

Правительство Москвы
Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы



ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ
ИНСТИТУТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ГОРОДА МОСКВЫ»
(ГУП «НИ И ПИ ГЕНПЛАНА МОСКВЫ»)

Генеральный проектировщик:
АПО №3

Договор № 5-13/647 дх. №17

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТОВ
ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ-ТРАНСПОРТНО-
ПЕРЕСАДОЧНОГО УЗЛА (ТПУ) НЕКРАСОВКА С УЧЕТОМ
РАЗВИТИЯ ПРИЛЕГАЮЩЕЙ
К ОБЪЕКТАМ ТПУ ТЕРРИТОРИИ**

Пояснительная записка

Раздел: «Утверждаемая часть проекта планировки»

Том №.

Экземпляр №.

Заказчик:

ООО «Мосинжинвест»

Москва, 2016

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ГОРОДА МОСКВЫ»
(ГУП «НИ И ПИ ГЕНПЛАНА МОСКВЫ»)

Генеральный проектировщик:
АПО №3

Договор № 5-13/647 д.с... №17

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТОВ
ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ-ТРАНСПОРТНО-
ПЕРЕСАДОЧНОГО УЗЛА (ТПУ) НЕКРАСОВКА С УЧЕТОМ
РАЗВИТИЯ ПРИЛЕГАЮЩЕЙ
К ОБЪЕКТАМ ТПУ ТЕРРИТОРИИ**

Пояснительная записка

Раздел: «Утверждаемая часть проекта планировки»

Том №	Экземпляр №
И.о. директора	(М.Г. Крестмейн)
Первый заместитель директора по производственным вопросам	(О.Д. Григорьев)
И.о. руководителя АПО №3	(О.В. Васина)
Зам. руководителя АПО №3	(М.В. Кореи)
Начальник АПМ №2	(П.Н. Быстров)
ГАП	(А.А. Котенков)

«Разработка проектных предложений и основных положений проекта планировки территории объекта транспортной инфраструктуры - транспортно-пересадочного узла»
выполнен коллективом в составе:

№ п/п	Занимаемая должность	Подпись	Фамилия, и., о.
1.Авторы работы в целом:			
1.1.	И.о.руководителя АПО №3		Васина О.В.
1.2.	Зам. руководителя АПО №3		Кореи М.В.
1.3.	Начальник АПМ №2		Быстрое П.Н.
1.4.	ГАП		Котенков АА.
2.Авторы разделов:			
2.1.	Инженер 2 категории		Лавренко Ю.И.
2.2.	Архитектор		Изусина И.И.

СОСТАВ СДАВАЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

По теме «Проект планировки территории объектов транспортной инфраструктуры-транспортно-пересадочного узла (ТПУ) Некрасовка с учетом развития прилегающей к объектам ТПУ территории»

Наименование материалов		Название чертежей
Том №1	Пояснительная записка к разделу: «Утверждаемая часть проекта планировки» на 15 л.	1. «План красных линий»; 2. План «Функционально-планировочная организация территории»; 3. План «Ераницы зон планируемого размещения объектов»; 4. План «Межевание территории»

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	5
1. Положение о планировке территории.....	6
2. Таблица «Участки территории (зоны) планируемого размещения объектов».....	8
3. Таблица «Объекты капитального строительства».....	9
4. Таблица «Характеристика земельных участков территории».....	10
5. Мероприятия по реализации проекта планировки территории и последовательность их выполнения.....	11

ВВЕДЕНИЕ

«Проект планировки территории объектов транспортной инфраструктуры-транспортно-пересадочного узла (ТПУ) Некрасовка с учетом развития прилегающей к объектам ТПУ территории» выполняется на основании Распоряжения Москомархитектуры «20 ноября 2013 г. № 62, на основании решения Градостроительно-земельной комиссии города Москвы от 13 декабря 2013 г. № 40 (п. 6), в соответствии с договором № 5-13/647.

Заказчиком является ООО «Мосинжинвест».

Целью работы является:

- установление границ участков территорий общего пользования;
- установление границ зон, характеристик и параметров планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе входящих в состав транспортно-пересадочного узла (ТПУ) объектов регионального и федерального значения, нормативно необходимых объектов социальной инфраструктуры, объектов городских программ;
- установление границ земельных участков, зон действия публичных сервитутов, видов обременений и ограничений использования земельных участков;

1. Положение о планировке территории

Территория подготовки проекта планировки территории расположена в районе Некрасовка Юго-Восточного административного округа города Москвы. Площадь проектируемой территории составляет **31,2** га. Территория транспортно-пересадочного узла выделенная в границах проекта планировки составляет **22,4** га.

Территория граничит:

- с севера с жилыми кварталами кв. 8, кв. 8а района Некрасовка (Люберецкие поля);
- с востока - с жилыми кварталами кв. 9, кв. 10 района Некрасовка (Люберецкие поля);
- с юга - с жилыми кварталами кв. 2, кв. 4, кв. 5 района Некрасовка (Люберецкие поля).

В настоящее время территория транспортно-пересадочного узла выделенная в границах проекта планировки свободна от застройки, на участке улично-дорожной сети ведется строительство станции метрополитена «Некрасовка».

В проекте планировки территории предусматриваются следующие мероприятия:

строительство капитальных и некапитальных объектов различного функционального назначения, в том числе для обеспечения технологии транспортно-пересадочного узла; обустройство многофункциональной общественной зоны транспортно-пересадочного узла.

В проекте планировки территории планируется размещение:

- объектов многоквартирной жилой застройки со встроенными и встроенно-пристроенными объектами социального обслуживания общей площадью **134,06** тыс.кв.м, в том числе:
 - проектируемая жилая застройка со встроенно-пристроенным детским садом на 100 мест - **67,25** тыс.кв.м (участок № 1 на плане «Функционально-планировочная организация территории»);
 - проектируемая жилая застройка - **64,31** тыс.кв.м (участок № 2 на плане «Функционально-планировочная организация территории»). Обеспечение объектами социальной инфраструктуры планируемого населения указанных участков осуществляется за счет объектов на прилегающей территории района Некрасовка (Люберецкие поля);
- объектов культурного развития и религиозного использования общей площадью 1,59 тыс.кв.м, в том числе:
 - храм - 0,67 тыс.кв.м (участок № 5 на плане «Функционально-планировочная организация территории»);
 - здание причта - 0,92 тыс.кв.м (участок № 5 на плане «Функционально-планировочная организация территории»);
- многофункциональной общественной зоны транспортно-пересадочного узла (участок № 4 на плане «Функционально-планировочная организация территории»);

— некапитальных объектов транспортно-пересадочного узла, обслуживания автотранспорта (участки №№ 7, 8, 9 на плане «Функционально-планировочная организация территории»).

В проекте планировки территории предлагается к формированию участки территорий общего пользования общей площадью **8,42** га (участки №№ 6, 7, 8, 9 на плане «Функционально-планировочная организация территории»),

В проекте планировки предусматривается инженерное обеспечение территории. Согласно схеме теплоснабжения № 3564-08-01-ТС02-4-0 источниками тепла на расчетный срок приняты: РТС «Некрасовка», расширяемая третьим котлом ПТВМ-60 (всего 3хПТВМ-60) и ТЭЦ-22 через тепломагистраль М12. В качестве источника водоснабжения предлагается система Мосгорводопровода, а именно 9-й водовод ВВС и магистраль Вешняки-Владычино, канализование застройки осуществляется в существующую камеру подводящего канала к Люберецких очистных сооружений. Электроснабжение планируемой застройки предлагается осуществить по сетям 10 кВ от ПС «Руднево» и ПС «Некрасовка».

В проекте планировки территории предлагается развитие объектов транспортной инфраструктуры:

строительство улично-дорожной сети шириной в красных линиях - 45,0 м;

строительство подземных пешеходных переходов для связи проектируемой территории с территориями прилегающей жилой застройки района Некрасовка (Люберецкие поля).

Предложения по межеванию территории.

В проекте межевания территории:

определены границы земельных участков под размещение жилых объектов;

установлены земельные участки под размещение прочих нежилых объектов;

определены земельные участки общего пользования (в т.ч. участки проездов, стоянок, зеленых насаждений и др.);

установлены участки, подлежащие обременению использования подземного пространства.

В проекте межевания территории определены границы 9 земельных участков, в т.ч. 3-х участков территории жилой застройки, 2-х участков территории нежилых зданий, сооружений, 4-х участков территории общего пользования.

2. Таблица «Участки территории (зоны) планируемого размещения объектов»

к плану «Функционально-планировочная организация территории»

№ участка зоны на плане	Индекс*	Функциональное назначение участка	Площадь, га	Предельные параметры		
				Плотность, тыс. кв.м/га	Высота, м	Застроенность, %
1	2.6, 3.5	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	3,72	25	75	40
2	2.6	Существующая многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	3,43	25	75	40
3	2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	0,39	25	75	11
4	4.9, 7.2, 12.0	Обслуживание автотранспорта, земельные участки (территории) общего пользования (автомобильные дороги, пешеходные тротуары и переходы, здания и сооружения для обслуживания пассажиров)	5,27	0	0	0
5	3.7	Религиозное использование	1,48	1,07	50	9,4
6	12.0	Общее пользование территории	0,33	0	0	0
7	7.2, 12.0	Общее пользование территории	0,10	0	0	0
8	7.2, 12.0	Общее пользование территории	0,17	0	0	0
9	7.2, 12.0	Автомобильный транспорт, общее пользование территории	7,82	0	0	0

* Индекс вида разрешенного использования участка установлен в соответствии с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 г. № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (в редакции от 30.09.2015 N 709).

3. Таблица «Объекты капитального строительства»
к плану «Границы зон планируемого размещения объектов»

№ участка на плане	№ объекта	Наименование	Емкость	Суммарная поэтажная площадь наземной части зданий в габаритах наружных стен, тыс.кв.м.	Фонд застройки*, тыс. кв. м	Общая площадь квартир, тыс. кв. м	Общая площадь встроенно-пристроенных объектов, тыс.кв.м.
1	1.1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	-	89,67	67,25	60,53	4,73
	1.2	Встроенно-пристроенный детский сад**	100 мест	-	-	-	2,5
2	2.1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	-	85,75	64,31	-	-
5	5.1	Храм	-	0,67	0,67	-	-
	5.2	Здание причта	-	0,92	0,92	-	-

* указанный показатель соответствует общей площади жилой застройки (п.2 примечание к табл. 5.2 МГСН 1.01-99)

** местоположение определяется на стадии разработки проектной документации

4. Таблица «Характеристика земельных участков территории»
к плану «Межевание территории»

Назначение территории	№ участка на плане	Площадь участка, га	Наименование объекта капитального строительства	Вид ограничения на участке	Площадь ограничения, га
Участки жилых зданий	1	3,72	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Ограничения не установлены	
	2	3,43	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Ограничения не установлены	
	3	0,39	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Ограничения не установлены	
	ИТОГО	7,54			
Участки нежилых зданий, сооружений	4	5,27	Многофункциональная общественная зона с плоскостными объектами	сервитут для прохода или проезда через земельный участок	5,27
	5	1,48	Храм	Обременение использования подземного пространства	1,48
	ИТОГО	6,75			
Участки общего пользования	6	0,33	Озелененные территории	Ограничения не установлены	
	7	0,10	Озелененные территории	Ограничения не установлены	
	8	0,17	Озелененные территории	Ограничения не установлены	
	9	7,82	Улично-дорожная сеть	Техническая зона метрополитена	3,14
	ИТОГО	8,42			
	ВСЕГО	22,71			

5. Мероприятия по реализации проекта планировки территории и последовательность их выполнения.

Мероприятия по реализации проекта планировки территории и последовательность их выполнения включают 2 этапа.

Первый этап реализации:

- Строительство улично-дорожной сети. Подготовка территории. Прокладка подземных инженерных сетей коммуникаций;
- Строительство следующих капитальных объектов:
 - многоквартирной жилой застройки с встроенно-пристроенным детским садом на 100 мест - **67,25** тыс.кв.м (участок № 1 на плане «Функционально-планировочная организация территории»);
 - многоквартирной жилой застройки - **64,31** тыс.кв.м (участок № 2 на плане «Функционально-планировочная организация территории»);
 - храма - **0,67** тыс.кв.м (участок № 5 на плане «Функционально-планировочная организация территории»);
 - здание причта - **0,92** тыс.кв.м (участок № 5 на плане «Функционально-планировочная организация территории»).

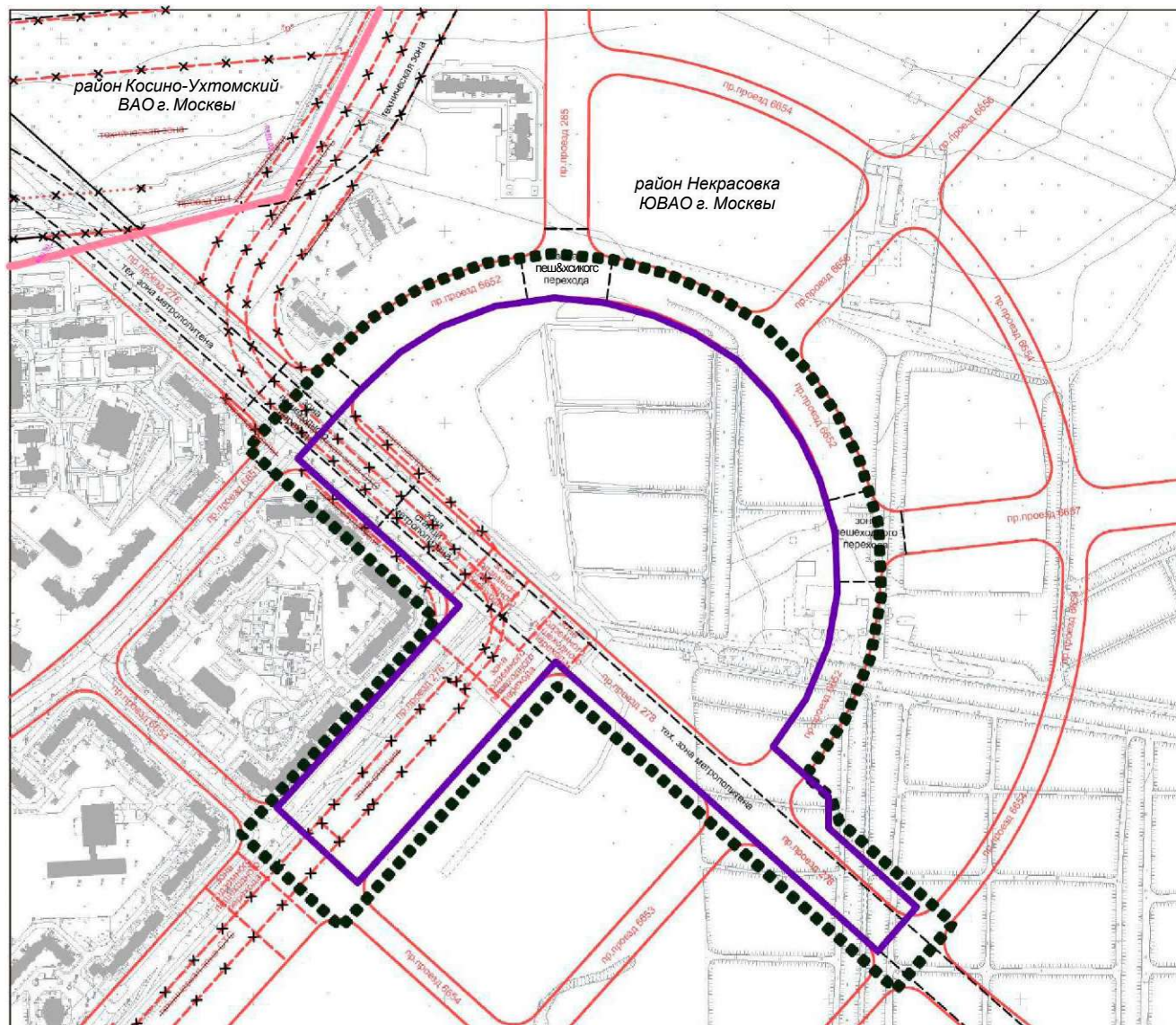
Второй этап реализации:

- Подготовка территории. Прокладка подземных инженерных сетей коммуникаций;
- Строительство следующих объектов:
 - многофункциональной общественной зоны транспортно-пересадочного узла (участок № 4 на плане «Функционально-планировочная организация территории»);
 - некапитальных объектов транспортно-пересадочного узла, обслуживания автотранспорта (участки №№ 7, 8, 9 на плане «Функционально-планировочная организация территории»).

ПРИЛОЖЕНИЕ

"ПЛАН КРАСНЫХ ЛИНИЙ"

М 1:2000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ГРАНИЦЫ:

Административных округов г. Москвы

Подготовки проекта планировки"

Зоны! планируемого размещения объектов транспортно-пересадочного узла "Некрасовка"

Опорная застройка

отображается в информационно-справочных целях

ЛИНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ:

ДЕЙСТВУЮЩИЕ

— К р а с н ы е линии улично-дорожной сети

— ^ I ' ^ ^ L Линии застройки

— Технические зоны инженерных коммуникаций

ПРЕДЛАГАЕМЫЕ К УСТАНОВЛЕНИЮ

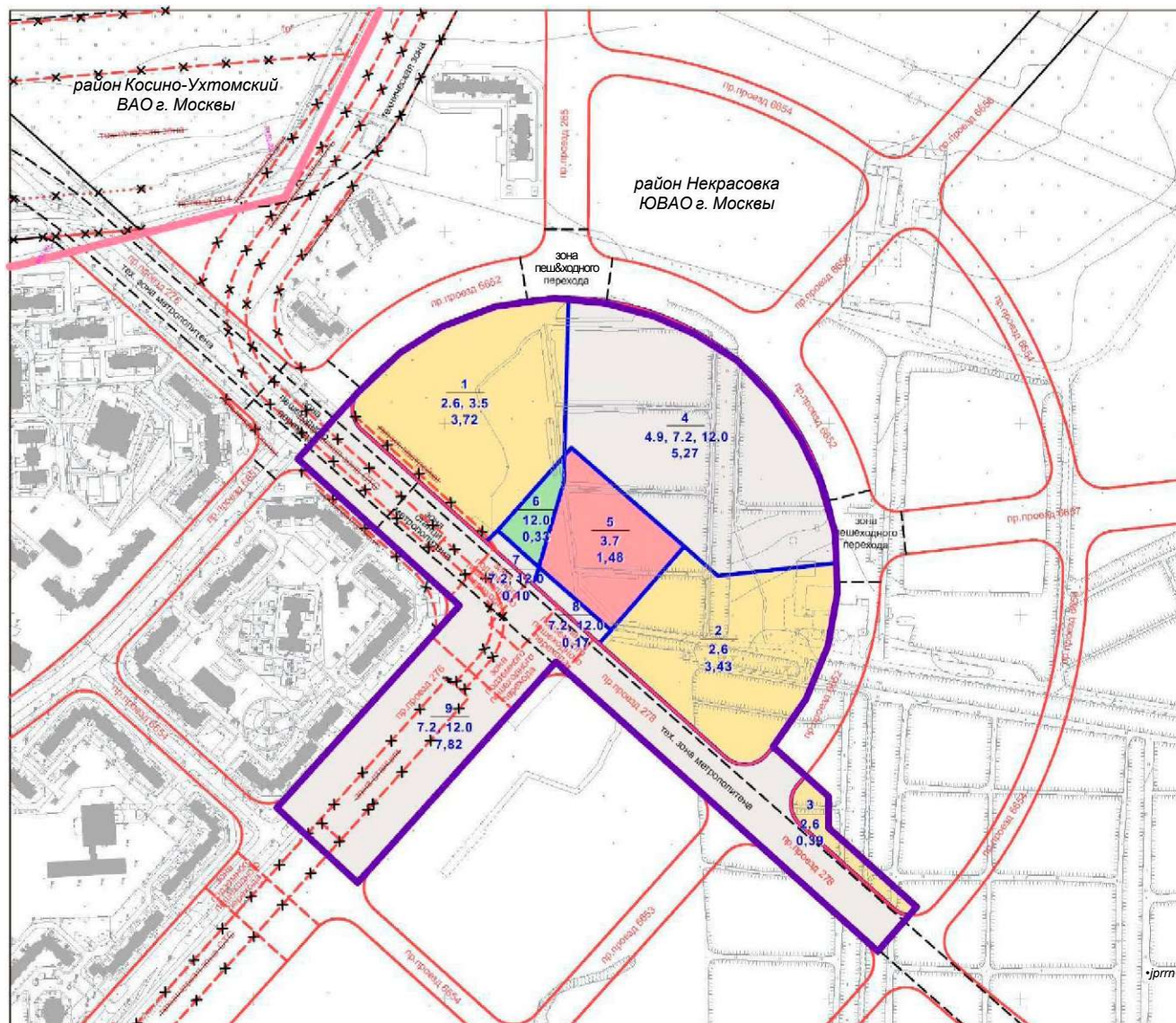
Красные линии улично-дорожной сети

ме^алитя Техническая зона метрополитена

-К и— ОТМЕНЯЕМЫЕ ЛИНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

ПЛАН "ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ"

М 1:2000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ГРАНИЦЫ:

Административных округов г. Москвы

Зоны планируемого размещения объектов транспортно-пересадочного узла "Некрасовка"

Участков

Номер участка

Индекс вида разрешенного использования земельных участков

Площадь участка

Опорная застройка

ЛИНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ:

ДЕЙСТВУЮЩИЕ

Красные линии улично-дорожной сети

--- Технические зоны инженерных коммуникаций

ПРЕДЛАГАЕМЫЕ К УСТАНОВЛЕНИЮ

Красные линии улично-дорожной сети

Техническая зона метрополитена

ОТМЕНЯЕМЫЕ ЛИНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

КОД**:

2.6, 3.5

III Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), образование и просвещение

I Религиозное использование

Общее пользование территории

12.0

I Озелененные территории

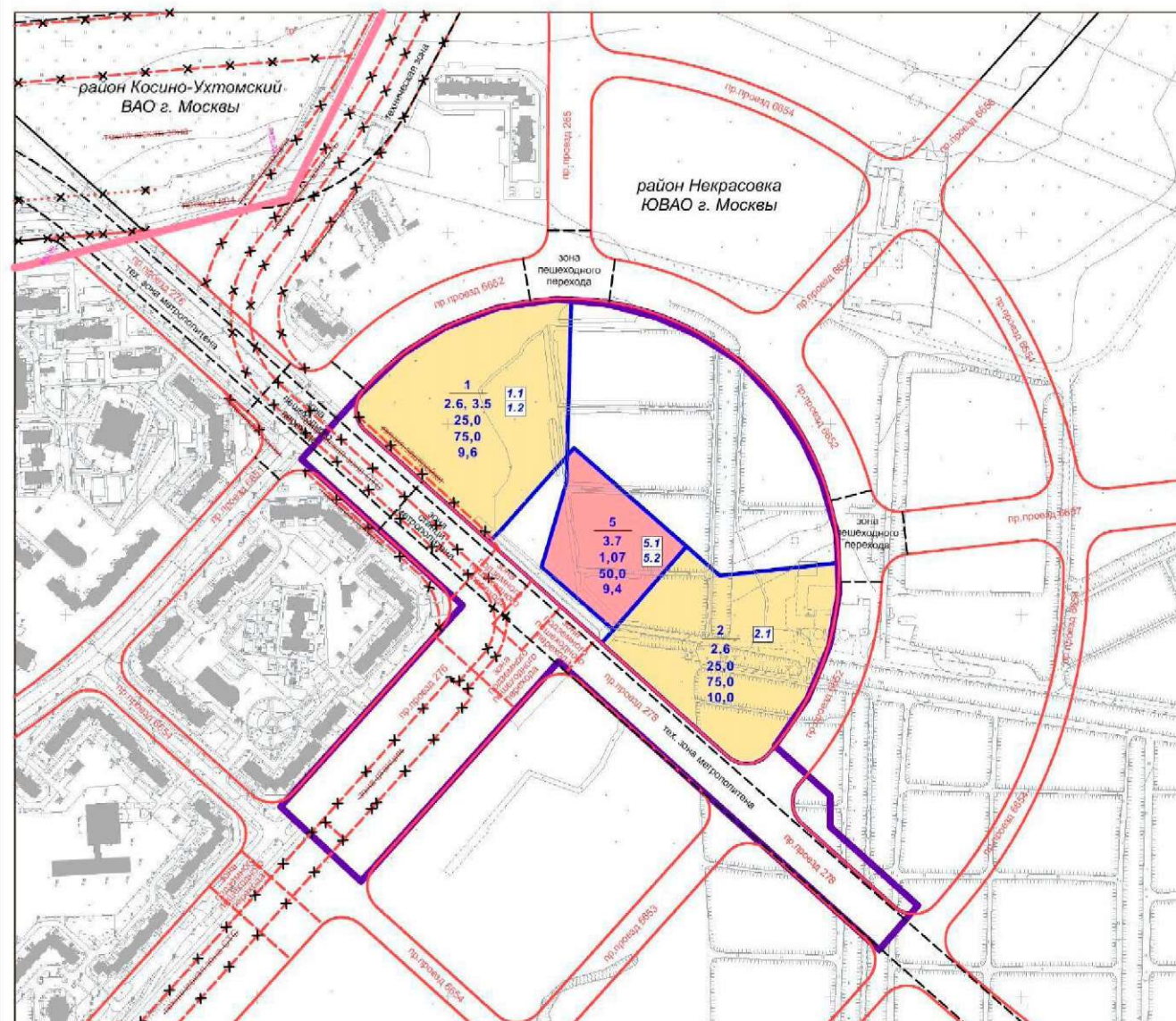
4.9, 7.2, 12.0

Обслуживание автотранспорта, здания и сооружения для обслуживания пассажиров, автомобильные дороги, пешеходные тротуары и переходы

*в соответствии с приказом Минэкономразвития РФ №540 от 01.09.2014 г. (в редакции Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)

ПЛАН "ГРАНИЦЫ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ"

М 1:2 000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ГРАНИЦЫ:

- Административных округов г. Москвы
- Зоны планируемого размещения объектов транспортно-пересадочного узла "Некрасовка"
- Участков

1 Номер участка

1.1 Номер объекта капитального строительства

Градостроительный регламент участка

3.5 Индекс вида разрешенного использования земельных участков

25,0 Максимальная плотность (тыс.кв.м/га)

75,0 Максимальная высота застройки (м)

10,0 Максимальная застроенность участка (%)

Опорная застройка

ЛИНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ:

ДЕЙСТВУЮЩИЕ

- Красные линии улично-дорожной сети
- - - Линии застройки
- - - Технические зоны инженерных коммуникаций

ПРЕДЛАГАЕМЫЕ К УСТАНОВЛЕНИЮ

- Красные линии улично-дорожной сети
- - - Техническая зона метрополитена

x x ОТМЕНЯЕМЫЕ ЛИНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

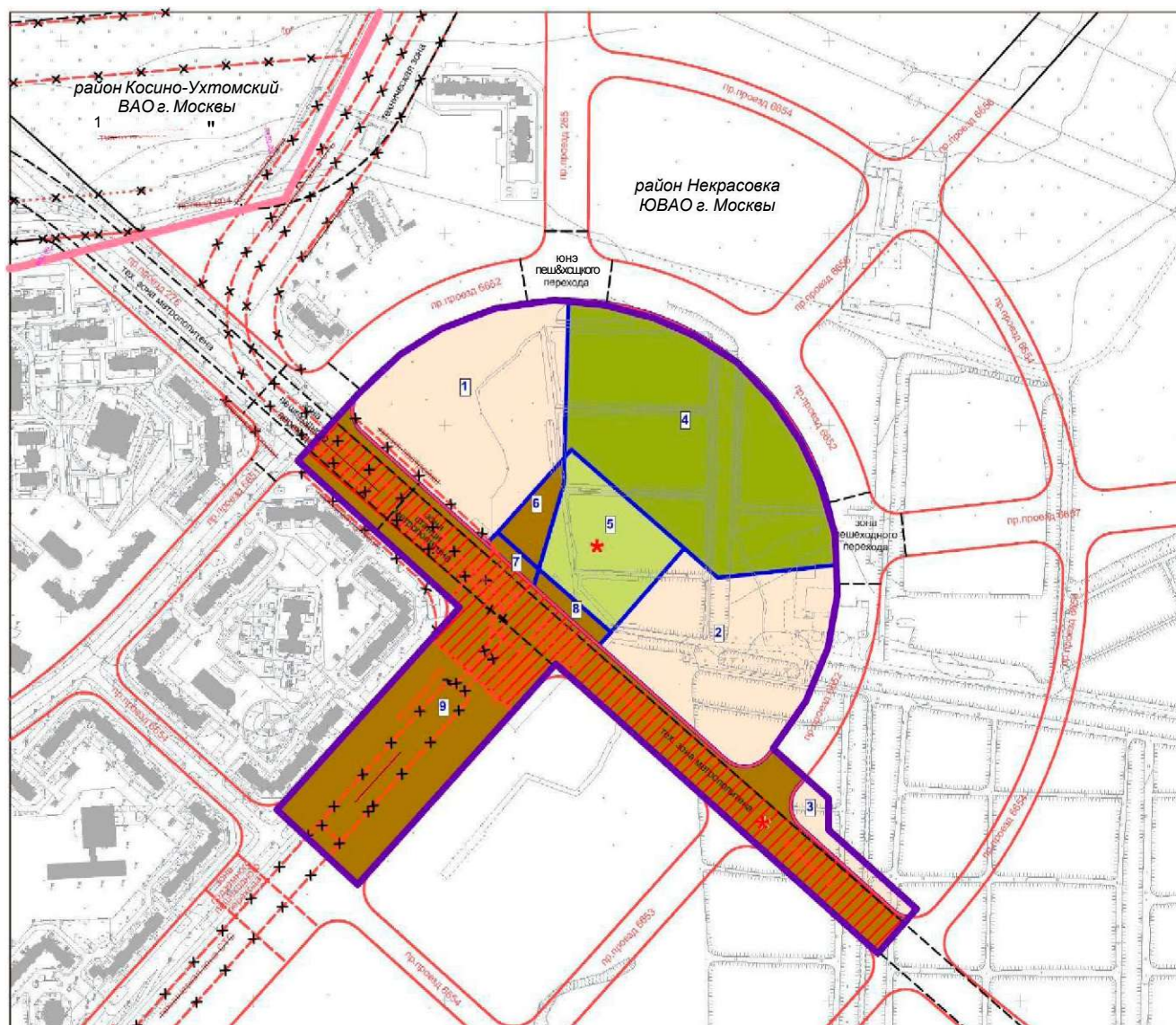
КОД**:

- 2.6, 3.5** Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), образование и просвещение
- 3.7** Религиозное использование

**в соответствии с приказом Минэкономразвития РФ №540 от 01.09.2014 г. (в редакции Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 709)

ПЛАН "МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ"

М 1:2000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ГРАНИЦЫ:

Административных округов г. Москвы

Зоны планируемого размещения объектов транспортно-пересадочного узла "Некрасовка"

Участков

1 Номер участка

Опорная застройка

ЛИНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ:

ДЕЙСТВУЮЩИЕ

Красные линии улично-дорожной сети

— — — — — Л и н и и застройки

— — — — — Технические зоны инженерных коммуникаций

ПРЕДЛАГАЕМЫЕ К УСТАНОВЛЕНИЮ

Красные линии улично-дорожной сети

нстомиенз Техническая зона метрополитена

ОТМЕНЯЕМЫЕ ЛИНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

УЧАСТКИ:

Территории земельных участков, частей участков жилых зданий

Территории частей участков нежилых зданий, сооружений

Территории частей участков нежилых зданий, сооружений, подлежащие к обременению сервитутом для прохода или проезда через земельный участок (зоны действия публичного сервитута)

Территории общего пользования, в т.ч. участки проездов, проходов, зеленых насаждений

Территории, зоны с особыми условиями и ограничениями использования земельных участков и объектов строительства

Территории частей земельных участков, предлагаемые к обременению условием использования подземного пространства