ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы

# Государственное унитарное предприятие

# Научно-исследовательский и проектный институт генерального плана города

# Москвы

Генпроректное

подразделение ПМПЗ МиМО-3 Договор 3-11/ 623

###### ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

###### ТЕРРИТОРИИ ЦЕНТРА ПО ОБРАБОТКЕ ДАННЫХ

###### В РАЙОНЕ «ГОРОДКА ЗИЛ» В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ ЛЫТКАРИНО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**Положения о размещении объектов капитального строительства**

**(Основная утверждаемая часть проекта планировки)**

**Том № 1**

ЭКЗЕМПЛЯР №

|  |  |
| --- | --- |
| Заместитель директора | А.Г. Меламед |
| Начальник мастерской  ПМПЗ МиМО-3 | О.В. Ладыгина |
| Главный архитектор проектов  ПМПЗ МиМО-3 | С.Н. Александрова |

Москва, 2012 г.

###### «Проект планировки и проект межевания территории центра по обработке данных в районе «Городка Зил» в городском округе Лыткарино Московской области»

###### выполнен коллективом в составе:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Занимаемая должность | Подпись | Фамилия, и., о. |
| ***1.Авторы работы в целом:*** | | | |
| 1.1 | Зам. директора института |  | Меламед А.Г. |
| 1.2. | Начальник ПМПЗ МиМО-3 |  | Ладыгина О.В. |
| 1.4. | Гл. арх. проектов ПМПЗ МиМО-3 |  | Александрова С.Н. |
| ***2.Авторы разделов:*** | | | |
| ПМПЗ МиМО-3 | | | |
| 2.1. | Главный экономист ПМПЗ МиМО-3 |  | Бурлина О.П. |
| 2.2. | Главный инженер проектов |  | Биченко О.М. |
| 2.3. | Вед. инженер |  | Кондрашова С.И. |
| 2.4. | Инженер |  | Лавренко Ю.И. |
| 2.5. | Экономист |  | Тихомирова Е.В |
| ***3.При участии:*** | | | |
| ПМПЗ МиМО-3 | | | |
| 3.1. | Инженер 3 кат. |  | Ипполитова И.С. |

СОСТАВ СДАВАЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

###### к «Проекту планировки и проекту межевания территории центра по обработке данных в районе «Городка Зил» в городском округе Лыткарино Московской области»

| Наименование материалов | | | | | Название чертежей | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. **Текстовые материалы** | | | | | | |
| **Том № 1** | 1.1. | Положения о размещении объектов капитального строительства, на 18 листах,  в том числе 1 схема | | | |  |
| **2. Графические материалы (в Томе № 1)** | | | | | | |
|  | | | 2.1. | Чертеж планировки территории,  М 1:2000, 1 чертеж на 1л. | | |

СОДЕРЖАНИЕ

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | | Стр. |
| ВВЕДЕНИЕ …….…………………………....…………………………………………….. | | | | 5 |
| 1. | | Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства и их характеристики……………..……………………………………………………... | | 7 |
| 2. | | Характеристика планируемой территории…………….…………………………… | | 9 |
|  | | 2.1. | Технико-экономические показатели развития территории ………….……. | 9 |
|  | | 2.2. | Технико-экономические показатели развития системы транспортного обслуживания………………………...................................................................... | 10 |
|  | | 2.3. | Технико-экономические показатели развития системы инженерного обеспечения…………………………………….……………………………… | 13 |
| 3. | | Основные технико-экономические показатели градостроительного развития территории……………………………………………………………………………. | | 15 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ…………………………………………………………………………….. | | | | 16 |
| 1. | Чертеж планировки территории, М 1:2000…………………………………………. | | | 17 |

ВВЕДЕНИЕ

###### «Проект планировки и проект межевания территории центра по обработке данных в районе «Городка Зил» в городском округе Лыткарино Московской области» разрабатывается на основании Постановления Главы города Лыткарино Московской области

###### № 435-п от 15.05.2012г. и письма ООО «Авантаж» №17 от 12.10.2011г., договор №3-11/623.

***Проектируемая территория*** площадью 3,0 га находитсяв юго-востчной части городского округа Лыткарино в районе «Городка Зил».

Основными транспортными связями с Москвой и Московской областью являются: автодороги М5 «Урал» (Новорязанское шоссе) и «Лыткарино-Тураево-Островцы».

***Рассматриваемая территория расположена:***

* восточнее площадки промзоны Тураево, где размещены наукоемкие производства: Центральный институт авиационного машиностроения (НИЦ ЦИАМ) и его дочерние производства;
* западнее автодороги общего пользования регионального значения «Лыткарино-Тураево-Островцы».

***Целью работы*** является разработка проекта планировки и проекта межевания территории центра по обработке данных в районе «Городка Зил» в городском округе Лыткарино Московской области определяющего:

* планировочную структуру территории;
* направления развития строительства, транспортного обслуживания, инженерного обеспечения;
* основные показатели градостроительного развития территории;
* первоочередные мероприятия по реализации проекта;
* разработку раздела по охране окружающей среды.

###### В «Проект планировки и проект межевания территории центра по обработке данных в районе «Городка Зил» в городском округе Лыткарино Московской области» входит:

* Натурное обследование территории, сбор исходных данных и анализ существующего положения с составлением плана современного использования территории и выявлением планировочных ограничений, комплексная оценка территории по основным эколого-градостроительным факторам;
* Разработка предложений по функционально-планировочной организации проектируемой территории;
* Разработка проектных предложений по развитию транспортной инфраструктуры и системы транспортного обслуживания с учетом перспектив развития прилегающих территорий;
* Разработка проектных предложений по инженерному обеспечению;
* Разработка раздела «Охраны окружающей среды»;
* Определение основных технико-экономических показателей проекта планировки с экономической оценкой реализации проекта;
* Участие в проведении согласований проекта планировки в установленном порядке в заинтересованных организациях;
* Корректировка проекта по замечаниям согласующих организаций.

***В работе использованы материалы:***

* Схема территориального планирования Московской области - основные положения градостроительного развития;
* Генеральный план развития городского округа Лыткарино на период до 2020 года.

***Исходные данные, предоставляемые Заказчиком:***

* Уточнённая геоподоснова, с учетом прилегающих территорий, М 1:2000;
* Границы кадастрового участка;
* Отчет об инженерно - геологических и экологических изысканиях;
* Предварительные технические условия на присоединение к инженерным коммуникациям.
* Схема существующих инженерных коммуникаций, М 1:2000;

***При разработке проекта*** были учтены проектные, нормативные и законодательные документы, действующие в настоящее время.

Проект планировки разрабатывается с учетом «Схемы территориального планирования Московской области - основных положений градостроительного развития», «Генерального плана развития городского округа Лыткарино на период до 2020 года», в соответствии с «Составом и содержанием проектов планировки территории», подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования, муниципальных образований Московской области, утвержденных постановлением Правительства Московской области от 19.06.2006 г. № 536/23; Градостроительным кодексом Российской Федерации.

***Работа выполнена поэтапно***:

**I этап** – Анализ существующего положения. Разработка схемы архитектурно-планировочной организации территории, разработка отраслевых схем и чертежа планировки территории.

**II этап** – Разработка проекта межевания. Подготовка комплекта документов и передача материалов проекта планировки заказчику для проведения согласований.

1. **Перечень планируемых к размещению объектов капитального**

**строительства и их характеристика**

Проектируемая территория площадью 3,0 га размещается в юго-восточной части городского округа Лыткарино, в районе «Городка Зил» и находится в аренде ООО «Авантаж» (кадастровый номер 50:53:002 02 02:131.

Основными транспортными связями рассматриваемой территории являются: автодороги М5 «Урал» (Новорязанское шоссе) и «Лыткарино-Тураево-Островцы».

Размещение центра по обработке данных (ЦОД) в зоне развития объектов малого предпринимательства соответствует функциональному зонированию городских территорий по разработанному «Генеральному плану развития городского округа Лыткарино на период до 2020 года» согласованному в установленном порядке и утвержденному решением Совета депутатов города Лыткарино Московской области от 13.05.2010 г. № 875/85.

Цель создания объекта ЦОД - разработка и внедрение системных решений для организации центра по обработке данных высокого уровня или – вычислительного центра с функциями хранения данных, а так же создание условий для развития инновационных технологий в городском округе. Функциональное назначение объекта – обработка данных и защита информационных ресурсов.

Комплекс ЦОД включает в себя: блок машинных залов, офисные помещения для обслуживания персонала на 295 человек, здание службы эксплуатации, хладоцентр, энергоцентр, трансформаторную, погрузочно-разгрузочную площадку для маневра автомобилей, оборудованное подземное хранилище дизельного топлива, площадку временной стоянки (только в дневное время) легкового транспорта, 2 КПП, очистные сооружения, водозаборный узел и котельную. Общая площадь комплекса – 16,3 тыс.кв.м.

Планировочная структура рассматриваемой территории формируется с учетом существующей и проектируемой улично-дорожной сети.

На данной территории в соответствии с разработанным генеральным планом городского округа Лыткарино запроектирована улично-дорожная сеть, состоящая из улиц местного значения.

Связность территорий будет осуществляться по основной проектируемой улице местного значения, примыкающей к Лыткаринскому шоссе («МКАД – Дзержинский – Лыткарино»). Ширина проезжей части предусматривается 10,5 м, при ширине красных линий 18,0.

Для пожарных машин вокруг здания обеспечен проезд шириной 6 м с отнесением от здания на расстояние 5-6 м.

***Характеристика проектируемых объектов Центра по хранению,***

***обработке данных и защите информации (ЦОД)***

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | № на плане | Наименование | Единица измерения | Показатели |
|  |  | **Проектируемые объекты** |  |  |
|  |  | ***Здания и сооружения, всего*** | ***кв.м*** | ***16 297*** |
| 1 |  | Основное здание | кв.м | 15 989 |
|  | 6 | - Блок А машинный зал | кв.м | 6 798 |
|  | 4 | - Блок Б энергоблок | кв.м | 1 630 |
|  | 5 | - Блок В хладоцентр | кв.м | 1 540 |
|  | 2,3 | - Блок Г-Д служба эксплуатации, административные помещения | кв.м | 5 768 |
|  | 7 | - Блок Е трансформаторная | кв.м | 253 |
| 2 | 1 | Контрольно-пропускной пункт | кв.м | 90 |
| 3 | 8 | Подземное топливохранилище | кв.м | 218 |
| 4 |  | Парковки | м/м | 100 |

**2. Характеристика планируемой территории**

**2.1. Технико-экономические показатели развития территории**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Показатели | Единица  измерения | Проектные предложения |
| 1. | Расчетная территория | га | 4,0 |
| 2. | Фонд застройки | тыс.кв.м | 16,3 |
| 3. | Интенсивность застройки в границах землеотвода | тыс.кв.м/га | 4,07 |
| 3.1 | Площадь застройки | га | 1,1 |
| 3.2 | Плотность застройки | тыс.кв.м/га | 3,7 |
| 4. | Численность работающих | чел | 295 |

* 1. **2.2. Технико-экономические показатели развития системы транспортного** 
     + - 1. **обслуживания**

***Развитие улично-дорожной сети***

Внешние транспортные связи проектируемой территории будут осуществляться по автодороге М-5 «Урал» (Новорязанское шоссе), Лыткаринскому шоссе (продолжение проектируемой автодороги «МКАД – Дзержинский – Лыткарино»), а также по проектируемой улично-дорожной сети коммунальной зоны.

Запроектированная в генеральном плане планировочная структура системы улиц коммунальной зоны остается без изменений с незначительной корректировкой в связи с произведенными отводами и необходимостью изменения планировочного решения территории.

***Внешние связи***

Схема транспортного обслуживания прилегающей территории разработана с учетом мероприятий, предусмотренных «Схемой территориального планирования транспортного обслуживания Московской области» (СТП ТО МО) и опирается на транспортную инфраструктуру городского округа Лыткарино, развитие которого намечено Генеральным планом городского округа Лыткарино. Схема одобрена постановлением Правительства Московской области № 548/21 от 10.06.2011 г.

Согласно СТП ТО МО **Лыткаринское шоссе\*** является частью автодороги общего пользования регионального значения «Лыткарино – Томилино – Красково – Железнодорожный».

На севере выходит в городской округ Балашиха, на юге посредством проектируемого моста через р. Москву в районе д. Андреевское – в Ленинский муниципальный район Московской области.

Параметры автодороги: техническая категория – I, число полос – 4.

**Автодорога «МКАД – Дзержинский – Лыткарино»**\* проектируется с выходом на МКАД, пройдет вдоль береговой территории Москвы – реки городов Дзержинский и Лыткарино и в районе примыкания к Лыткаринскому шоссе с устройством автодорожного моста выйдет на территорию Ленинского муниципального района Московской области (д. Андреевское - Титово).

Автодорога обеспечит прямую транспортную связь между Москвой, Дзержинским и Лыткарино, создаст условия для освоения и развития прилегающих к ней территориях. Параметры автодороги: техническая категория – I, число полос – 6.

Примыкания к автодороге улиц и дорог местного значения организуется в одном уровне, со светофорным регулированием. На примыканиях к дороге должно быть предусмотрено устройство переходно-скоростных полос: разгона и торможения.

Примыкания к автодороге регионального значения необходимо согласовать с Главным Управлением дорожного хозяйства Московской области (ГУ «Мосавтодор»).

Связь территории будет осуществляться по основной проектируемой улице местного значения, примыкающей к Лыткаринскому шоссе («МКАД – Дзержинский – Лыткарино»). Ширина проезжей части предусматривается 10,5 м, при ширине красных линий 18,0.

На территорию центра в соответствии с проектом предусматривается два въезда-выезда через КПП:

- КПП 1 предназначен для прохода и въезда-выезда легковых автомобилей сотрудников и клиентов. У КПП 1 устраивается въезд и парковка для прибывающего легкового транспорта;

- КПП 2 предназначен для большегрузного автотранспорта, доставляющего оборудование для хладоцентра и энергоцентра.

Ширина проезжей части предусмотрена 6,0 метров. У зданий и сооружений службы эксплуатации, энергоцентра и хладоцентра запроектированы независимые разгрузочные площадки.

Вокруг всех зданий предусматривается пожарный проезд.

Расчет приобъектных стоянок производится в соответствии с актуализированной редакцией СНиП 2.07.01-89\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений) (дата введения 2011-05-20). В соответствии с «Приложением К» «Нормы расчета стоянок автомобилей» для организаций предусматривается 10 – 15 машино/мест на 100 работающих. Количество работающих, в соответствии с проектом, составляет 400 сотрудников. Требуемое количество машино/мест составит 40 - 60 машино/мест. В проекте предлагается разместить **68** машино/мест, что полностью обеспечит потребность в парковках, как сотрудников, так и клиентов.

Транспортное обслуживание данной территории будет осуществляться, как и в настоящее время, общественным наземным транспортом – автобусом № 22, с конечными остановками г. Лыткарино (ул. Песчаная - Автостанция) – ст. Люберцы-1. Автобус следует по Рязанскому шоссе через поселок Октябрьский.

## *Технико-экономические показатели транспортного обслуживания*

## *в границах разработки проекта*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование | Сущ. пол. | Проект |
| Протяженность УДС, км: |  |  |
| Улица местного значения: |  |  |
| Строительство | - | 0,28 км |
| Реконструкция | 0,2 км | 0,2 км |
| Всего: |  | **∑ 0,48 км** |
| Приобъектные автостоянки, машино/места | - | 100 м/м |

## *Капитальные вложения в границах разработки проекта*

Укрупненные показатели

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Всего к расчетному сроку | |
| Объем | Кап. вложения., млн. руб. |
| Улица местного значения: |  |  |
| Строительство | 280 м х 18 м | 17,6 |
| Реконструкция | 200 м х 18 м | 10,0 |
| Приобъектные стоянки | 100 машно/мест | 3,0 |
| Итого: |  | **∑30,6** |

Примечание: \* Информация по региональным дорогам приводится в информационно-справочных целях и не является утверждаемой в данном проекте.

* 1. **2.3. Технико-экономические показатели развития системы инженерного**

**обеспечения**

В проекте проведен анализ существующего положения и разработаны проектные предложения по всем видам инженерного обеспечения территории центра по обработке данных в городском округе Лыткарино, в том числе: по водоснабжению, канализации, дождевой канализации, теплоснабжению, газоснабжению, электроснабжению и телефонизации.

**Мероприятия по развитию объектов инженерной инфраструктуры инженерного обеспечения территории центра по обработке данных в районе «Городка ЗИЛ» в городском округе Лыткарино Московской области**

***Водоснабжение***

Для обеспечения водоснабжения проектируемого центра по обработке данных необходимо выполнить ряд основных мероприятий:

* строительство ВЗУ на территории центра - 1 шт.;
* проложить водопроводную сеть Д=200 мм, протяженностью 0,6;
* в составе узла следует предусмотреть не менее 2-х скважин (1 рабочую и 1 резервную), регулирующие резервуары и насосную станцию 11-го подъема.

***Канализация***

В целях работы системы канализования на территории предлагается осуществить следующие основные мероприятия:

* строительство очистных сооружений хозяйственно-бытовой канализации (КОС), мощностью 60 м3/сутки;
* осуществить строительство канализационных сетей, протяженностью около 0,07км.

***Дождевая канализация***

Отвод поверхностного стока с территории застройки намечается осуществить с помощью проектируемой закрытой сети дождевой канализации.

Отвод поверхностного стока намечается самотеком. Водоприемником поверхностного стока будет служить р. Любуча – правый приток р.Москвы.

* для обеспечения водоотвода дождевых и талых вод с территории застройки намечается проложить 0,5 км сетей дождевой канализации Д=400 мм.
* строительство одного локального очистного сооружения.

***Теплоснабжение***

* теплоснабжение проектируемого центра по обработке данных предлагается осуществлять от автономного источника теплоснабжения, ориентировочной мощностью 1,8Гкал/ч.

***Газооснабжение***

* для подачи газа к проектируемому АИТ предлагается проложить газопровод Ду150,100 Р≤0,6МПа от места врезки в существующий газопровод Ду200 Р≤0,6МПа, проложенный севернее границы рассматриваемого участка, вне зоны планирования, до АИТ. Длина проектируемого газопровода составит: ∅159 L=200м, ∅108 L=450м;
* строительство ШРП – 1шт.

***Электроснабжение***

Для обеспечения электроэнергией проектируемого центра обработки предлагается осуществить следующие мероприятия:

* -предлагается построить - 1 РТП,
* осуществить строительство ПКЛ–10 кВ - 4,0км;

***Телефонизация***

Обеспечение средствами связи центра обработки данных возможно при осуществлении следующих мероприятий:

* установка телефонов 80 номеров;
* установка телефонов- автоматов –1 единица;
* строительство телефонной канализации – 0,5 км;
* устройство оптических телефонных шкафов -1 шт.

**3. Основные технико-экономические показатели градостроительного развития**

**территории**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Показатели** | **Единица измерен.** | **Сущ. пол.** | **Проектные предложения** |
|
| **1.** | **Баланс территории** | | | |
| **1.1.** | **Территория разработки проекта** | га | **4,0** | **4,0** |
|  | *в том числе* | га |  |  |
| 1.1.1. | Территория Центра обработки данных | га | 3,0 | 3,0 |
|  | *включая* |  |  |  |
|  | Площадь застройки | га | - | 1,1 |
|  | Территория асфальтовых  покрытий | га | - | 1,0 |
|  | Территория зеленых насаждений | га | - | 0,9 |
|  | Неиспользуемые территории | га | 3,0 | - |
| 1.1.2. | Прилегающая территория | га | 1,0 | 1,0 |
|  | Улицы, дороги |  | 0,13 | 1,0 |
|  | Неиспользуемые территории | га | 0,91 | - |
| **2.** | **Фонд застройки** | | | |
| 2.1. | Общая площадь зданий и сооружений | тыс. кв.м |  | 16,3 |
| **3.** | **Интенсивность застройки** | | | |
| 3.1. | Площадь застройки | га |  | 1,01 |
| **4.** | **Численность работающих** | **чел.** |  | **295** |
| **5.** | **Инженерное оборудование** | | | |
| 5.1. | Водоснабжение | т.куб.м/сутки |  | 81,30 |
| 5.2. | Канализация | т.куб.м/сутки |  | 55,30 |
| 5.3. | Теплоснабжение | Гкал/час | - | 1,70 |
| 5.4. | Газоснабжение | куб.м/час | - | 24 |
| 5.5. | Электроснабжение | тыс.кВт | - | 68,0 |
| 5.6. | Телефонизация | номера | - | 0,9 |
| **6.** | **Транспортное обслуживание** | | | |
| 6.1. | Протяженность улично-дорожн.сети | км |  | 0,48 |
|  | Улица местного значения | км |  | 0,48 |
|  | строительство | км | - | 0,28 |
|  | реконструкция | км | 0,2 | 0,20 |
| 6.2. | Места хранения автотранспорта |  |  |  |
|  | стоянки наземные | м/м |  | 68 |

ПРИЛОЖЕНИЕ

**Нормоконтролер**

**Подразделения ПМПЗ МиМО-3 Ладыгина О.В.**