.	Площадь квартир, кв.м.	Расчетная (арендопри- годная) пло- щадь нежи- лых помеще- ний, кв.м.	Средняя этаж- ность, эт.	Расчет- ная плот- ность за- стройки, кв.м./га
1	Квартал жилой застройки №1	4,1...	4, 1...	25	31...	481...	291...	21...	13,24	11677
2	Квартал жилой застройки №2	10,1...	10, 1...	12-25	141...	251...	151...	101...	17,32	24831
3	Квартал жилой застройки №3	12,1...	12, 1...	12-25	201...	321...	201...	141...	15,95	24944
4	Квартал жилой застройки №4	16,1 ...	16, 1...	10-25	231...	391...	241...	161...	16,99	24512
5	Квартал жилой застройки №5	9,1...	9, 1...	10-25	151...	221...	141...	101...	14,93	24791
6	Квартал жилой застройки №6	16,1...	14, 1... * *	20-25	141...	341...	211...	101...	23,59	23888
7	Квартал жилой застройки №7	7,1...	7, 1...	12-18	111...	191...	111...	801...	16,50	24929
8	Квартал жилой застройки №8	8,1...	8, 1...	18-25	941...	211...	131...	661...	22,99	24678

**Примечания:**

\* – площадь застройки и суммарная поэтажная площадь зданий в габаритах наружных стен приняты с учётом встроенно-пристроенных объектов нежилого назна- чения, но без учета входных групп (наружных лестниц, крылец, пандусов, прямков и т.п.).

\*\* – расчетная площадь квартала принята за вычетом территории существующего и планируемого водозаборных узлов.



## 1.2 Предложения по комплексному развитию территории

Фрагмент. Перечень и основные характеристики планируемых объектов жилого назначения

Услов- ный номер на схеме	Наименование объекта	Этаж- ность, эт.	Пло- щадь застрой- ки*, кв.м.	Суммарная позтажная площадь наземной части зда- ния в габа- ритах на- ружных стен*, кв.м.	Площадь квар- тир**, кв.м.	Расчет- ная (арендо- пригод- ная) площадь нежилых помеще- ний, кв.м.
<b>Квартал 1</b>						
1.1	Многоквартирное жилое здание со встроенно-пристроенными помещениями нежило- го назначения	25	36...	48...	29...	25...
<b>Итого по кварталу 1</b>			<b>36...</b>	<b>48...</b>	<b>29...</b>	<b>25...</b>
<b>Квартал 2</b>						
2.1	Многоквартирное жилое здание со встроенными помещениями нежилого назначения	18	23...	41...	26...	16...
2.2	Многоквартирное жилое здание со встроенными помещениями нежилого назначения	18	23...	41...	26...	16...
2.3	Многоквартирное жилое здание со встроенными помещениями нежилого назначения	12-18	17...	27...	17...	12...
2.4	Многоквартирное жилое здание со встроенными помещениями нежилого назначения	12	11...	13...	8...	8...
2.5	Многоквартирное жилое здание со встроенными помещениями нежилого назначения	12-18	17...	25...	15...	12...
2.6	Многоквартирное жилое здание со встроенными помещениями нежилого назначения	25	6...	15...	9...	4...
2.7	Многоквартирное жилое здание со встроенными помещениями нежилого назначения	25	6...	15...	9...	4...
2.8	Многоквартирное жилое здание со встроенными помещениями нежилого назначения	25	6...	15...	9...	4...
2.9	Многоквартирное жилое здание со встроенными помещениями нежилого назначения	14-18	17...	27...	17...	12...
2.10	Многоквартирное жилое здание со встроенными помещениями нежилого назначения	12-18	17...	27...	17...	12...
<b>Итого по кварталу 2</b>			<b>14...</b>	<b>25...</b>	<b>15...</b>	<b>10...</b>
<b>Квартал 3</b>						
3.1	Многоквартирное жилое здание со встроенными помещениями нежилого назначения	14-16	21...	34...	21...	1...
3.2	Многоквартирное жилое здание со встроенными помещениями нежилого назначения	16	17...	27...	17...	1...
3.3	Многоквартирное жилое здание со встроенно-пристроенными помещениями нежило- го назначения	16-25	41...	69...	43...	2...
3.4	Многоквартирное жилое здание со встроенными помещениями нежилого назначения	12	11...	13...	87...	7...





# 1.2 Предложения по комплексному развитию территории

*Перечень планируемых к установлению видов разрешенного использования  
с указанием предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства,  
реконструкции объектов капитального строительства*

Услов- ный но- мер об- разую- емого земель- ного участка	Наименование основных ВРИ образуемого земельного уча- стка / код (численное обозна- чение)	Наименование вспомогательных ВРИ образуемого земельного участка / код (численное обозначение)	Площадь образую- емого зе- мельного участка, кв.м.	Возможные способы образования земельно- го участка	Располагаемые объекты
1.1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) / 2.6	Обслуживание жилой застройки / 2.7; Хранение автотранспорта / 2.7.1; Здраво- охранение / 3.4; Общественное управле- ние / 3.8; Предпринимательство / 4.0; Бан- ковская и страховая деятельность / 4.5; Спорт / 5.1; Обеспечение внутреннего правопорядка / 8.3	16966	Образуется из земель неограниченной госу- дарственной собствен- ности	Планируемая многоквартир- ная многоэтажная жилая за- стройка, объекты транспорт- ной и инженерной инфра- структур
1.2	Дошкольное, начальное и сред- нее общее образование / 3.5.1		3080	Образуется из земель неограниченной госу- дарственной собствен- ности	Планируемое дошкольное образовательное учреждение
1.3	Благоустройство территории / 12.0.2		21638	Образуется из земель неограниченной госу- дарственной собствен- ности	Открытые плоскостные авто- стоянки и проезды
2.1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) / 2.6	Обслуживание жилой застройки / 2.7; Хранение автотранспорта / 2.7.1; Здраво- охранение / 3.4; Общественное управле- ние / 3.8; Предпринимательство / 4.0; Бан- ковская и страховая деятельность / 4.5; Спорт / 5.1; Обеспечение внутреннего правопорядка / 8.3	40217	Образуется из земель неограниченной госу- дарственной собствен- ности	Планируемая многоквартир- ная многоэтажная жилая за- стройка, объекты транспорт- ной и инженерной инфра- структур



## 1.2 Предложения по комплексному развитию территории:

### Сведения об установленных видах разрешенного использования земельных участков

Предложения по межеванию территории КРТ разработаны в целях обоснованного установления границ образуемых земельных участков и изменения характеристик существующих земельных участков. При подготовке предложений по межеванию территории местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков, их характеристики, в т.ч. ВРИ и площадь, определены в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности и иными требованиями, предусмотренными законодательством Российской Федерации, Московской области и муниципального образования.

Предложения по межеванию территории КРТ разработаны на основе Схемы планируемой застройки и предложений по установлению границ КРТ, формированию элементов планировочной структуры и установлению красных линий.

Предложения по межеванию территории КРТ отображены на листе № 3.3 графических материалов «Схема предварительного межевания территории».

В соответствии с НГП МО расчетные показатели потребности многоквартирной застройки в территориях различного назначения на 1 человека зависят от численности населения на- селенного пункта, типа населенного пункта (город, поселок городского типа, сельский населенный пункт) и типа системы расселения.

В соответствии с НГП МО территория КРТ относится к Видновско-Подольско- Раменской рекреационно-городской устойчивой системе расселения.

Тип населенного пункта – город, численность населения – свыше 100 тыс. человек.

Исходя из вышеуказанного, для расчета потребности в территориях различного назначения следует принимать показатели площади на одного человека в соответствии с таблицей №8 РНГП МО.

Согласно таблице №8 РНГП МО нормированию подлежат территории для размещения следующих объектов:

- объекты для хранения индивидуального автомобильного транспорта (для постоянного хранения автотранспорта);
- объекты инженерного обеспечения;
- объекты физкультурно-спортивного назначения;
- объекты торговли и общественного питания;
- объекты коммунального и бытового обслуживания;
- объекты жилищного строительства, в т.ч. территории открытых плоскостных стоянок (для временного хранения автотранспорта).

Расчетный показатель населения для целей межевания принят исходя из нормы в 28 кв.м. суммарной поэтажной площади жилой части здания на 1 человека.

Средняя этажность рассчитана для каждого квартала жилой застройки как отношение суммарной поэтажной площади к площади застройки.

В кварталах жилой застройки № 6 и №8 средняя этажность жилых домов превысила предельное значение, предусмотренное в таблице №8 (17 этажей), соответственно расчетные показатели потребности в территориях определены методом линейной экстраполяции. Вместе с тем, снижение расчетных показателей потребности в территориях различного назначения для кварталов жилой застройки № 6 и № 8 принято не более чем на 15 процентов.

В соответствии с пунктом 10.4 НГП МО, размещение спортивных площадок принято вне дворовых территорий в пешеходной доступности не более 500 метров от проектируемых жилых домов.



## 1.2 Предложения по комплексному развитию территории:

Площадь для постоянного хранения индивидуального автотранспорта скорректирована с учетом емкости многоэтажных надземных гаражей и площади территории для размещения такого количества автомобилей на открытых автостоянках (площадь территории для размещения одного автомобиля на открытых автостоянках принимается из расчета 22,5 кв. м).

В таблице 7 приведен результат расчета требуемой площади земельных участков для размещения планируемой жилой застройки.

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков указаны в соответствии с «Классификатором видов разрешенного использования земельных участков», утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 г №540.

*Расчет требуемой придомовой территории для кварталов жилой застройки*

Условный номер квартала жилой застройки	Расчетный показатель населения для целей межевания, чел.	Показатель потребности в придомовой территории, кв.м./чел.	Нормативный размер придомовой территории, кв.м.	Площадь образуемых земельных участков для жилой застройки, кв.м.	Профицит, кв.м.
1	1465	12,0675	17679	38604	20925
2	7508	12,0675	90603	90670	67
3	9084	12,0675	109621	110086	465
4	11582	12,0675	139766	140197	431
5	6394	12,0675	77160	77264	104
6	10743	10,2574	110195	126750	16555
7	5414	12,0675	65333	65608	275
8	6787	10,2574	69617	75843	6226





## 1.2 Предложения по комплексному развитию территории:

### **Обоснование необходимости включения в границы территории комплексного развития земельных участков, не входящих в границах территории комплексного развития**

При подготовке предложений по межеванию территории с целью исключения изломанности границ и чересполосицы дано предложение по включению в границы КРТ полосы земель неразграниченной государственной собственности между исходной границей территории КРТ и границей лесного фонда на севере, западе и юго-западе территории КРТ.

Для размещения объектов коммунальной инфраструктуры (очистные сооружения и котельная) предлагается включение в границы КРТ земель неразграниченной государственной собственности в южной части территории вблизи существующих очистных сооружений.

С целью размещения объектов здравоохранения (в том числе для нужд Раменского городского округа) и формирования элемента планировочной структуры «квартал объектов здравоохранения и учебно-образовательного назначения» предлагается включение в границы КРТ двух земельных участков с кадастровыми номерами 50:23:0020284:488 и 50:23:0020284:3713. При этом участок с кадастровым номером 50:23:0020284:3713 учитывается для размещения ранее запланированного дошкольного образовательного учреждения и Мастер-планом к изменению не предлагается.

### **Обоснование необходимости привлечения средств бюджета Московской области и/или бюджета Раменского городского округа Московской области**

Привлечение средств бюджета Московской области необходимо на выполнение мероприятий по реконструкции автомобильной дороги регионального значения «Раменское – Донино» (Донинское шоссе) (участок протяженностью не менее 2,5 км с расширением до 4 полос движения и организацией 3 регулируемых перекрестков). Целесообразно включить мероприятия по реконструкции автомобильной дороги регионального значения «Раменское – Донино» в Схему территориального планирования транспортного обслуживания Московской области.

Привлечение средств бюджета Раменского городского округа Московской области необходимо на выполнение мероприятий проекта генерального плана городского округа Раменский в части строительства автомобильной дороги местного значения «ул. Прямолинейная – район Северный», включая новый участок улицы Прямолинейной и улицу в жилой застройке в границах КРТ (общая протяженность 3,72 км, в том числе 4 полосы движения в границах КРТ протяженностью 1,4 км)

### **Обоснование соответствия региональным нормативам градостроительного проектирования**

В соответствии с п.10.1 РНПП МО для проектирования территорий в рамках комплексного развития территории в целях расселения ветхого и аварийного жилья не применяется регулирование предельной этажности многоквартирной жилой застройки, если это не предусмотрено регламентами регулирования зон с особыми условиями использования территории. В данном проекте этажность многоквартирных жилых домов принята от 8 до 30 этажей.

В соответствии с п.10.2 РНПП МО плотность застройки жилого квартала принимается до 25 000 кв.м. В данном проекте плотность застройки жилых кварталов находится в пределах от 17 899 кв.м до 23 349 кв.м для каждого жилого квартала.

В соответствии с п.10.3 РНПП МО предусматривается дифференцированный подход к определению в потребности мест в общеобразовательных организациях (школах) в диапазоне от 126 до 135 мест на 1000 жителей. В данном проекте потребность в местах общеобразовательных организациях (школах) принята 126 мест на 1000 жителей, в соответствии с письмом Министерства образования Московской области.

Расчет требуемого количества объектов социального обслуживания представлен в таблице 2.5.1.

Расчет требуемого количества мест хранения автотранспорта представлен в таблице 2.5.2.



## 1.2 Предложения по комплексному развитию территории

№ п/п	Наименование показателя	Требуется по РНГП МО	Требуется для расчетного населения (44 755 чел.)	Пешеходная доступность от мест проживания, не более, км	Принято мастер- планом
1	Дошкольные образовательные учреждения (ДОУ)	65 мест на 1 тыс. чел	2 909	0,3	7 ДОУ мощностью 320 мест, 1 ДОУ мощностью 300 мест; 3 ДОУ мощностью 125 мест;
2	Общеобразовательные учреждения	126 мест на 1 тыс. чел	5 639	1,5	4 СОШ мощностью 1100 мест, 1 СОШ мощностью 1240 мест
3	Амбулаторно- поликлинические учреждения	17,75 посещений в смену на 1 тыс. чел	794	1,0	1 поликлиника мощностью 870 посещений в смену
4	Стационары	8,1 койко- мест на 1 тыс. чел	362	-	1 стационар мощностью 1400 коек
5	Аптеки	60-70 кв.м на 1 тыс. чел	2 686	0,5	2 686 кв. м на первых этажах жилых зданий

Таблица 2.5.1 - Расчет требуемого количества социальных объектов

фрагмент

Таблица 2.5.2 - Расчет требуемого количества машино-мест для хранения автотранспорта

№ п/п	Наименование показателя	Единицы измерения	Жилой квартал №1	Жилой квартал №2	Жилой квартал №3	Жилой квартал №4	Жилой квартал №5	Жилой квартал №6	ВСЕГО
1	Площадь квартир	кв. м	32...	32...	23...	11...	80...	18...	12...
2	Численность населения	чел.	13814	19514	8335	4802	2885	6358	45...
3	Требуемое количество машино-мест для постоянного хранения автотранспорта для данной численности населения	м/м	3 665	3 683	2 676	1 070	1 071	2 298	14...
4	Требуемое количество машино-мест для временного хранения автотранспорта для данной численности населения	м/м	733	7373	355	142	2141	406	28...
5	Требуемое количество машино-мест хранения автотранспорта для данной численности населения всего	м/м	4839	4042	3221	1428	1528	2875	17...
6	Требуемое количество машино-мест в границах квартала	м/м	916	921	669	268	268	575	36...
7	Фактическое количество машино-мест в границах квартала	м/м	1090	1090	669	545	311	595	43...
8	- в том числе в паркингах	м/м	990	990	495	495	261	495	37...
9	- в том числе открытые	м/м	100	100	174	50	50	100	57...



## 1.2 Предложения по комплексному развитию территории

### Сведения о предоставляемой для переселения площади квартир

Одной из важнейших задач в жилищной политике является – переселение собственников жилых помещений, признанных ветхими или аварийными.

Ветхое жилье – объекты, износ которых составляет не менее 70% в кирпичных строениях и не меньше 65% - в деревянных, здания не соответствуют требованиям действующих санитарных и эксплуатационных норм, хотя основная конструкция не несет собой угрозу разрушения;

Аварийное жилье – объекты, износ которых составляет от 70 до 100%; здания имеют сильно поврежденные несущие конструкции, что влечет за собой опасность для жизни и здоровья граждан.

Под снос и расселение в рамках настоящего мастер-плана предлагается квартал жилой многоквартирной застройки, расположенный на улице Красный Октябрь города Раменское.

В его состав входят 40 многоквартирных жилых домов, в том числе 31 жилой дом барачного типа и 9 малоэтажных жилых домов., построенные в с 1920 по 1951 гг. Общая площадь квартир в этих жилых домах составляет 16,8 тыс. кв. м. В них прописано 898 человек.

*Типология застройки представлена на рисунках 2.6.1 – 2.6.4.*

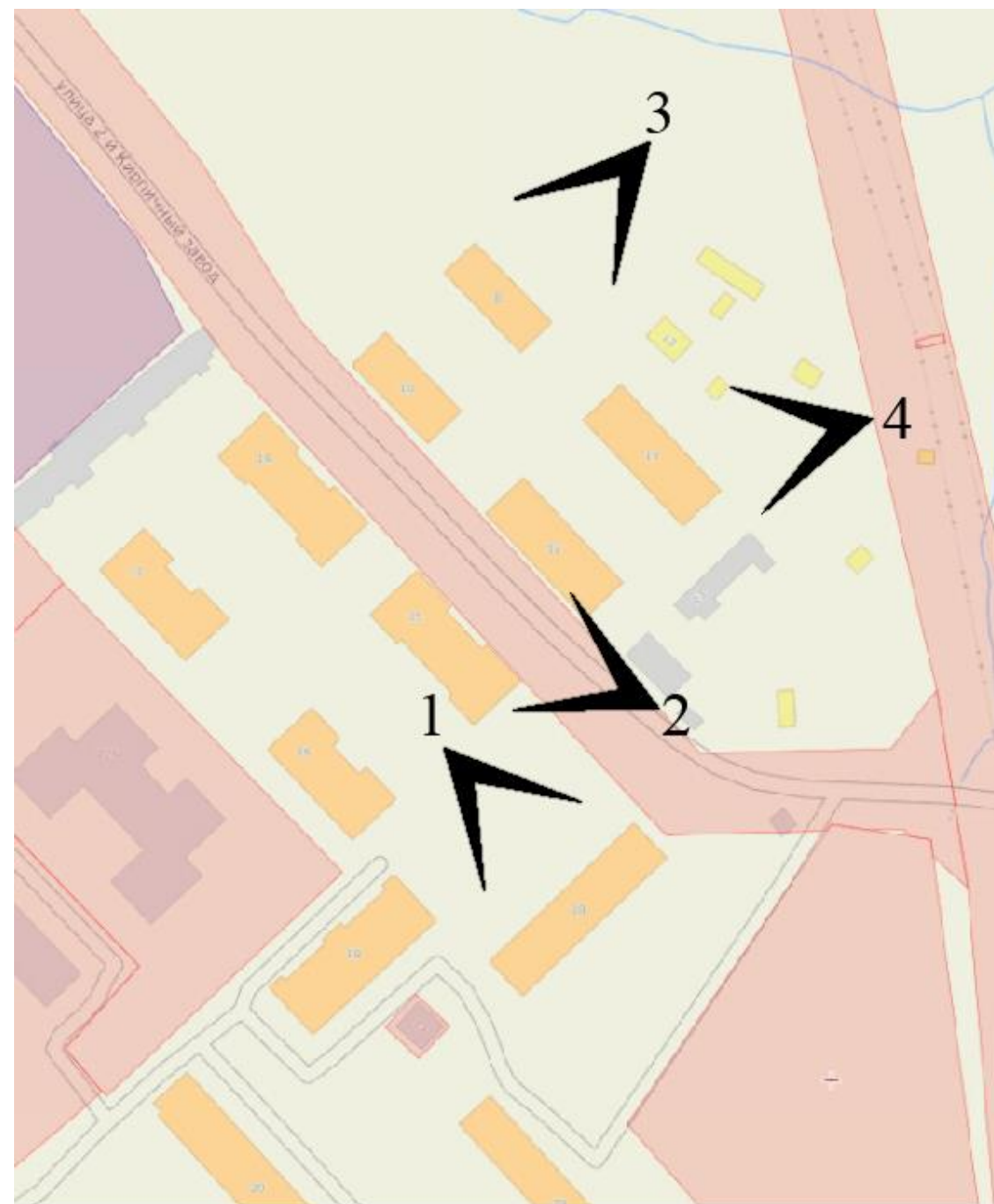
В соответствии с пунктом 5.3.1 РНПП МО при реализации договоров о развитии застроенной территории или при переселении граждан из ветхих и аварийных жилых домов в пределах одного населенного пункта при разработке документации по планировке территории или проектной документации объектов жилого назначения, переселяемое из ветхого или аварийного фонда население суммируется с расчетным прибывающим населением для определения потребности в площади придомовой территории и местах хранения автотранспорта.

Расчет предоставляемая для переселения площади квартир осуществляется по формуле:

Предоставляемая для переселения площадь квартир =  $S_{\text{кв сносимых}} \times 1,3$ ,  
где  $S_{\text{кв сносимых}}$  - сумма площадей квартир в жилых домах, подлежащих сносу и расселению, 1,3 - повышающий коэффициент.

Предоставляемая для переселения площадь квартир =  $16,8 \times 1,3 = 21,9$  тыс. кв. м.

Фрагмент схемы. Точки фотофиксации







## 1.2 Предложения по комплексному развитию территории



Рисунок 2.6.1 – Типология застройки (точка фотофиксации 1)



Рисунок 2.6.2 – Типология застройки (точка фотофиксации 2)



Рисунок 2.6.3 – Типология застройки (точка фотофиксации 3)



Рисунок 2.6.4 – Типология застройки (точка фотофиксации 4)



## 1.2 Предложения по комплексному развитию территории

### Предложения по развитию систем социального обслуживания

Настоящим мастер-планом предлагается размещение 5 общеобразовательных учреждений, 12 дошкольных образовательных учреждений, амбулаторно- поликлиническое учреждение, стационар и другие объекты социального обслуживания.

Расчет требуемого количества социальных объектов выполнен в соответствии с РНГП МО и представлен в таблице 2.7.1.

Таблица 2.7.1 - Расчет требуемого количества социальных объектов

№ п/п	Наименование показателя	Требуется по РНГП МО	Требуется для расчетного населения (44 755 чел.)	Пешеходная доступность от мест проживания, не более, км	Принято мастер-планом
1	Дошкольные образовательные учреждения (ДОУ)	65 мест на 1 тыс. чел	2 909	0,3	7 ДОУ мощностью 320 мест, 1 ДОУ мощностью 300 мест; 3 ДОУ мощностью 125 мест;
2	Общеобразовательные учреждения	126 мест на 1 тыс. чел	5 639	1,5	4 СОШ мощностью 1100 мест, 1 СОШ мощностью 1240 мест
3	Амбулаторно-поликлинические учреждения	17,75 посещений в смену на 1 тыс. чел	794	1,0	1 поликлиника мощностью 870 посещений в смену
4	Стационары	8,1 койко-мест на 1 тыс. чел	362	-	1 стационар мощностью 1400 коек
5	Аптеки	60-70 кв.м на 1 тыс. чел	2 686	0,5	2 686 кв. м на первых этажах жилых зданий

фрагмент



## 1.2 Предложения по комплексному развитию территории

### **Предварительная оценка нагрузок на объекты коммунальной инфраструктуры и сети инженерно-технического обеспечения, предложения по развитию систем объектов коммунальной инфраструктуры и инженерно-технического обеспечения**

#### **Водоснабжение**

Удельное водопотребление для определения прогнозируемых расходов воды на хозяйственно-питьевые нужды в жилых зданиях и зданиях общественного назначения принято по таблице А.2 СП 30.13330.2016 «СНиП 2.04.01-85\* Внутренний водопровод и канализация зданий», коэффициент суточной неравномерности - 1,2 согласно СП 31.13330.2012 «СНиП 2.04.02-84\* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».

Полив территории и зелёных насаждений в соответствии с постановлением Главы Администрации Московской области от 01.07.96 г. №298-ПГ «О введении в действие раздела ТСН «Нормы водопотребления населения Московской области», не должен производиться водой питьевого качества из подземных источников, поэтому в расчете хозяйственно-питьевого водопотребления не учитывается. Воду на полив использовать из поверхностных источников, а также возможно использование очищенной воды из планируемых к строительству очистных сооружений.

Расход воды на наружное пожаротушение принят 35 л/сек согласно СП 31.13330.2012 и СП 8.13330.2009 «Системы противопожарной защиты.

Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности». Время тушения из наружных пожарных гидрантов - 3 часа.

Количество одновременных пожаров - один. Время восстановления противопожарного объема воды принимается 24 часа. Расход воды на пожаротушение составит 378 м<sup>3</sup>.

Прогнозируемый расход воды на хозяйственно-питьевые нужды составит 11212 м<sup>3</sup>/сут – среднесуточный, 13475 м<sup>3</sup>/сут – максимальный суточный.

Обеспечение водоснабжения планируемых к размещению объектов нового строительства предусматривается от строящегося водозаборного узла (ВЗУ-1) и от нового водозаборного узла (ВЗУ-Н) производительностью 13 тысяч м<sup>3</sup>/сут. Новый ВЗУ предлагается разместить на северо-западе рассматриваемой территории.

Проектная документация на водозаборный узел производительностью 13000 м<sup>3</sup>/сут разработана ООО «Инвест-Союз» и передана в МУП «Водоканал» г. Раменское.

Многолетняя эксплуатация подземных вод водоносных горизонтов, несвоевременное финансирование для обновления оборудования и своевременного тампонажа артезианских скважин привели к сработке уровней водоносных горизонтов. В настоящее время происходит процесс снижения уровней эксплуатируемых горизонтов, который может продолжаться в связи с увеличением водоотбора и образования депрессионных воронок, образующихся в результате неправильной эксплуатации и размещения артезианских скважин. На основании вышеизложенного вопрос о возможности дополнительного водоотбора требует тщательного предварительного обоснования.

С целью обоснования постановки работ по предварительной оценке и разведке новых участков месторождений подземных вод для обеспечения водоснабжения потребуется выполнение следующих работ:

- произвести сбор, обработку и анализ фондовых и архивных материалов;
- согласовать геофильтрационную модель формирования ЭЗПВ (эксплуатационный запас подземных вод), предлагаемых территорий под артезианские скважины,
- водозаборные узлы с санитарно-защитной зоной и выполнение прогнозируемых гидродинамических расчетов работы водозаборов;
- выполнить прогнозируемые расчеты подземных вод и предварительное обоснование необходимости конкретной водоподготовки;
- составить гидрогеологическое заключение с табличными и графическими приложениями.





## 1.2 Предложения по комплексному развитию территории

До начала освоения территории 10 микрорайона потребуется пробурить артскважины на основании проекта специализированной организации при ФГУП «Геоцентр-Москва» и заключения ТО ТУ «Роспотребнадзор». Водозаборный узел должен быть построен до ввода в эксплуатацию первого дома.

Ориентировочно количество артезианских скважин на перспективу 7 - 8 штук, в том числе на первую очередь 3 - 4 штуки.

Уличная внутриплощадочная водопроводная сеть выполняется кольцевой с тупиковыми ответвлениями, единая для хозяйственно-питьевых и противопожарных целей, из труб марки ПНД тип «Т», диаметром 350 - 200 мм с расстановкой водопроводных колодцев из сборных железобетонных элементов и размещением в них водозапорной арматуры. Трубы ПНД имеют меньший коэффициент линейного расширения при нагревании, более стойкие к окислению, сохраняют жесткость и прочность при высоких температурах, не поддаются коррозии, удобны при монтаже и эксплуатации. Суммарная протяженность водопроводных сетей составит около 8 км.

Необходимый напор в сети водопровода при максимальном хозяйственно-питьевом водопотреблении на вводах в здания принимается из расчёта: для одноэтажной застройки - 10 метров, при большей этажности дополнительно 4 метра на каждый последующий этаж. В домах повышенной этажности предусматриваются повысительные водопроводные насосные станции третьего подъема (ВНС-III). На вводе в каждое здание устанавливается водомерный узел, в каждой квартире – счётчики воды.

Пожарные гидранты согласно СП 8.13130.2009 устанавливаются на наружной водопроводной сети на расстоянии не более 2,5 метров от бордюрного камня и не ближе 5 метров от стен зданий, из условия обеспечения пожаротушения любого здания или его части от одного гидранта. Расстояние между пожарными гидрантами принимается с учётом прокладки рукавных линий длиной, не более 200 м – при наличии автонасосов, 100-150 м – при наличии мотопомп и через каждые 100 м водопроводной сети при отсутствии автонасосов и мотопомп.

Согласно СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» зона минимально-допустимого расстояния от водопроводных сетей до зданий и сооружений составляет 5 м.

Согласно СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» ширину санитарно-защитной полосы водоводов при диаметре до 1000 мм и при отсутствии грунтовых вод следует принимать не менее 10 м по обе стороны от крайних линий водопровода.

### ***Санитарно-охранные мероприятия по первому поясу зоны санитарной охраны***

Вокруг водозаборных узлов необходимо организовать зону санитарной охраны первого пояса водозаборных сооружений, предусмотрев при этом следующие мероприятия:

- территорию ВЗУ оградить сплошным забором, озеленить и благоустроить;
- провести охранные мероприятия общие для всех водопроводных сооружений и территорий, выполнить асфальтированные подъезды, герметически закрыть все
- ходы и лазы водопроводных сооружений для исключения возможности проникновения загрязнений через устья скважин.



## 1.2 Предложения по комплексному развитию территории

### Водоотведение

Нормы водоотведения хозяйственно-бытовых сточных вод приняты в соответствии с СП 30.13330.2016 «СНиП 2.04.01-85\* Внутренний водопровод и канализация зданий».

Согласно СП 32.13330.2012 «СНиП 2.04.03-85 Канализация. Наружные сети и сооружения» расчётное среднесуточное водоотведение бытовых сточных вод принимается равным расчётному среднесуточному водопотреблению без учёта расхода воды на полив и пожаротушение.

Коэффициент суточной неравномерности принят равным 1,2 согласно СП 31.13330.2012 «СНиП 2.04.02-84\* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».

Расчёты показывают, что среднесуточное водоотведение составит 11212 м<sup>3</sup>, максимальное суточное – 13475 м<sup>3</sup>.

Работа сети хозяйственно-бытовой канализации принимается в самотечно-напорном режиме. В связи со сложностью рельефа потребуется строительство 7 канализационных насосных станций (КНС), перед врезкой в самотечную сеть устанавливаются колодцы-гасители напора.

Канализационные сети выполняются из полиэтиленовых труб марки ПНД тип «Т» с условным диаметром 160 - 350 мм. Суммарная протяженность составит около 15 км.

Смотровые колодцы на самотечных канализационных сетях предусматриваются в местах присоединений, изменения направления, уклонов и диаметров, а также на прямых участках на расстоянии 35 – 50 м друг от друга.

Согласно СП 42.13330.2011 зона минимально-допустимого расстояния до зданий и сооружений от самотечных канализационных сетей составляет 3 м, от напорных – 5 м в каждую сторону.

### Инженерная подготовка территории

Учитывая существующее положение, природные условия и архитектурно-планировочное решение, проектом предусматривается следующий комплекс мероприятий по инженерной подготовке территории:

- организация рельефа;
- организация поверхностного стока.

Указанные мероприятия разработаны в объёме достаточном для обоснования планировочных решений проекта и могут уточняться на последующей стадии проектирования.



## 1.2 Предложения по комплексному развитию территории

### Организация рельефа

Организация рельефа (вертикальная планировка) проектом предлагается выборочной – планировочные работы выполняются на участках производства работ с сохранением естественного рельефа на остальной территории.

При расчёте схемы вертикальной планировки территории в соответствии с СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» проектные отметки поверхности земли назначены исходя из условий максимального сохранения рельефа, почвенного покрова, отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы и минимального объёма земляных работ.

Отметки проектируемых улиц увязаны с отметками прилегающего рельефа и существующих автодорог.

Проектные продольные уклоны по осям улиц приняты в пределах от 4 до 80 ‰.

Для обеспечения нормативных продольных уклонов и поверхностного водоотвода предусматривается локальная срезка, а также подсыпка территории.

До начала строительства при проведении вертикальной планировки территории необходимо произвести срезку растительного грунта на глубину не менее 0,2 м, складировать его на специально отведённых площадках и использовать в дальнейшем на участках озеленения.

### Организация поверхностного стока

Организация поверхностного стока – одно из основных мероприятий инженерной подготовки территории, которое обеспечивает соответствующий уровень благоустройства застройки, исключает загрязнение водотоков неочищенными сточными водами, способствует понижению уровня грунтовых вод и, тем самым, защищает от подтопления.

Отвод поверхностного стока с планируемой территории предусматривается сетью закрытой дождевой канализации согласно СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Схема дождевой канализации решена на основании схемы вертикальной планировки территории и архитектурно-планировочного решения.

Планируется следующая схема дождевой канализации на рассматриваемой территории: поверхностные воды (дождевые, талые, поливочные) концентрируются в лотках проезжих частей улиц и внутриквартальных проездов, и с заданными уклонами проектного рельефа, стекают к месту выпуска в дождеприёмные колодцы, далее, собираются в существующие, строящиеся и планируемые водостоки диаметром 200 – 1400 мм, трассируемые вдоль улиц и проездов, по которым направляются на строящиеся очистные сооружения поверхностного стока закрытого типа ОАО «Юнит МР», расположенные в южной части рассматриваемой территории.

Расходы дождевых вод определены согласно СП 32.13330.2012 «СНиП 2.04.03-85 Канализация. Наружные сети и сооружения», а также дополнения к СП 32.13330.2012 «Рекомендации по расчёту систем сбора, отведения и очистки поверхностного стока с селитебных территорий, площадок предприятий и определению условий выпуска его в водные объекты» (ОАО «НИИ ВОДГЕО», 2014 г.).

Объём дождевого стока от расчётного дождя, отводимого на очистные сооружения, составит 9759,7 м<sup>3</sup>.

На очистные сооружения отводится наиболее загрязнённая часть поверхностного стока, образующаяся в периоды выпадения дождей, таяния снега и мойки дорожных покрытий, т.е. не менее 70 % годового стока.

Для ликвидации весенних залповых сбросов необходимо организовать вывоз снега с территории на организованные снегосвалки с последующей очисткой на очистных сооружениях поверхностного стока.



## 1.2 Предложения по комплексному развитию территории

Очистка поверхностного стока от взвешенных веществ и нефтепродуктов должна осуществляться до параметров, удовлетворяющих нормам сброса в водоёмы рыбохозяйственного назначения:

- взвешенные вещества – 3,0 мг/л,
- нефтепродукты – 0,05 мг/л,
- БПК – 3,0 мг/л.

Работа сети дождевой канализации предусмотрена в самотечном безнапорном режиме.

В местах присоединения труб, на поворотах и на прямых участках на расстоянии 50-75 м друг от друга предусматриваются смотровые колодцы.

Дождеприёмные колодцы предусматриваются в лотках улиц согласно проекту организации рельефа.

### Теплоснабжение

Тепловые нагрузки на отопление и вентиляцию рассчитаны по удельным отопительным характеристикам, представляющими собой удельный расход тепла на 1 м<sup>3</sup> здания по наружному обмеру.

Отопительные характеристики приняты на основании данных таблицы 4 «Методики определения потребности в топливе, электрической энергии и воде при производстве и передаче тепловой энергии и теплоносителей в системах коммунального теплоснабжения» МДК 4-05.2004, разработанной ЗАО «Роскоммунэнерго» и утвержденной Заместителем председателя Госстроя России 12.08.2003 г.

Расчет расхода воды и тепла на нужды горячего водоснабжения выполнен в соответствии с СП 30.13330.2016 «Внутренний водопровод и канализация зданий». Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85\* (с поправкой), утвержденным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 16 декабря 2016 г. № 951/пр.

Расчеты показывают, что потребность в тепловой энергии в целом по проекту составит около 272 Гкал/ч.

Теплоснабжение планируемых к размещению объектов нового строительства предусматривается от двух взаиморезервируемых газовых котельных суммарной производительностью до 300 Гкал/ч. Котельные проектируются в блочно-модульном исполнении, теплоноситель – вода. Проектируемые котельные предлагается разместить на юге и севере рассматриваемой территории.

Распределительные тепловые сети предлагается выполнить по закрытой независимой схеме с 2-х трубной системой теплопроводов и приготовлением воды на нужды горячего водоснабжения в индивидуальных тепловых пунктах (ИТП).

Все ИТП планируются полностью автоматизированными, оборудованными пластинчатыми водо-водяными подогревателями, комплексом запорной арматуры, приборами контроля параметров теплоносителя и учета расхода теплоносителя, управления и автоматизации.

Индивидуальные автоматизированные тепловые пункты, рекомендуется размещать в отдельных помещениях, соответствующих СП 124.13330.2012. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003 «Тепловые сети», у наружных стен зданий, с устройством самостоятельного выхода наружу.

Тепловая нагрузка на горячее водоснабжение проектируемых зданий не превышает 15 % от суммарной тепловой нагрузки, поэтому для горячего водоснабжения предлагается использовать одноступенчатую схему.

Прокладка теплопроводов проектируется бесканальной, трубами заводского изготовления d100-800 в пенополиуретановой изоляции с полиэтиленовым защитным покрытием. В местах ответвлений предусматривается устройство тепловых камер. Компенсация температурных расширений предусматривается за счет углов поворота трассы и Г-образных компенсаторов. Для амортизации компенсирующих участков необходимо предусмотреть демпфирующие зоны: земляные ниши с засыпкой их песком.





## 1.2 Предложения по комплексному развитию территории

Суммарная протяженность теплопроводов составит около 18 км в 2-х трубном исчислении.

Проходы теплопроводов сквозь фундаменты зданий и камер выполняются с помощью специальных гильз с последующим бетонированием, для проходов под дорогами рекомендуется прокладка в непроходных каналах.

Диаметры трубопроводов на участках тепловых сетей рассчитаны по тепловым нагрузкам.

Для расчета приняты следующие параметры теплоносителя.

- температурный график сети - 115/70 °С;
- расчетная температура на горячее водоснабжение - 55°С.

### Газоснабжение

В рамках данного проекта планируется использование природного газа на нужды теплоснабжения и для приготовления пищи в жилых домах до 9 этажей включительно.

Расчет производился на основании СП 62.13330.2011. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002 «Газораспределительные системы», с учетом следующих параметров и норм:

- укрупненный показатель потребления газа на 1 чел при теплоте сгорания 8000 ккал/м<sup>3</sup> - 100 м<sup>3</sup>/год;
- коэффициент часового максимума расхода газа на приготовление пищи принят равным 1/900 для числа жителей, снабжаемых газом менее 1 тыс. человек;
- удельный расход газа на выработку тепла водогрейными котлами - 140 м<sup>3</sup> на 1 Гкал отпущенной тепловой энергии.

Расход природного газа по рассматриваемой территории при условии реализации всех проектных предложений ориентировочно составит 33,9 тыс. нм<sup>3</sup>/ч.

В качестве источника газоснабжения для микрорайона №10 планируется ГРС

«Раменское». Газификацию объектов нового строительства предлагается осуществить от распределительных газопроводов высокого давления II категории  $P \leq 0,6$  МПа ООО «Мособлгаз»: d200, проходящий в южной части рассматриваемой территории, и d325, проходящий за границей рассматриваемой территории.

Для редуцирования давления газа и поддержания его на заданном уровне предусматривается сооружение 2-х газорегуляторных пунктов блочного типа ГРПБ с двумя линиями редуцирования  $P_{\text{вх}}/P_{\text{вых}} = 0,6 \text{ МПа}/0,3 \text{ МПа}$ . Проектируемые газорегуляторные пункты предлагается разместить на одной площадке с проектируемыми котельными.

Проектируемые газопроводы высокого давления предлагается выполнить стальными трубами d200 в подземном исполнении, глубина заложения от планировочной отметки составляет 0,6 м - под проезжей частью и 0,8 м – под дорогами. В местах пересечения газопроводами коммуникационных коллекторов, следует предусматривать прокладку газопровода в футляре, выходящем на 2 м в обе стороны от наружных стенок пересекаемых сооружений, а также проверку неразрушающими методами контроля всех сварных стыков в пределах пересечения и по 5 м в стороны от наружных стенок пересекаемых сооружений.

Суммарная протяженность газопроводов с учетом перекладки ориентировочно составит 10 км.



## 1.2 Предложения по комплексному развитию территории

### Электроснабжение

Единовременная электрическая нагрузка микрорайона № 10 г. Раменское при реализации всех проектных предложений составит около 52,7 МВт, суммарная установленная мощность трансформаторных подстанций – 72 МВА.

Электрические нагрузки жилых домов и объектов общественного назначения рассчитаны по удельным электрическим нагрузкам, приведенным к шинам 0,4 кВ ТП, принятым на основании данных таблиц 2.1.5", 2.2.5" «Инструкции по проектированию городских электрических сетей» РД 34.20.185-94, с учетом изменений и дополнений, утвержденных приказом Минтопэнерго РФ №213 от 29.06.99.

Удельные показатели включают нагрузку насосов системы отопления, горячего водоснабжения и подкачки воды, установленных в тепловых пунктах (ИТП), лифтов и наружного освещения территории микрорайона, слаботочных устройств и мелкого силового оборудования.

В качестве основного и резервного источника электроснабжения 10-го микрорайона г. Раменское принимается существующая электроподстанция напряжением 110/10 кВ ПС №366 «Донино».

Для распределения электроэнергии в пределах планируемой территории проектируется новый участок распределительных сетей 10/0,4 кВ в составе четырех распределительных трансформаторных подстанций РТП-Н-1 – РТП-Н-4 и 32 двухтрансформаторных подстанций, размещаемых в центрах нагрузок проектируемого микрорайона.

Распределительные сети предлагается выполнить, преимущественно, по кольцевой схеме, связь распределительных трансформаторных подстанций с питающими центрами и между собой проектируется организовать по двухцепным кабельным линиям 10 кВ, выполненными кабелем с изоляцией из сшитого полиэтилена - 3хАПвПу-10-1- 400/75.

Суммарная протяженность кабельных линий 10 кВ составит около 20 км.

Кабельные линии 10 кВ прокладываются в земляной траншее. Глубина заложения кабелей от планировочной отметки составляет 0,7 м.

При пересечении улиц и проездов глубина заложения – 1,0 м и защищаются асбестоцементными трубами  $d = 100\text{мм}$ .

Предварительная оценка нагрузок на объекты коммунальной инфраструктуры представлена в таблице 2.8.1



## 1.2 Предложения по комплексному развитию территории

*Фрагмент таблицы 2.8.1*  
*Предварительная оценка нагрузок*  
*на объекты коммунальной инфраструктуры*

Наименование потребителей	Население, чел. (рабочих мест, мест)	Общая площадь, тыс. м <sup>2</sup>	Кол-во ед. жилья (объектов), (шт.)	Нагрузки на инженерные сети									
				тепловая нагрузка, Гкал/ч	расход газа, м <sup>3</sup> /ч	электрическая нагрузка, кВт	емкость телефонной сети, номеров	водопотребление, м <sup>3</sup> /сут.		водоотведение, м <sup>3</sup> /сут.		объем поверхностного стока, отводимого на очистку, м <sup>3</sup>	объем воды на нужды пожаротушения, м <sup>3</sup>
								средн.	макс.	средн.	макс.		
Квартал жилой застройки №4 57 ... кв. м, площадь застройки, кв. м 5556													
Жилищный фонд	4028	166,7	1492	11,6	1631	2967	1790	846	1015	846	1015	-	-
Объекты обслуживания, в том числе:	-	3,5	(1)	0,5	77	58	9	10	12	10	12	-	-
- ДОУ	(125)	3,5	(1)	0,5	77	58	9	10	12	10	12	-	-
Объекты транспортной инфраструктуры		12,9	(1)	-	-	161	2	0,1	0,1	0,1	0,1	-	-
- паркинги	(495)	12,9	(1)	-	-	161	2	0,1	0,1	0,1	0,1	-	-
Неучтенные расходы	-	-	-	1,2	171	319	9	86	103	86	103	-	-
Итого 4-й квартал	40...	18...	14...	13...	18...	34...	18...	94...	11...	94...	11...	-	-
Квартал социальной застройки №8 25 ... кв. м, площадь застройки, кв. м 5824													
Объекты обслуживания, в том числе:	-	23,3	(1)	3,1	427	275	48	25	30	25	30	-	-
- СОШ	(1100)	23,3	(1)	3,1	427	275	48	25	30	25	30	-	-
Неучтенные расходы	-	-	-	0,3	43	28	-	2	3	2	3	-	-
Итого 8-й квартал	-	23,3	(1)	3,4	470	303	48	27	33	27	33	-	-
Квартал общественно-деловой застройки №13 62 ... кв. м, площадь застройки, кв. м 13942													
Торгово-развлекательный центр, в том числе:	-	33,8	(1)	6,9	968	2220	205	20	24	20	24	-	-
- торговая площадь		27,0	-	6,2	866	2162	203	20	24	20	24	-	-
- подземная автостоянка	(204)	5,1	-	0,6	88	64	2	0,1	0,1	0,1	0,1	-	-
Объекты транспортной инфраструктуры		24,1	(1)	-	-	302	2	0,1	0,1	0,1	0,1	-	-
- паркинги	(969)	24,1	(1)	-	-	302	2	0,1	0,1	0,1	0,1	-	-
Неучтенные расходы	-	-	-	0,7	97	252	1	2,0	2,4	2,0	2,4	-	-
Итого 13-й квартал	-	57,9	(2)	7,6	1065	2743	208	22,4	26,9	22,4	26,9	-	-
Квартал коммунальной застройки №19 37 ... кв. м, площадь застройки, кв. м 7372													
Объекты инженерной инфраструктуры	-	7,4	(2)	30,0	4200	2097	10	0,2	0,3	0,2	0,3	-	-
- котельная, 200 Гкал/ч	-	5,6	(1)	20,0	2800	2000	10	0,1	0,1	0,1	0,1	-	-
- очистные сооружения поверхностного стока, 45 л/с	-	1,8	(1)	10,0	1400	107	-	0,1	0,1	0,1	0,1	-	-
Неучтенные расходы	-	-	-	3,0	420	210	-	0,02	0,03	0,02	0,03	-	-
Итого 19-й квартал	-	7,4	(2)	33,0	4620	2306	10	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-
Итого по проекту	44...	20...	165...	27...	33...	51...	21...	11...	13...	11...	13...	97...	37...

### Примечания

Электрические нагрузки жилых домов площадью до 150 м<sup>2</sup> рассчитаны по удельным электрическим нагрузкам, приведенным к шинам 0,4 кВ ТП, принятым на основании данных таблиц 2.1.5", 2.2.1" «Инструкции по проектированию городских электрических сетей» РД 34.20.185-94, с учетом изменений и дополнений, утвержденных приказом Минтопэнерго РФ №213 от 29.06.99.

Расчёт потребности в природном газе выполнен, исходя из удельного расхода газа на нужды теплоснабжения: 140 м<sup>3</sup>/Гкал, с учётом использования природного газа для приготовления пищи в жилых домах.

Расход холодной воды на нужды пожаротушения определён согласно СП 8.13130.2009 из расчёта: 35 л/с X 3 часа =378 м<sup>3</sup> на 1 пожар.

Установленная мощность трансформаторных подстанций ТП(РТП)-10/0,4 кВ: 2х1000 кВА - единичная, количество: 36 ед., в том числе: 4 РТП и 32 ТП, суммарная установленная мощность трансформаторных подстанций - 72000 кВА



## 1.2 Предложения по комплексному развитию территории

### Предложения по развитию систем транспортного обслуживания

Организация транспортного обслуживания рассматриваемой территории намечена с учетом генерального плана Раменского городского округа Московской области.

Как и в настоящее время, внешние транспортные связи будут осуществляться наземным автотранспортом по существующей автомобильной дороге регионального значения Донинское шоссе и по автомобильной дороге, предусмотренной генеральным планом Раменского городского округа Московской области, которая обеспечит связь между компенсационной территорией и Раменским шоссе.

В 2021-2022 г.г. железнодорожная станция Раменское станет конечной станцией Московского центрального диаметра «Раменское-Зеленоград» (МЦД), тем самым выезд с рассматриваемой территории станет значительно проще.

Мастер-планом предусмотрено три въезда/выезда с рассматриваемой территории на Донинское шоссе и один въезд/выезд на планируемую автомобильную дорогу местного значения.

В проекте планировки предусматривается строительство внутриквартальных проездов.

Для распределения транспортных потоков к жилым зданиям предусмотрена сеть внутриквартальных проездов в жилой застройке. Сеть внутриквартальных проездов в жилой застройке имеет развитую структуру с доступностью до каждого здания и сооружения. Все проезды предусмотрены с асфальтовым покрытием. Подъезд к домам жителей будет осуществляться с внутриквартальных проездов. Ширина проезжей части от 3,5 до 7,0 метров. Ширина полосы движения в одну сторону 3,5 м. На некоторых участках проезда предусмотрены места для парковки автомобилей.

Для безопасного движения пешеходов предусмотрена организация тротуаров и пешеходных дорожек шириной от 2 до 3,5 метров. Основные пешеходные направления свяжут территорию жилых домов со всеми объектами социального, административного, инженерного и транспортного обеспечения. Пешеходные связи на планируемой территории будут организованы по тротуарам с усиленным покрытием для возможности проезда пожарных машин. Пересечение проездов пешеходами будет осуществляться по наземным пешеходным переходам.

Пассажирыские перевозки, как и в настоящее время, будут осуществляться маршрутами регулярных перевозок (автобус), ведомственными и индивидуальным автотранспортом.

По магистральной улице районного значения проложены маршруты общественного транспорта с обеспечением дальности пешеходных подходов.

В соответствии с п. 10.4 РНГП МО потребность расчетного населения в местах для постоянного хранения индивидуального автомобильного транспорта составляет 90% от уровня автомобилизации 356 автомобилей на 1000 человек расчетного населения. Потребность расчетного населения в местах для временного хранения легковых автомобилей следует предусматривать из расчета не менее 18 процентов от уровня автомобилизации 356 автомобилей на 1000 человек расчетного населения.

Распределение обеспеченности расчетного населения местами для постоянного хранения индивидуального автомобильного транспорта:

- в границах квартала не менее 25 процентов;
- в границах жилого района на селитебных территориях и на прилегающих производственных территориях, остальные 75 процентов, при условии обеспечения для расчетного населения дальности пешеходной доступности мест для постоянного хранения индивидуального автомобильного транспорта, не более 1500 м.

Расчет требуемого количества машино-мест для хранения автотранспорта представлен в таблице 2.9.1.

Перечень и технико-экономические показатели планируемых многоярусных паркингов представлен в таблице 2.9.2.



## 1.2 Предложения по комплексному развитию территории

Таблица 2.9.1 - Расчет требуемого количества машино-мест для хранения автотранспорта

№ п/п	Наименование показателя	Единицы измерения	Жилой квартал №1	Жилой квартал №2	Жилой квартал №3	Жилой квартал №4	Жилой квартал №5	Жилой квартал №6	ВСЕГО
1	Площадь квартир	кв. м	32...	32...	23...	11...	80...	18...	12...
2	Численность населения	чел.	11843	49511	5338	4802	5828	5836	44...
3	Требуемое количество машино-мест для постоянного хранения автотранспорта для данной численности населения	м/м	3 665	3 683	2 676	1 070	1 071	2 298	14...
4	Требуемое количество машино-мест для временного хранения автотранспорта для данной численности населения	м/м	733	737	535	214	214	460	28...
5	Требуемое количество машино-мест хранения автотранспорта для данной численности населения всего	м/м	4 398	4 420	3 212	1 284	1 285	2 758	17...
6	Требуемое количество машино-мест для постоянного хранения в границах квартала	м/м	916	921	669	268	268	575	36...
7	Фактическое количество машино-мест в границах квартала	м/м	1090	1090	669	545	311	595	43...
8	- в том числе в паркингах	м/м	990	990	495	495	261	495	37...
9	- в том числе открытые	м/м	100	100	174	50	50	100	57...



## 1.2 Предложения по комплексному развитию территории

Фрагмент таблицы 2.9.2. Перечень и технико-экономические показатели планируемых многоярусных паркингов

№ по экспл.	Наименование ОКС	Этажность эт.	Площадь застройки, кв. м	Суммарная поэтажная площадь в ГНС жилой части, кв. м	Количество машино- мест
В жилых кварталах					
34	Многоярусный паркинг	6	21...	12...	495...
35	Многоярусный паркинг	6	21...	12...	495...
-	Открытые автостоянки	-	-	-	607...
ИТОГО в жилых кварталах					43...
В нежилых кварталах					
65	Многоярусный паркинг	7	35...	24...	10...
66	Многоярусный паркинг	7	35...	24...	10...
78	Многоярусный паркинг	6	17...	10...	39...
-	Открытые автостоянки	-	-	-	56...
ИТОГО в нежилых кварталах					13...
ВСЕГО создается машино-мест					17...

На первых этажах жилых корпусов будут располагаться нежилые помещения. В соответствии с п. 11.32 СП 42.13330.2016 для паркования легковых автомобилей работников и посетителей объектов различного функционального назначения следует предусматривать приобъектные, кооперированные и перехватывающие стоянки автомобилей.





## 1.2 Предложения по комплексному развитию территории

Таблица 2.9.3 – Расчет приобъектных автостоянок

№ п/п	Наименование	Норматив по СП.42.13330.2016	Общая площадь нежилых помещений, кв.м	Принято в ДППТ, машино- мест
1	Квартал жилой застройки №1	1 машино/место на 60 кв.м общей площади нежилых помещений	26...	44...
2	Квартал жилой застройки №2		35...	58...
3	Квартал жилой застройки №3		25...	42...
4	Квартал жилой застройки №4		55...	93...
5	Квартал жилой застройки №5		13...	21...
6	Квартал жилой застройки №6		23...	33...
ВСЕГО:				20...

Машино-места, расположенные на открытых плоскостных автостоянках в границах кварталов жилой застройки, предусматриваются с двойной функцией – для постоянного хранения автотранспорта жителей и как приобъектные автостоянки для планируемых встроенных нежилых помещений на первых этажах многоквартирных жилых корпусов. Общее расчетное количество приобъектных автостоянок 2 097 машино/мест.

Мастер-планом предлагается строительство торгово-развлекательного центра, торговой площадью 27 029 кв.м. Количество парковочных мест в соответствии с п. 5.13 РНГП МО для торгово-развлекательных центров до 40 000 кв.м торговой площади составляет не менее 4,5 машино-место на 100 кв.м торговой площади. Таким образом, требуемое количество машино- мест составляет 1 216 машино-мест, проектом предусматривается размещение одноэтажной подземной автостоянки на 204 машино/места, строительство девяти этажного паркинга на 969 машино/мест и организация открытой плоскостной автостоянки вблизи торгового центра на 170 машино-мест.





## 1.2 Предложения по комплексному развитию территории

### Предложения по развитию систем транспортного обслуживания (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта)

Масте-планом предусмотрены следующие мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры:

- реконструкции автомобильной дороги регионального значения «Раменское – Донино» (Донинское шоссе) (участок протяженность не менее 2,5 км с расширением до 4 полос движения и организацией 3 регулируемых перекрестков). Для реализации данного мероприятия необходимо привлечение средств бюджета Московской области;
  - строительство магистральной улицы районного значения (в продолжение дороги «ул. Прямолинейная – район Северный»). Для реализации данного мероприятия, предусмотренного проектом генерального плана Раменского городского округа, необходимо привлечение средств бюджета Раменского городского округа Московской области;
  - строительство магистральных улиц районного значения;
  - строительство улиц местного значения (улиц в жилой застройке);
  - строительство проезда общего пользования;
  - строительство основных и второстепенных проездов, разворотных площадок на территории размещения планируемых жилых и нежилых зданий;
  - строительство наземных автостоянок общей емкостью 10664машиноо-места;
  - строительство пешеходных тротуаров и площадок, в т.ч. с возможностью проезда пожарного и иного специализированного автотранспорта.
- Организация пешеходного движения на территории предусмотрена по планируемым тротуарам и площадкам. Ширина пешеходных тротуаров составляет не менее 2,0 м.
- Пересечение пешеходами проезжих частей предлагается осуществлять по планируемым наземным пешеходным переходам.
  - Характеристики планируемого развития линейных объектов транспортной инфраструктуры в границах КРТ приведены в таблице 10.

Таблица 2.9.2 - Перечень и технико-экономические показатели планируемых многоярусных паркингов

Поз.	Наименование элемента	Мероприятия	Количество полос движения	Ширина в красных линиях, м	Ширина полос движения, м	Ширина проезжей части	Ориентировочная протяжённость (в границах КРТ), м
1	Магистральная улица районного значения (в продолжение дороги «ул. Прямолинейная – район Северный»)	строительство	4	40,0	3,5-4,0	14,0-15,0	1502
2	Магистральные улицы районного значения	строительство	4	40,0-42,0	3,5-4,0	14,0-15,0	3130
3	Улицы местного значения (улицы в жилой застройке)	строительство	2-4	15,0-25,0	3,0	6,0-12,0	3565
4	Проезд общего пользования	строительство	2	12,0	3,0	6,0	155
5	Пешеходные дорожки	строительство	-	8,0	-	-	910



## 1.2 Предложения по комплексному развитию территории

В период подготовки Мастер-плана в границах территории КРТ и на прилегающих территориях имеются существующие (ранее установленные) красные линии. Согласно «Проекту планировки территории Закрытому акционерному обществу «ЮИТ Московия» по адресу: Московская область, г.Раменское, Донинское шоссе, микрорайон №10» (утвержден Постановлением Главы Раменского муниципального района от 05.04.2010 №846) установлены красные линии по улицам Молодежная и Семейная. При подготовке предложений по установлению красных линий, существующие красные линии со стороны застройки микрорайона №10 оставлены без изменений.

Мастер-планом предусмотрено установление следующих створов красных линий:

- планируемые магистральные улицы районного значения – 40-42 м;
- планируемые улицы местного значения (улицы в жилой застройке) – 15-25 м;
- планируемый проезд общего пользования – 12,0 м;
- планируемые пешеходные дорожки – 8,0 м.

Территория внутри красных линий будет являться территорией общего пользования, площадь таких территорий составляет 30,662 га. В планируемых красных линиях предусматривается размещение магистральных улиц районного значения, улиц местного значения (улиц в жилой застройке), проездов общего пользования и пешеходных дорожек.

Территория общего пользования преимущественно занята элементами поперечного профилей улицы и проездов, линейными объектами инженерной инфраструктуры и иными объектами, предназначенными для общего пользования в виде озеленения и благоустройства.

Требуемое количество машино-мест для постоянного хранения автомобилей планируемого населения многоквартирных жилых зданий составляет 14373 машино-места, в том числе не менее 3593 машино-места в границах кварталов жилой застройки.

Требуемое количество машино-мест для временного хранения автомобилей посетите- лей жилой территории (гостевые) составляет 2875 машино-мест.

Требуемое количество машино-мест на приобъектных автостоянках планируемого здания административного и общественно-делового назначения № 12.А (при расчетной площади здания 41600 кв.м.) составляет 1872 машино-места.

Требуемое количество машино-мест на приобъектных автостоянках планируемых встроенно-пристроенных объектов в 1-х этажах жилых зданий (при расчетной площади помещений 78803 кв.м.) составляет 1314 машино-мест.

Требуемое количество машино-мест на приобъектных автостоянках у объектов образования составляет 113 машино-мест.

Мастер-планом предусмотрены следующие объекты хранения легкового автотранспорта:

- наземная автостоянка емкостью 2018 м/м (№ 15.А по экспликации);
- наземная автостоянка емкостью 2018 м/м (№ 15.Б по экспликации);
- наземная автостоянка емкостью 2018 м/м (№ 16.А по экспликации);
- наземная автостоянка емкостью 2018 м/м (№ 16.Б по экспликации);
- наземная автостоянка емкостью 2592 м/м (№ 17.А по экспликации).

В границах кварталов жилой застройки предусмотрено размещение на открытых плоскостных стоянках 3709 машино-мест.

Размещение приобъектных автостоянок предусмотрено в границах территории планируемых элементов планировочной структуры. Автостоянки для временного хранения авто- транспорта (гостевые жилых зданий) предусмотрены к работе с двойной функцией (гостевые и приобъектные).

Предложения по размещению объектов транспортной инфраструктуры отображены на листе 3.6 графических материалов «Схема планируемого транспортного обслуживания территории».



## 1.2 Предложения по комплексному развитию территории

### Предложения по благоустройству территории

После окончания работ по прокладке инженерных сетей и строительства внутриквартальных проездов предусматривается рекультивация плодородного слоя и благоустройство прилегающей территории с восстановлением растительного покрова. Будет выполнено благоустройство и озеленение, рекомендуемое для климатических условий района прохождения коммуникаций.

Запроектировано освещение внутриквартальной территории, которая включает в себя внутридворовые территории, площадки для отдыха, детские, спортивные, спортивно-игровые площадки, территории улично-дорожной сети и непосредственно прилегающие к ней территории, территории объектов социальной инфраструктуры и нежилкой застройки.

Проектом предусматривается комплексное благоустройство и озеленение территории всей свободной от строений и покрытий территории, с устройством плотного растительно - дернового слоя и устройство газонов, посадка кустарников, деревьев и цветников. Озеленение будет осуществляться в соответствии с нормативными требованиями по их организации. В проекте предлагается использовать стационарное озеленение – обычная посадка растений в грунт.

Вдоль проектируемой улично-дорожной сети, а также со стороны плоскостных открытых парковок предусмотрены посадка газоном. При озеленении территории не проводится посадка деревьев и кустарников с ядовитыми плодами, в целях предупреждения возникновения отравлений среди детей.

Предусматривается мощение дорожек и покрытие площадок естественными материалами (гравий, песок). Площадки и пешеходные зоны оборудуются малыми архитектурными формами и элементами благоустройства.

Проектируемые детские сады и школы огорожены по всему периметру забором высотой 1,6 метра и полосой зеленых насаждений из деревьев и кустарников и имеют самостоятельный вход, въезд и выезд.

На территории детских садов присутствуют игровые площадки для ясельной группы, игровые площадки для дошкольной группы, площадки для сушки постельного белья, чистки ковровых изделий и физкультурные площадки. Игровые площадки для дошкольной группы оборудуют турниками, гимнастическими стенками, горками, лесенками, качелями, лабиринтами. Для защиты детей от солнца и осадков на территории каждой групповой площадки устанавливают теневой навес.

На рассматриваемой территории предлагается организация бульвара, соединяющего Донинское шоссе и проектируемый торговый центр.



## **2. Графические материалы (существующее положение)**



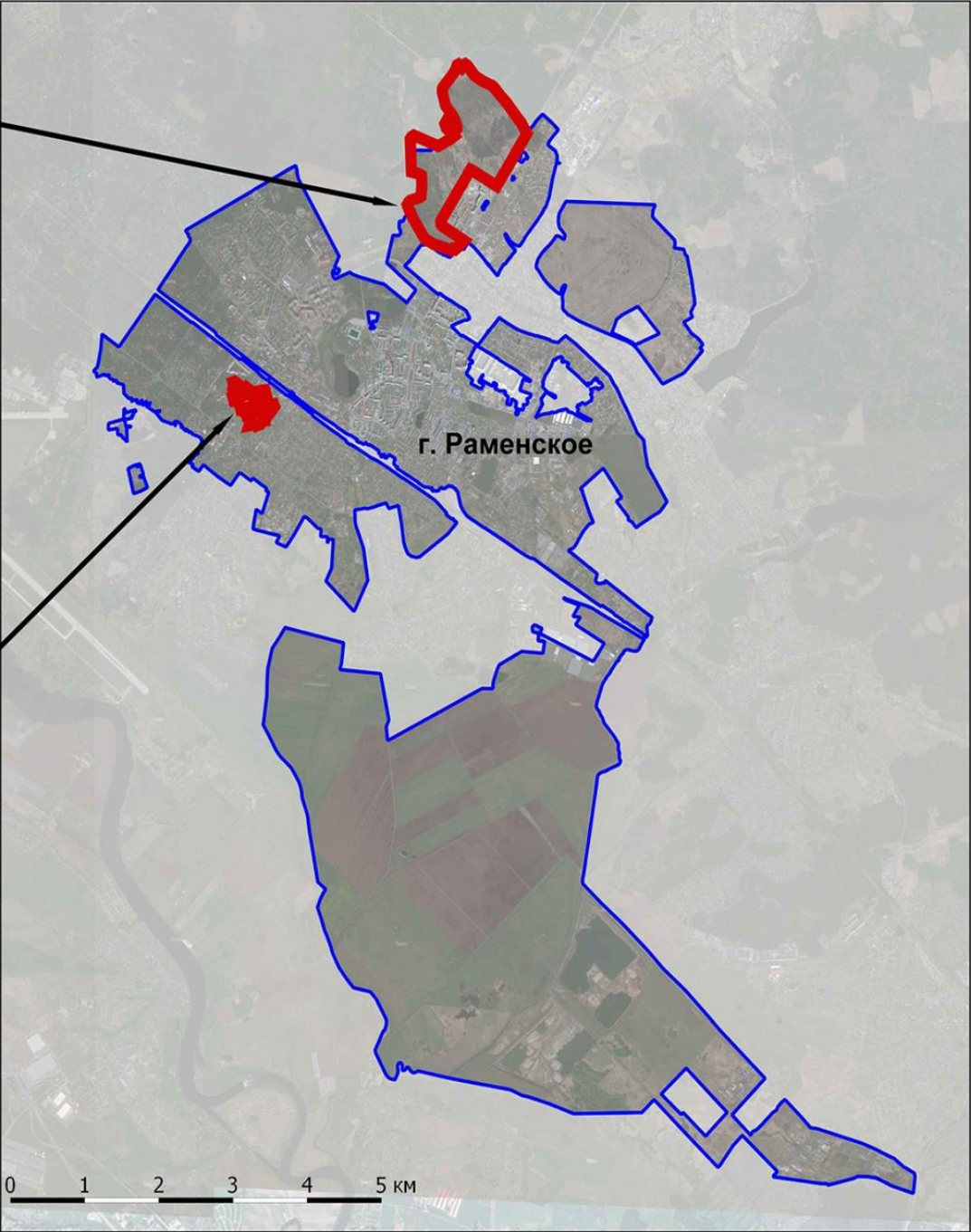
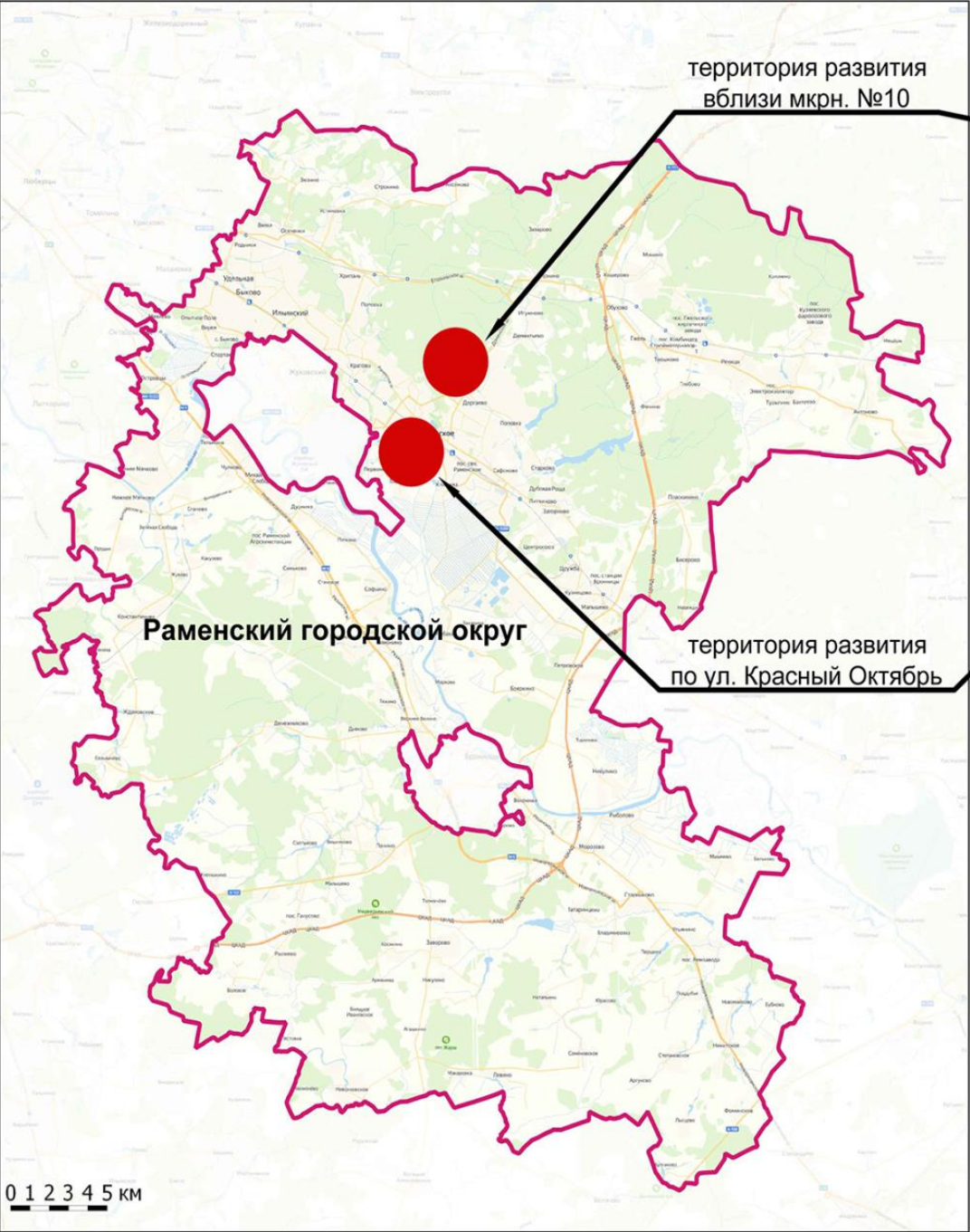


## 2.1. Местоположение территории в границах городского округа/населенного пункта

### Местоположение территории в границах городского округа/населенного пункта

Местоположение территории в границах Раменского городского округа

Местоположение территории в границах г. Раменское



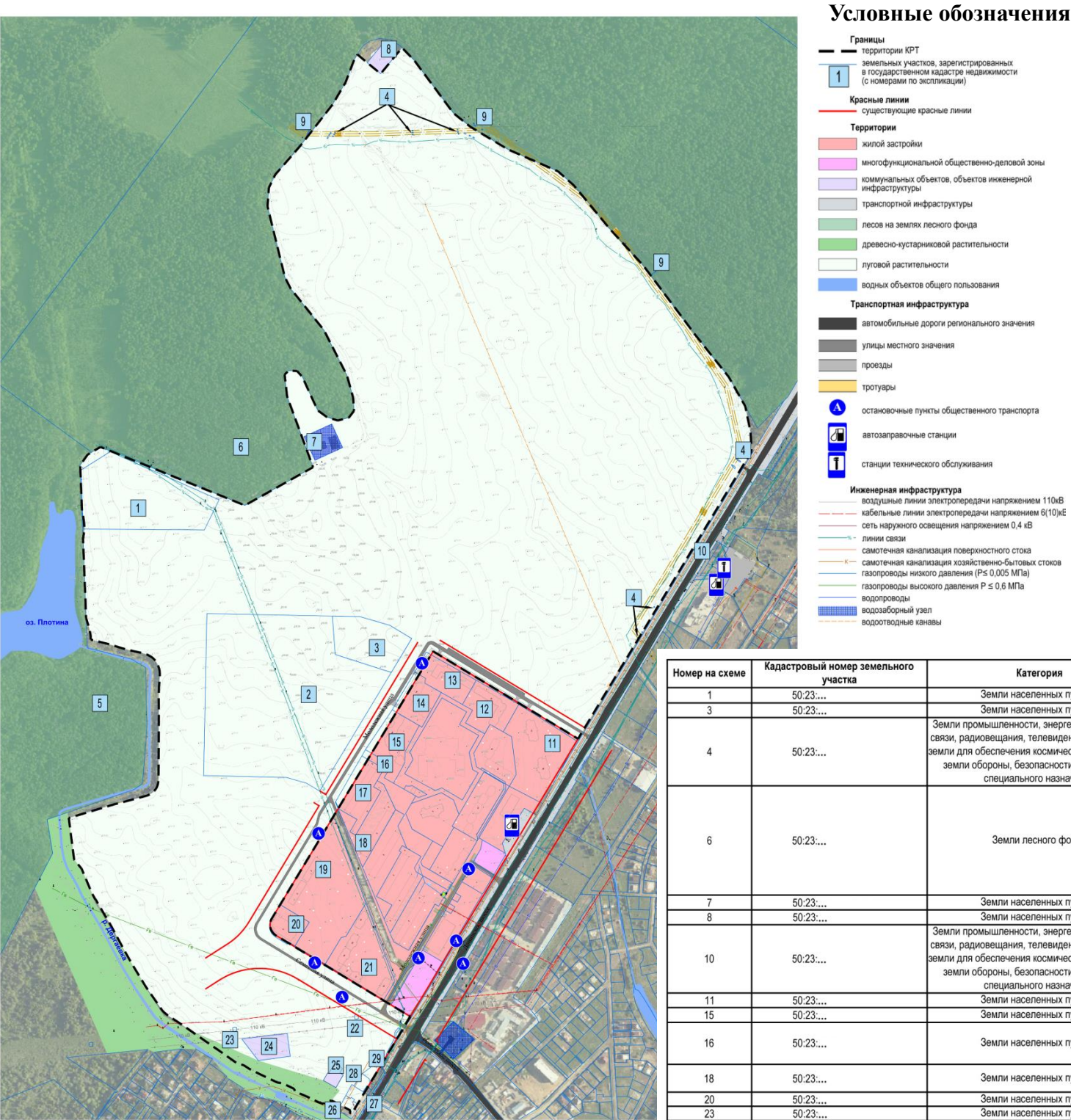
— граница муниципального образования Раменский городской округ

— граница населенного пункта г. Раменское



## 2.2 Схема существующего использования территории

2.2. Схема существующего использования территории, выполняемая на кадастровой карте с указанием кадастровых номеров и площадей всех земельных участков, планируемых к застройке, в том числе с отображением земельных участков, находящихся в собственности третьих лиц, границы и площади территории, представленной земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена



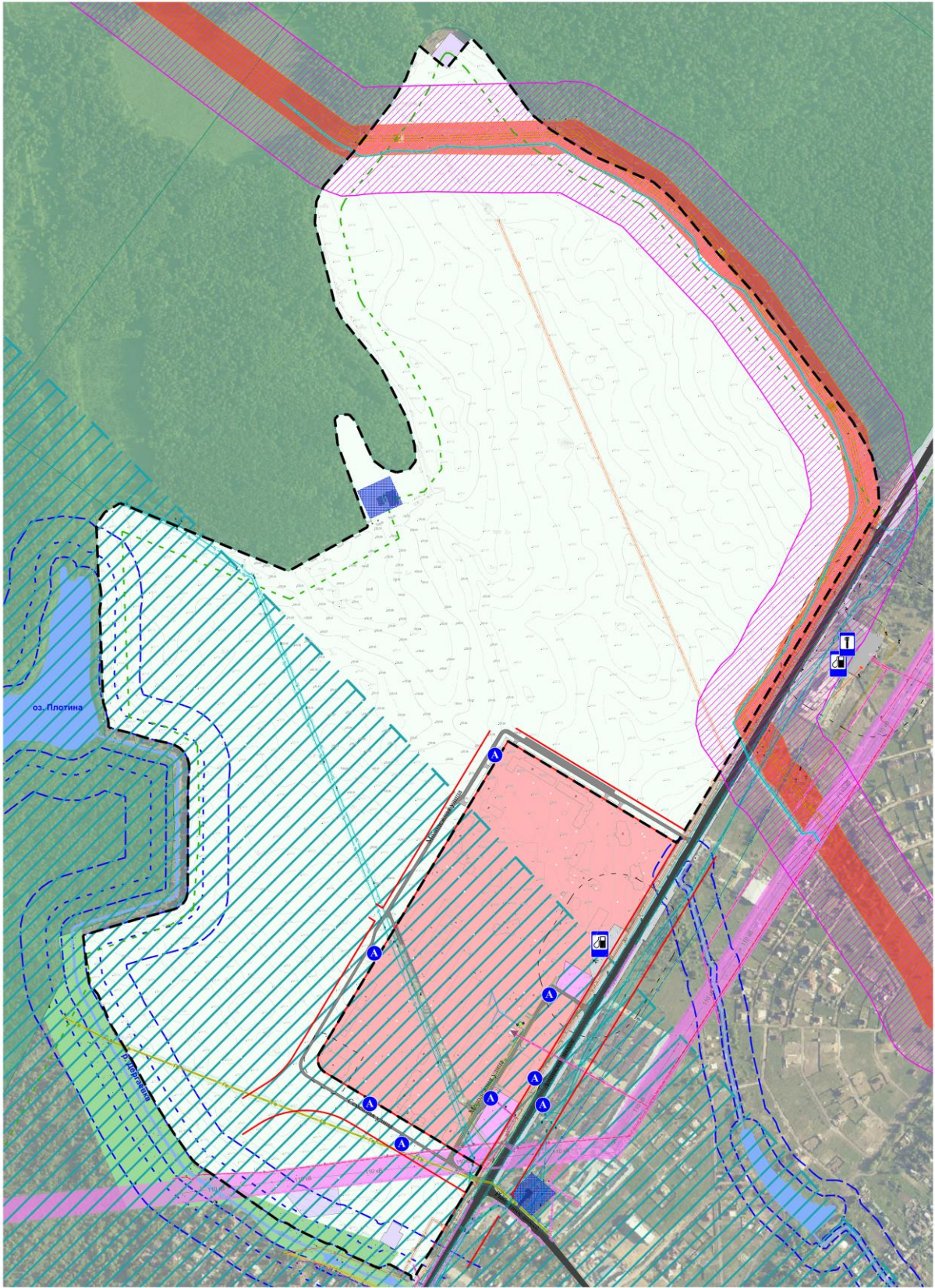
Фрагмент таблицы. Существующие земельные участки

Номер на схеме	Кадастровый номер земельного участка	Категория	Вид разрешенного использования	Площадь , кв.м.	Примечание
1	50:23:...	Земли населенных пунктов	Под строительство водозаборного узла	40165	КРТ
3	50:23:...	Земли населенных пунктов	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)	16000	КРТ
4	50:23:...	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Трубопроводный транспорт	363	
6	50:23:...	Земли лесного фонда	заготовка древесины (включая СОМ); заготовка и сбор недревесных лесных ресурсов; заготовка пищевых лесных ресурсов и сбор лекарственных растений; осуществление научно-исследовательской деятельности, образовательной деятельности; осуществление рекреационной деятельности; строительство и эксплуатация водохранилищ и иных искусственных водных объектов, а также гидротехнических сооружений и специализированных портов; строительство, реконструкция, эксплуатация линий электропередачи, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов; осуществление религиозной деятельности; изыскательские работы (лесной участок)	1398925	
7	50:23:...	Земли населенных пунктов	Под зданием ВЗУ, сооружениями, резервуары, ограждение ВЗУ	4194	КРТ
8	50:23:...	Земли населенных пунктов	Коммунальное обслуживание	2400	
10	50:23:...	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Автомобильный транспорт	100339	
11	50:23:...	Земли населенных пунктов	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства	21326	
15	50:23:...	Земли населенных пунктов	Под многоэтажное жилищное строительство	9719	
16	50:23:...	Земли населенных пунктов	Под жилищное строительство, благоустройство, позиция №№ 1, 2, 3, 4, пускового комплекса № 1/7 и позиция №№ 5, 6, 7, пускового комплекса № 2/7, блокированных жилых домов, 1 очереди строительства 10 микрорайона	9900	
18	50:23:...	Земли населенных пунктов	Под жилищное строительство, позиция №5, блокированных жилых домов, пускового комплекса №2/7, 1 очереди строительства 10 микрорайона	9100	
20	50:23:...	Земли населенных пунктов	Для комплексного освоения в целях жилищного строительства	5168	
23	50:23:...	Земли населенных пунктов	Для опоры №17 ВЛ 110кВ "Донино-Цаги1,2"	79	





## 2.3. Схема существующих ЗОУИТ



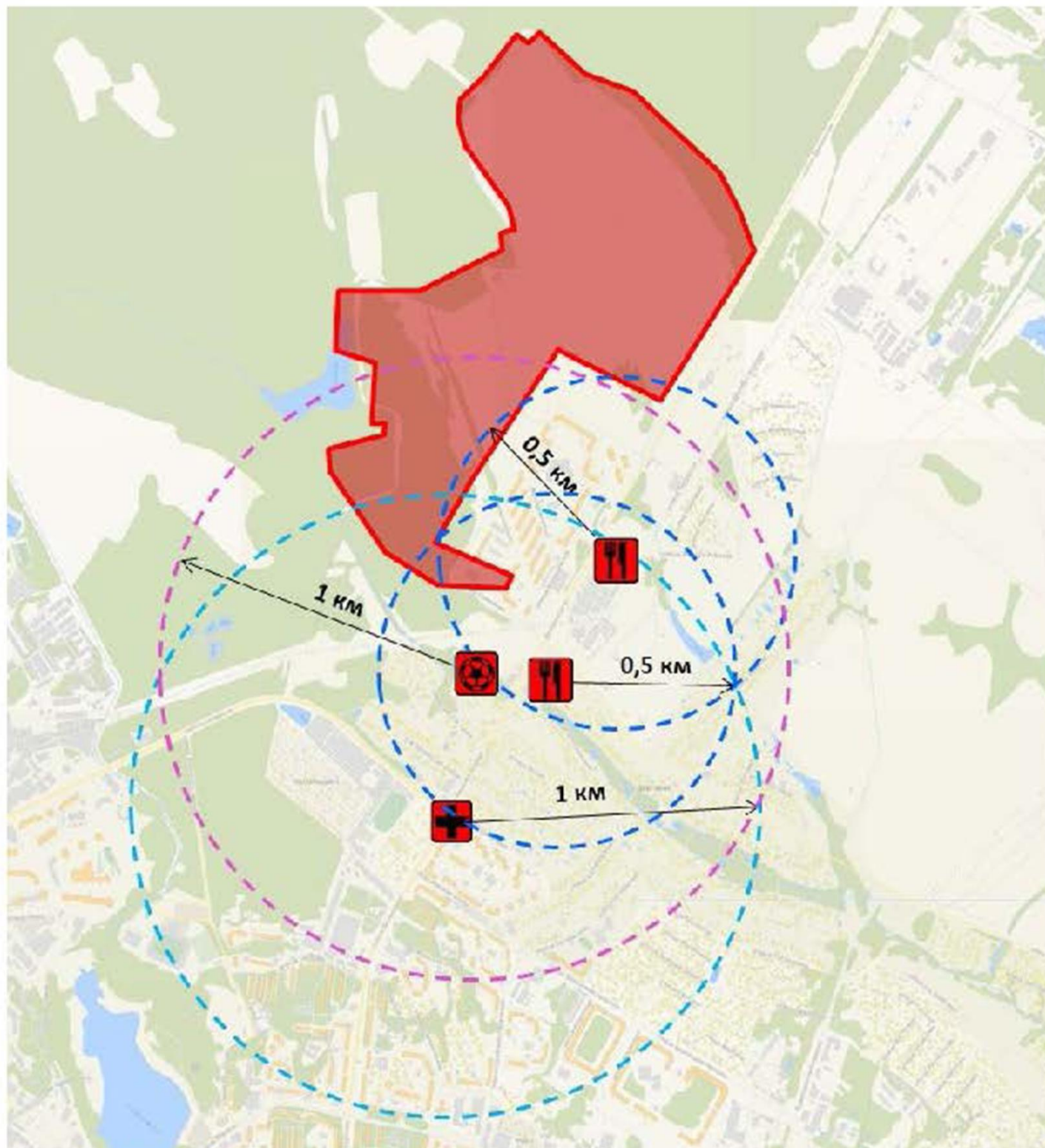
### Условные обозначения

- Границы**
- границы территории КРТ
- Красные линии**
- существующие красные линии
- Территории**
- жилой застройки
  - многофункциональной общественно-деловой зоны
  - коммунальных объектов, объектов инженерной инфраструктуры
  - транспортной инфраструктуры
  - лесов на землях лесного фонда
  - древесно-кустарниковой растительности
  - луговой растительности
  - водных объектов общего пользования
- Инженерная инфраструктура**
- воздушные линии электропередачи напряжением 110кВ
  - кабельные линии электропередачи напряжением 6(10)кВ
  - сеть наружного освещения напряжением 0,4 кВ
  - линии связи
  - самотечная канализация поверхностного стока
  - самотечная канализация хозяйственно-бытовых стоков
  - газопроводы низкого давления ( $P \leq 0,005$  МПа)
  - газопроводы высокого давления  $P \leq 0,6$  МПа
  - водопроводы
  - водозаборный узел
- Условные обозначения**
- Зоны с особыми условиями использования территории**
- граница береговой полосы водного объекта
  - граница прибрежной защитной полосы водного объекта
  - граница водоохранной зоны водного объекта
  - охранные зоны объектов электроэнергетики
  - охранные зоны объектов распределительной сети газоснабжения
  - охранные зоны линий и сооружений связи
  - охранные зоны кольцевого магистрального нефтепродуктопровода
  - минимальное допустимое расстояние до зданий и сооружений от газопровода
  - минимальное допустимое расстояние до зданий и сооружений от водопровода
  - минимальное допустимое расстояние до зданий и сооружений от дождевой канализации
  - минимальное допустимое расстояние до зданий и сооружений от хозяйственно-бытовой канализации
  - минимальное допустимое расстояние до зданий и сооружений от магистрального нефтепродуктопровода
  - противопожарный разрыв до лесных насаждений
  - граница 1-го пояса зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения
  - граница санитарно-защитной зоны (многоуровневый паркинг на 400 м/м с постом шиномонтажа и АЗС)
  - граница приаэродромной территории аэродрома Москва (Домодедово)








## 2.5. Схема расположения существующих объектов социального обслуживания в пределах нормативной территориальной доступности от территории КРТ



### Условные обозначения

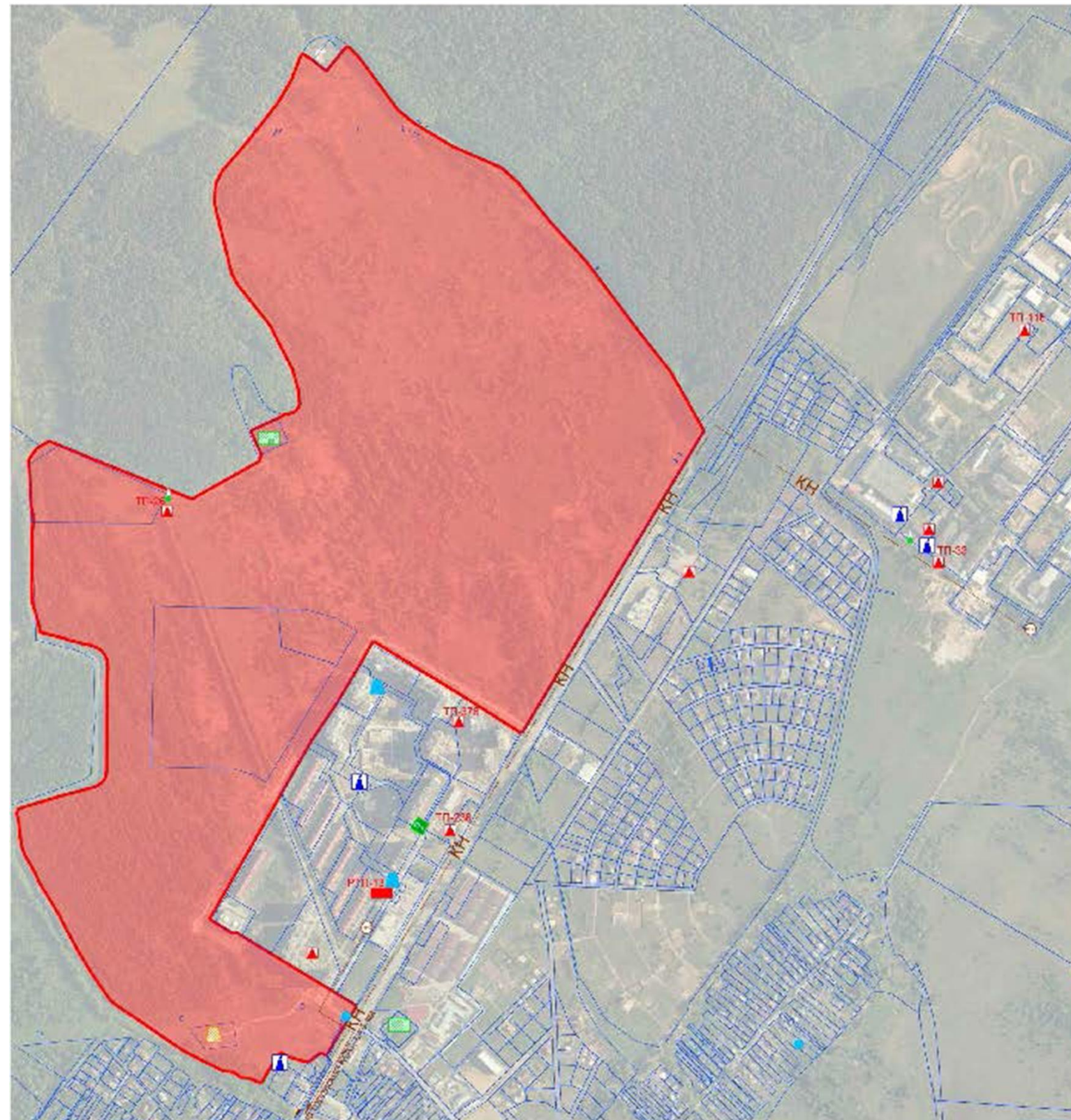
-  Объекты здравоохранения
-  Объекты общественного питания, магазины, торговые центры
-  Объекты физической культуры и спорта

*На схеме отображаются сущ. объекты, за счет которых планируется осуществлять обслуживание планируемой застройки (с подтверждением наличия резервов)*





## 2.6. Схема существующих объектов коммунальной инфраструктуры, возможных к использованию для обеспечения потребности планируемой застройки



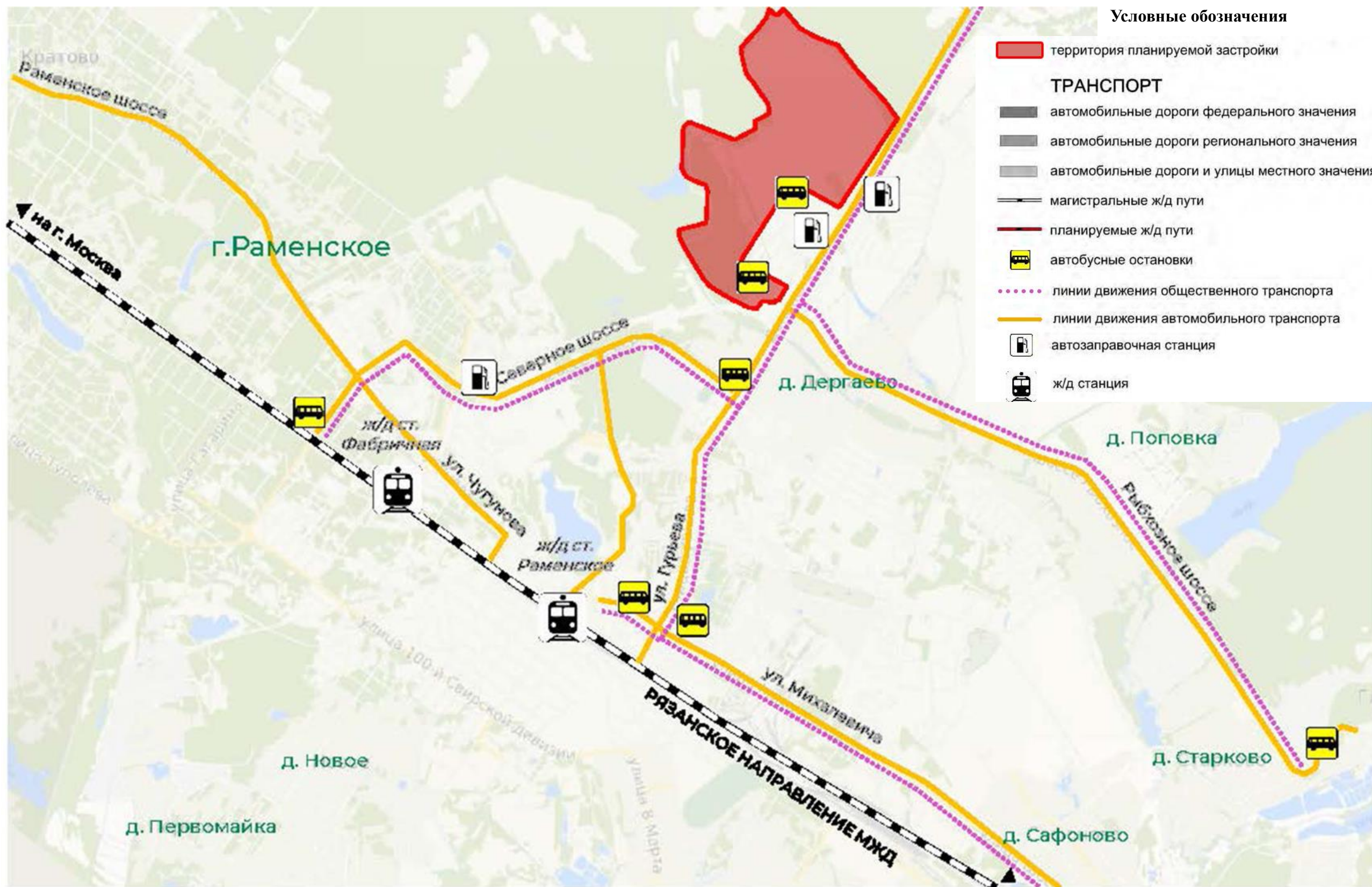
### ТЕРРИТОРИЯ КОМПЕНСАЦИИ «МИКРОРАЙОН №10»

- Водозаборный узел
- Артезианская скважина
- Водонасосная станция
- Напорный коллектор хозяйственно-бытовой канализации
- Канализационная насосная станция хозяйственно-бытовой канализации
- Электрическая подстанция напряжением свыше 35 кВ
- Трансформаторная подстанция напряжением (6)10/0,4 кВ
- Распределительная трансформаторная подстанция напряжением (6)10/0,4 кВ
- Газорегуляторный пункт
- Шкафной газорегуляторный пункт
- Котельная
- Центральный тепловой пункт
- Телекоммуникационный распределительный узел
- Самотечный коллектор дождевой канализации
- Очистные сооружения поверхностного стока





## 2.7. Схема транспортного обслуживания территории (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта)



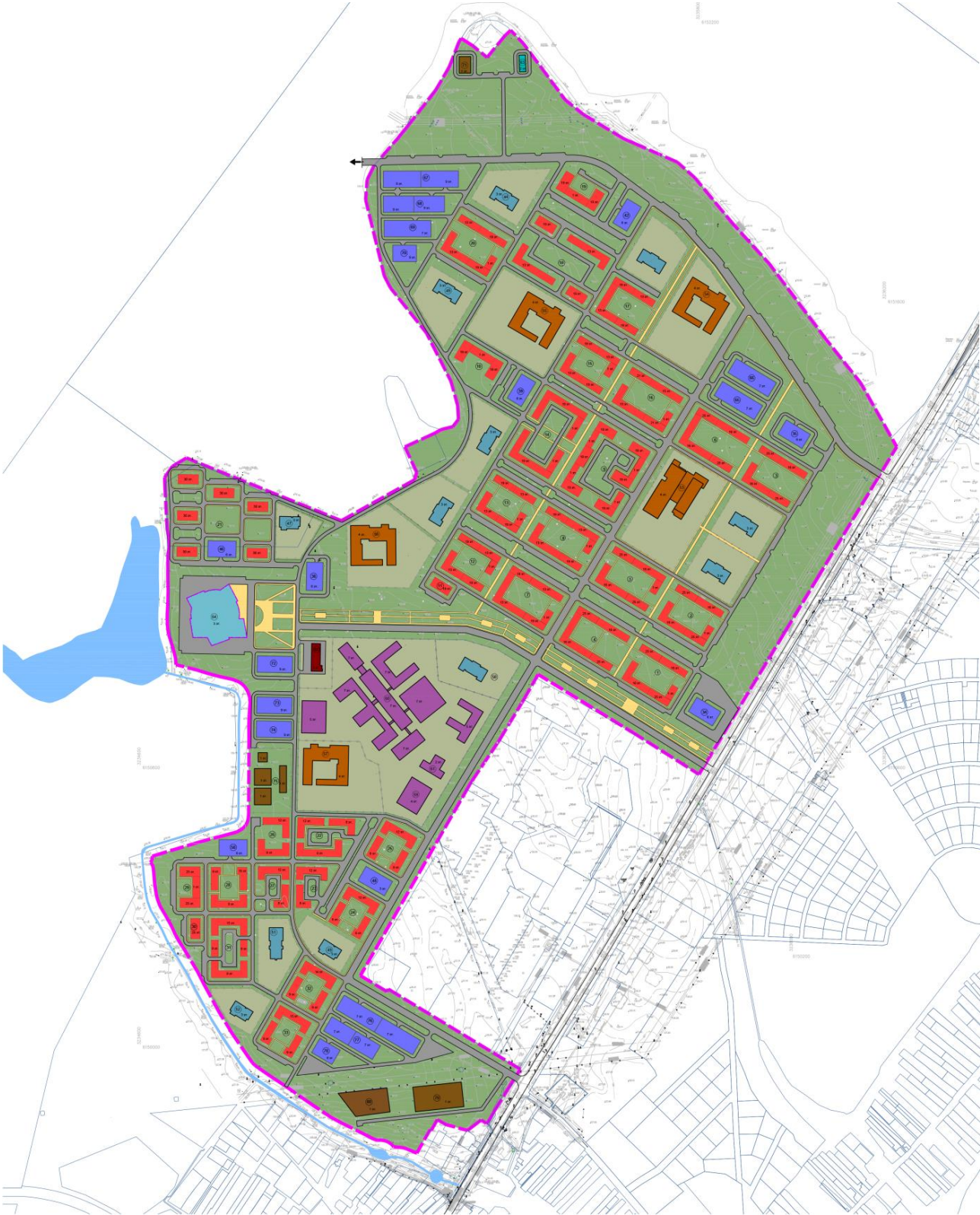


### **3. Графические материалы (проектное положение)**





### 3.1. Схема планируемой застройки (эскиз застройки)



#### Условные обозначения

##### Границы

- КРТ
- существующих земельных участков, поставленных на Государственный кадастровый учёт

##### Объекты капитального строительства

- проектируемые здания и сооружения (многоквартирные жилые дома)
- проектируемые объекты здравоохранения
- проектируемые объекты социального обслуживания населения
- проектируемые объекты торгового назначения
- проектируемые объекты коммунально-бытового обслуживания населения
- проектируемые объекты транспортной инфраструктуры
- проектируемые объекты спортивного назначения

##### Иные условные обозначения

- водные объекты
- планируемые здания, строения сооружения
- подземный паркинг





### 3.1. Схема планируемой застройки в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования с предложениями по созданию улично-дорожной сети и благоустройству

Фрагмент таблицы. Экспликация объектов на схеме

Объекты жилищного строительства						
№	Наименование объекта	Количество этажей	Общая площадь застройки, м <sup>2</sup>	Суммарная поэтажная площадь в Г.н.с., м <sup>2</sup>	Общая площадь квартир, м <sup>2</sup>	Население, чел
Квартал жилой застройки №1						
1	Жилой многоквартирный дом	16-25	39...	76...	50...	18...
2	Жилой многоквартирный дом	16-25	39...	76...	50...	18...
5	Жилой многоквартирный дом	16-25	39...	76...	50...	18...
6	Жилой многоквартирный дом	16-25	46...	88...	58...	20...
Итого:			24...	48...	32...	11...
Квартал жилой застройки №6						
32	Жилой многоквартирный дом	9-14	32...	37...	23...	84...
33	Жилой многоквартирный дом	9-15	32...	38...	24...	88...
Итого:			22...	28...	18...	65...
Итого			11...	19...	12...	44...
Объекты инженерной инфраструктуры						
№	Наименование объекта				Мощность	
71	Котельная				40 Гкал/час	
75	Водозаборный узел				14000 куб.м/сут	
79	Котельная				120 Гкал/час	







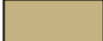
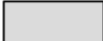


Объекты социальной инфраструктуры					
№	Наименование объекта	Количество этажей	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Суммарная поэтажная площадь в ГНС, м <sup>2</sup>	Мощность (мест)
Квартал социальной застройки №11					
57	Общеобразовательное учреждение	4	5824	23296	1100
58	Дошкольное образовательное учреждение	3	1232	3696	320
59	Амбулаторно-поликлиническое учреждение	4	3200	12800	871
60	Стационар	7	28112	196784	1400
61	Станция скорой медицинской помощи	2	1418	2836	5 авто.
62	Пожарное депо	2	1184	2368	9 авто.
Квартал социальной застройки №12					
63	Лыжная база	2	504	1008	30 чел/единовр. посещения
Квартал общественно-деловой застройки №13					
64	Торгово-развлекательный центр с одноэтажной подземной автостоянкой в пятне застройки здания	3	11262	33786	27029 кв.м торговой площади, 204 м/м
Объекты транспортной инфраструктуры					
№	Наименование объекта	Количество этажей	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Суммарная поэтажная площадь в ГНС, м <sup>2</sup>	Мощность (машино-мест)
Квартал жилой застройки №1					
34	Многоярусный паркинг	6	2149	12894	495
35	Многоярусный паркинг	6	2149	12894	495
Квартал жилой застройки №2					
38	Многоярусный паркинг	6	2149	12894	495
39	Многоярусный паркинг	6	2149	12894	495





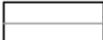
## 3.2. Предложения по установлению границ КРТ, формированию элементов планировочной структуры и установлению красных линий

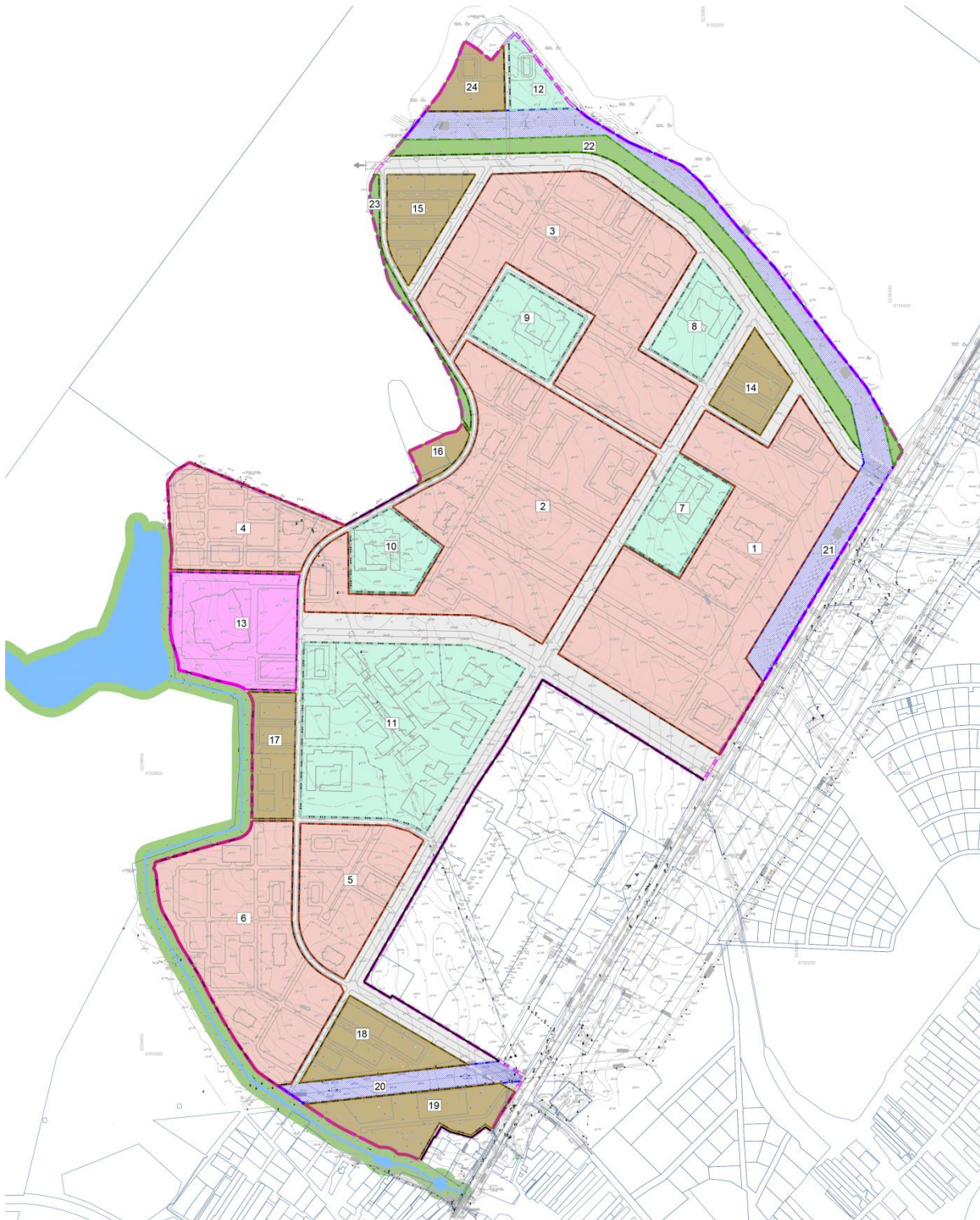
### Условные обозначения

#### Границы

-  КРТ
-  существующих земельных участков, поставленных на Государственный кадастровый учёт
-  устанавливаемых красных линий
-  планируемого элемента планировочной структуры (квартал жилой застройки)
-  планируемого элемента планировочной структуры (квартал социально-культурного назначения)
-  планируемого элемента планировочной структуры (квартал общественно-делового назначения)
-  планируемого элемента планировочной структуры (квартал коммунального назначения)
-  планируемого элемента планировочной структуры (улично-дорожная сеть)
-  планируемого элемента планировочной структуры (территория, занятая линейным объектом или предназначенная для размещения линейного объекта, за исключением улично-дорожной сети)
-  планируемого элемента планировочной структуры (территория общего пользования за исключением улично-дорожной сети)

#### Иные условные обозначения

-  номер элемента планировочной структуры
-  водные объекты
-  планируемые здания, строения сооружения



*При формировании элементов планировочной структуры необходимо руководствоваться действующим законодательством о градостроительной деятельности, в т.ч. Приказом Минстроя РФ № 738/пр, Постановлением ПМО № 713/30, СП 42.13330.2016, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-031. и иными*





### 3.3. Схема предварительного межевания территории с указанием границ, нумерации и площади образуемых земельных участков

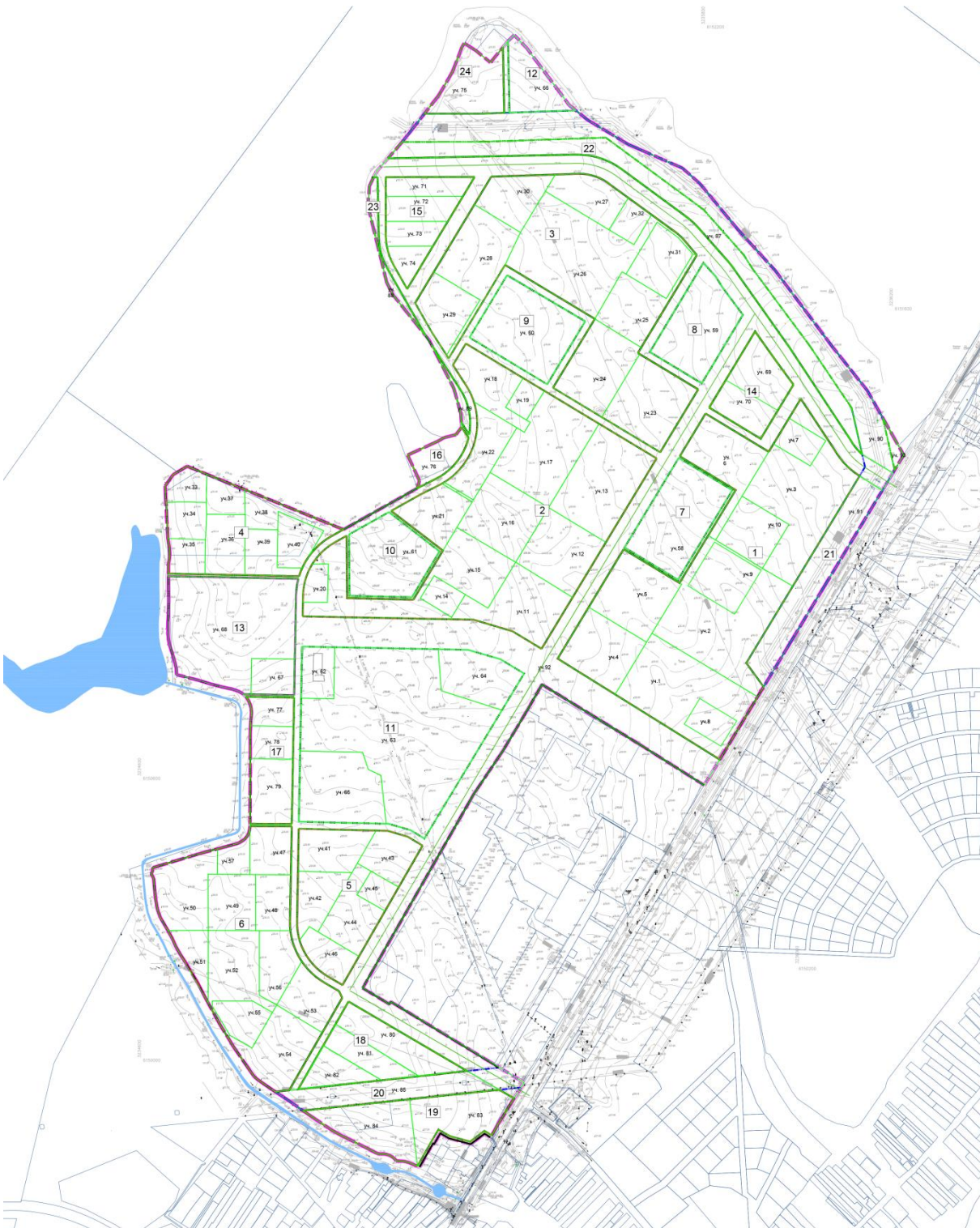
#### Условные обозначения

##### Границы

- КРТ
- существующих земельных участков, поставленных на Государственный кадастровый учёт
- образуемых земельных участков
- устанавливаемых красных линий
- планируемого элемента планировочной структуры (квартал жилой застройки)
- планируемого элемента планировочной структуры (квартал социально-культурного назначения)
- планируемого элемента планировочной структуры (квартал общественно-делового назначения)
- планируемого элемента планировочной структуры (квартал коммунального назначения)
- планируемого элемента планировочной структуры (улично-дорожная сеть)
- планируемого элемента планировочной структуры (территория, занятая линейным объектом или предназначенная для размещения линейного объекта, за исключением улично-дорожной сети)
- планируемого элемента планировочной структуры (территория общего пользования за исключением улично-дорожной сети)

##### Иные условные обозначения

- номер элемента планировочной структуры
- водные объекты
- планируемые здания, строения сооружения



При подготовке раздела руководствоваться в т.ч.  
Постановлением ПМО № 713/30 (пример №3, табл. 7 - 32), СП Градостроительство, прил. Д и иными

### 3.3. Схема предварительного межевания территории с указанием границ, нумерации и площади образуемых земельных участков

#### Перечень образуемых земельных участков

Условный номер	Площадь, кв.м	Вид разрешенного использования	Сведения о назначении
Квартал жилой застройки №1			
уч. 1	34584	2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Для размещения многоквартирных домов со встроенными нежилыми помещениями
уч. 2	39169	2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Для размещения многоквартирных домов со встроенными нежилыми помещениями
уч. 3	40391	2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Для размещения многоквартирных домов со встроенными нежилыми помещениями
уч. 4	18562	2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Для размещения многоквартирных домов со встроенными нежилыми помещениями
уч. 5	20766	2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Для размещения многоквартирных домов со встроенными нежилыми помещениями
уч. 6	18776	2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Для размещения многоквартирных домов со встроенными нежилыми помещениями
уч. 7	5821	2.7.1 Хранение автотранспорта	Для размещения многоярусных паркингов
уч. 8	5841	2.7.1 Хранение автотранспорта	Для размещения многоярусных паркингов
уч. 9	12685	3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее образование	Для размещения дошкольного образовательного учреждения
уч. 10	12697	3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее образование	Для размещения дошкольного образовательного учреждения
Итого:	209292		

Условный номер	Площадь, кв.м	Вид разрешенного использования	Сведения о назначении
Квартал социальной застройки №7			
уч. 58	29655	3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее образование	Для размещения общеобразовательного учреждения
Итого:	29655		
Квартал социальной застройки №8			
уч. 59	29655	3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее образование	Для размещения общеобразовательного учреждения
Итого:	29655		
Квартал социальной застройки №9			
уч. 60	30078	3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее образование	Для размещения общеобразовательного учреждения
Итого:	30078		
Квартал социальной застройки №10			
уч. 61	25289	3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее образование	Для размещения общеобразовательного учреждения
Итого:	25289		
Квартал общественно-деловой застройки №13			
уч. 67	7056	2.7.1 Хранение автотранспорта	Для размещения многоярусных паркингов
уч. 68	55490	4.2 Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Для размещения торгово-развлекательного центра
Итого:	62546		
Квартал коммунальной застройки №14			
уч. 69	11852	2.7.1 Хранение автотранспорта	Для размещения многоярусных паркингов
уч. 70	8890	2.7.1 Хранение автотранспорта	Для размещения многоярусных паркингов
Итого:	20742		

Условный номер	Площадь, кв.м	Вид разрешенного использования	Сведения о назначении
Квартал коммунальной застройки №19			
уч. 83	18683	3.1 Коммунальное обслуживание	Для размещения котельной
уч. 84	18547	3.1 Коммунальное обслуживание	Для размещения очистных сооружений
Итого:	37230		
Иные элементы планировочной структуры			
уч. 85	45098	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Охранная зона воздушных линий электропередачи
уч. 86	44229	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Для размещения территорий, предназначенных для отдыха населения
уч. 87	4115	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Для размещения территорий, предназначенных для отдыха населения
уч. 88	2121	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Для размещения территорий, предназначенных для отдыха населения
уч. 89	58087	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Для размещения территорий, предназначенных для отдыха населения
уч. 90	27399	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Охранная зона нефтепродуктопровода
уч. 91	283961	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Охранная зона нефтепродуктопровода
уч. 92	1471	12.0.1 Улично-дорожная сеть	Для размещения автомобильных дорог и пешеходных дорожек, бульваров
уч. 93	19303	12.0.1 Улично-дорожная сеть	Для размещения автомобильных дорог и пешеходных дорожек, бульваров
Итого:	485784		
ВСЕГО:	1805255		





### 3.4. Объемно-пространственные решения планируемой застройки







### 3.4. Объемно-пространственные решения планируемой застройки







### 3.4. Объемно-пространственные решения планируемой застройки







### 3.5. Схема этапов реализации строительства всех объектов капитального строительства и инфраструктуры, включая возведение новых многоквартирных домов (далее - МКД), и схема переселения сносимых МКД

#### Схема этапов реализации строительства

##### Условные обозначения

##### Границы

КРТ

существующих земельных участков, поставленных на Государственный кадастровый учёт

##### Границы территорий, относящихся к различным этапам (очередям) освоения (строительства, благоустройства):

Первая очередь

Вторая очередь

Третья очередь

Четвертая очередь

##### Иные условные обозначения

водные объекты

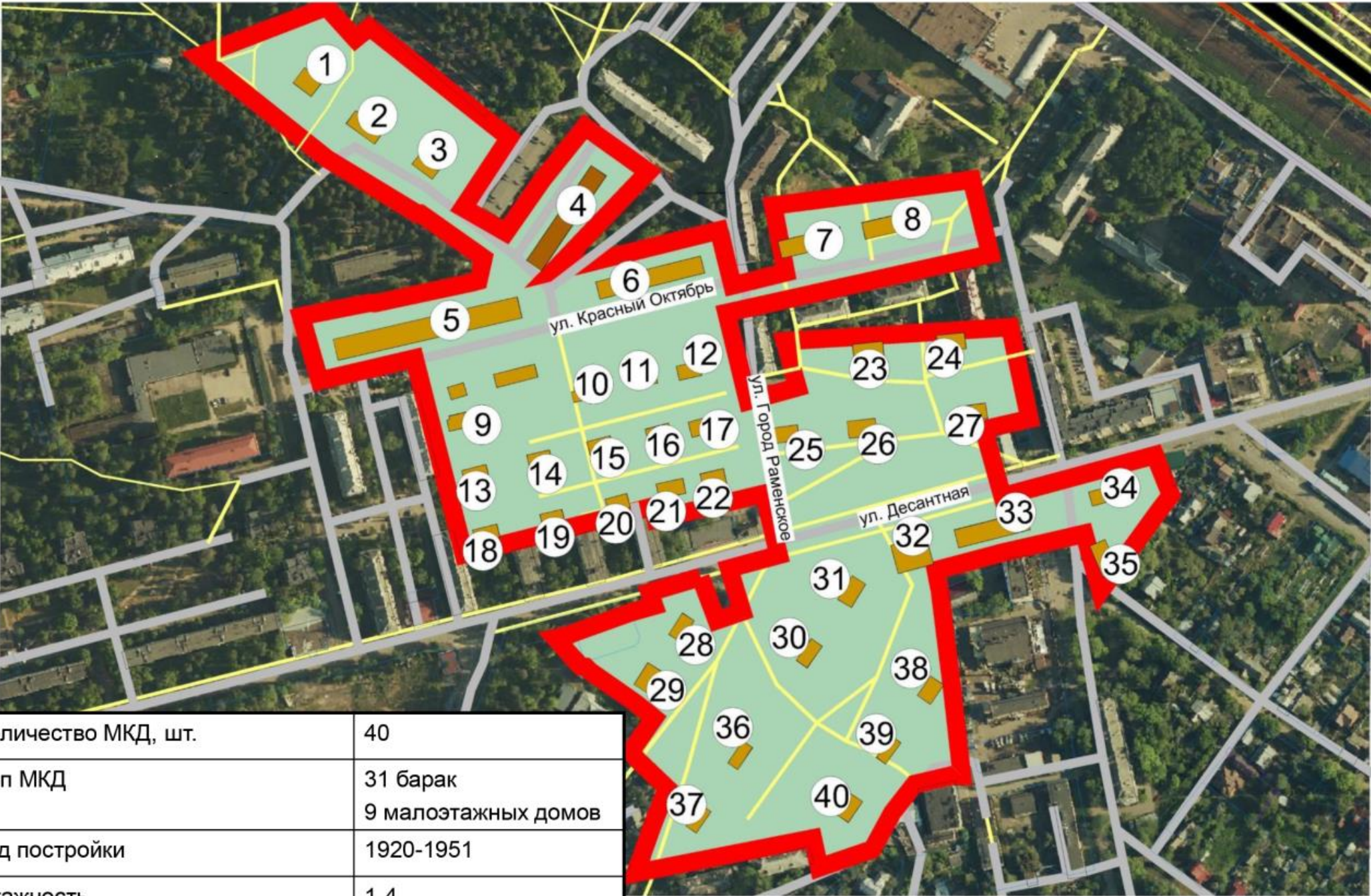
планируемые здания, строения сооружения





### 3.5. Схема этапов реализации строительства всех объектов капитального строительства и инфраструктуры, включая возведение новых многоквартирных домов (далее - МКД), и схема переселения сносимых МКД

*Схема планируемых к сносу объектов капитального строительства*



Количество МКД, шт.	40
Тип МКД	31 барак 9 малоэтажных домов
Год постройки	1920-1951
Этажность	1-4
Площадь квартир, тыс. кв. м	16,8
Население, чел.	898





## 3.6. Схема планируемого транспортного обслуживания территории (улично-дорожная сеть и маршруты общественного транспорта)

*Фрагмент (только в части м/м, внутриквартальной УДС и примыканий).  
При подготовке МП необходимо отразить также и внешние связи*



### Условные обозначения

#### Границы

- КРТ
- существующих земельных участков, поставленных на Государственный кадастровый учёт

#### Автомобильные дороги общего пользования местного значения

- автомобильные дороги местного значения,  
улицы и проезды в зонах жилой застройки

#### Иные условные обозначения

- открытые автостоянки
- многоуровневая автостоянка
- подземный паркинг
- тротуары, пешеходные дорожки
- направление движения пассажирского транспорта
- существующие автобусные остановки  
пассажирского общественного транспорта
- планируемые автобусные остановки пассажирского  
общественного транспорта
- светофор
- наземный пешеходный переход





### 3.7. Схема планируемого обеспечения территории объектами социального обслуживания, в т.ч. предложения по реконструкции существующих объектов социального обслуживания с увеличением их емкости, включая предложения по увеличению территории таких объектов

#### Условные обозначения

##### Границы

КРТ

существующих земельных участков, поставленных на  
Государственный кадастровый учёт

##### Объекты капитального строительства

- проектируемые объекты здравоохранения
- проектируемые объекты образования
- проектируемые объекты спортивного назначения
- проектируемые объекты  
торгового-развлекательного назначения
- проектируемые объекты коммунально-бытового  
назначения

##### Иные условные обозначения

- водные объекты
- планируемые здания, строения сооружения

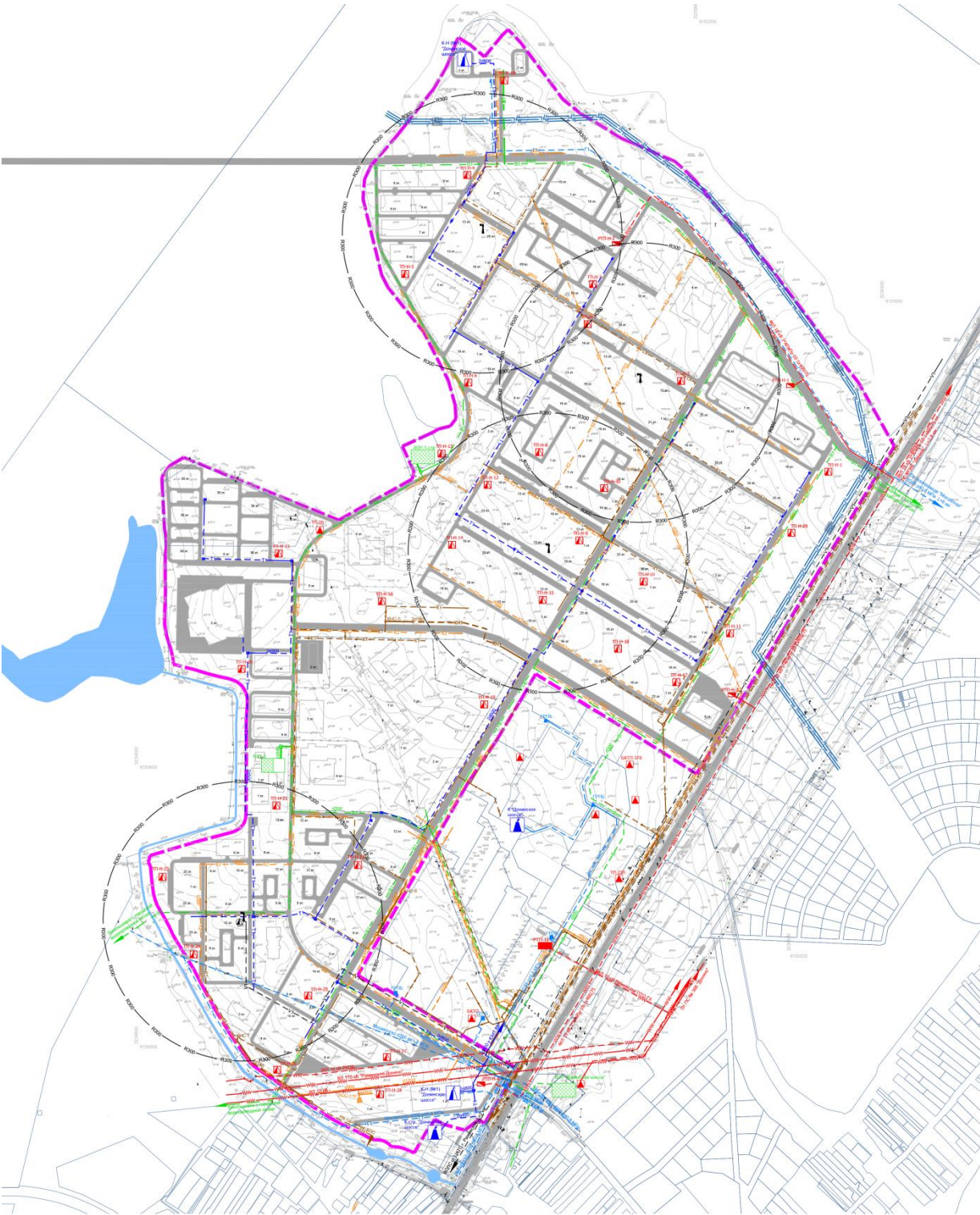
#### Фрагмент таблицы. Объекты социальной инфраструктуры

№	Наименование объекта	Количе ство этажей	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Суммарная поэтажная площадь в ГНС, м <sup>2</sup>	Мощность (мест)
52	Дошкольное образовательное учреждение	3	18...	55...	300
57	Общеобразовательное учреждение	4	58...	23...	1100
58	Дошкольное образовательное учреждение	3	12...	36...	320
59	Амбулаторно-поликлиническое учреждение	4	32...	12...	871
60	Стационар	7	28...	19...	1400
61	Станция скорой медицинской помощи	2	14...	28...	5 авто.
62	Пожарное депо	2	11...	23...	9 авто.
63	Лыжная база	2	504	10...	30 чел/единовр. посещения
64	Торгово-развлекательный центр с одноэтажной подземной автостоянкой в пятне застройки здания	3	11...	33...	27029 кв.м торговой площади, 204 м/м





### 3.8. Схема планируемого обеспечения территории объектами коммунальной инфраструктуры и сетями инженерно-технического обеспечения



#### Условные обозначения

##### Границы

- KPT
- существующих земельных участков, поставленных на Государственный кадастровый учёт

##### Иные условные обозначения

- водные объекты
- планируемые здания, строения сооружения

#### Линии, обозначающие существующие, , строящиеся, планируемые, ликвидируемые объекты инженерной инфраструктуры

Существующие	Строящиеся	Проектируемые	Ликвидируемые	Наименование
— WW —		— WW —		Воздушная линия электропередачи напряжением свыше 1000 В
— WW —		— WW —		Кабельная линия электропередачи напряжением свыше 1000 В
— T —		— T —		Распределительная трансформаторная подстанция 10/0,4 кВ (РТП)
— T —		— T —		Трансформаторная подстанция 10/0,4 кВ (ТП)
— T —		— T —		Теплопровод
— T —	СТР.	— T —		Тепловая камера
— T —	СТР.	— T —		Газовая котельная
— T —	СТР.	— T —		Водозаборный узел
— T —	СТР.	— T —		Водопроводная сеть
— T —	СТР.	— T —		Смотровой колодец на водопроводных сетях
— T —	СТР.	— T —		Камера на водопроводных сетях
— T —	СТР.	— T —		Канализационная насосная станция хозяйственно-бытовой канализации
— T —	СТР.	— T —		Канализация хозяйственно-бытовая напорная
— T —	СТР.	— T —		Канализация хозяйственно-бытовая самотечная
— T —	СТР.	— T —		Камера гашения напора хозяйственно-бытовой канализации
— T —	СТР.	— T —		Очистные сооружения поверхностного стока
— T —	СТР.	— T —		Закрытая сеть дождевой канализации самотечная
— T —	СТР.	— T —		Дренаж
— T —	СТР.	— T —		Газопровод
— T —	СТР.	— T —		Газорегуляторный пункт
— T —	СТР.	— T —		Нефтепродуктопровод
— T —	СТР.	— T —		Линия связи
— T —	СТР.	— T —		Телекоммуникационный распределительный пункт
— T —	СТР.	— T —		Базовая станция сотовой связи
— T —	СТР.	— T —		Зона обслуживания базовой станции





### 3.9. Демонстрационные материалы для более полного описания планируемого строительства. Фотомонтаж планируемого строительства и иные графические материалы







### 3.9. Демонстрационные материалы для более полного описания планируемого строительства. Фотомонтаж планируемого строительства и иные графические материалы







### 3.9. Демонстрационные материалы для более полного описания планируемого строительства. Фотомонтаж планируемого строительства и иные графические материалы

