

ООО «СТРОИТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ»

## Презентация

по проекту: многофункционального  
жилого комплекса

в части вопроса: согласования размещения и  
смены вида разрешенного использования  
земельного участка

Застройщик: ООО «СТРОИТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ»

Адрес регистрации: г. Москва, обл., ул. Б. Дорогомиловская, д.9 корп.2

Адресные ориентиры территории застройки: Московская обл., г. Королев,  
микрорайон Первомайский, ул. Солнечная, д. 2



## Исходные данные.

### Территория планируемой застройки находится:

-в границах участка с к.н. 50:45:0020415:1 по адресу: Московская область, г. Королёв, микрорайон Первомайский, ул. Солнечная, д. 2. Координаты: 55.940603, 37.874583 (в системе WGS 84)

### Территория застройки граничит:

-западнее с р. Клязьма;  
-восточнее с ул. Кирова, через улицу Кирова с сущ. дошкольным учреждением, с территорией общеобразовательной школы и с индивидуальной жилой застройкой;  
-севернее с ул. Солнечная и с сущ. индивидуальной жилой застройкой.

Площадь участка 6,0га.

### Назначение по кадастру:

-Для социально-бытовой и общественной застройки.

### Категория:

-Земли населенных пунктов.

### Сущ. использование по ГП:

-Объекты отдыха и туризма

В настоящее время в границах участка расположены несколько не капитальных одноэтажных строений, а так же двух этажное здание дома творчества союза кинематографистов.

Участок планируемой застройки находится на территории городского округа Королёв, в границах населенного пункта – город Королёв.

### Показатели из РНГП МО:

-г. Королёв относится к Мытищинско – Пушкинско - Щелковской городской устойчивой системе расселения.

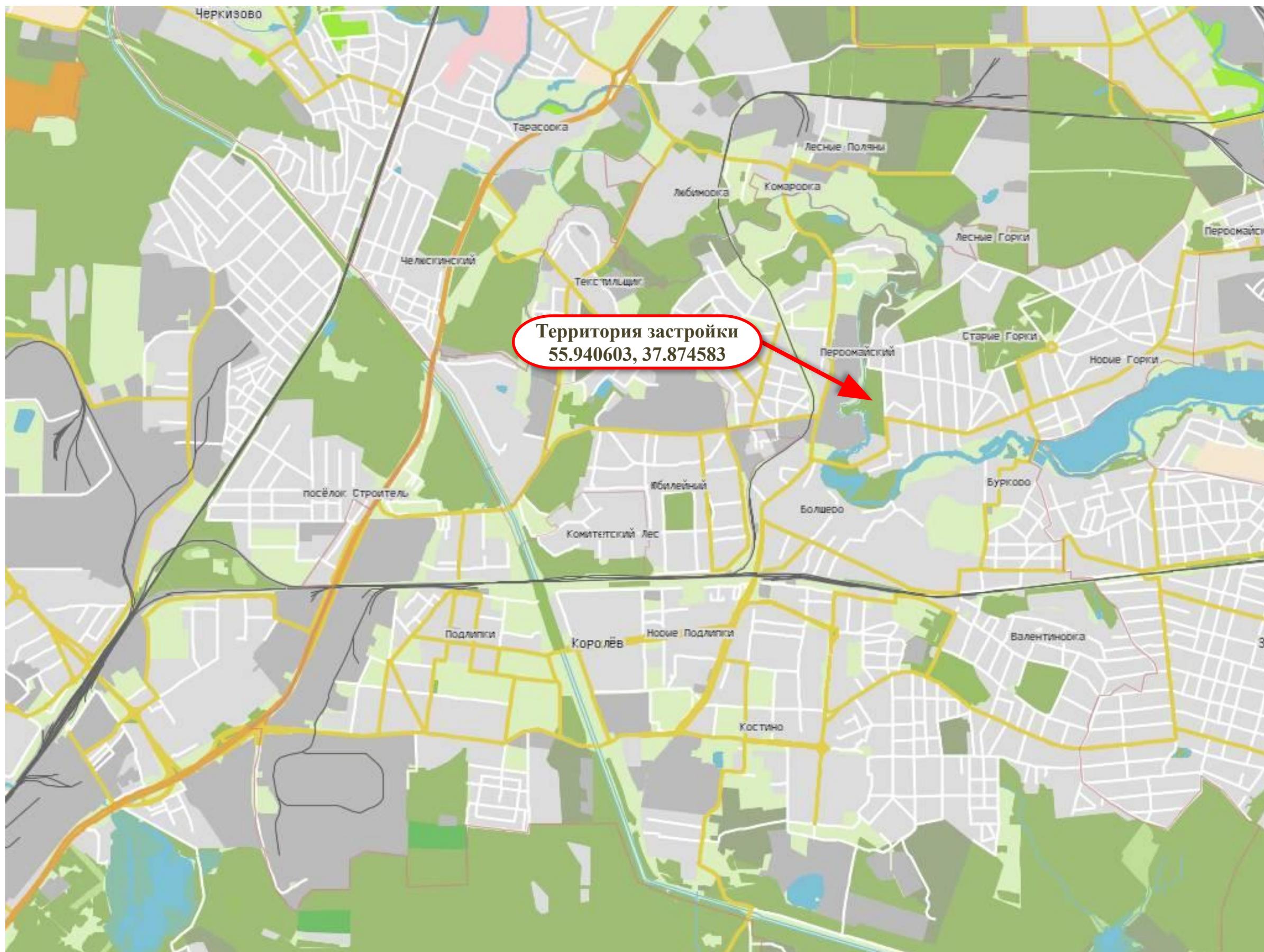
Население городского округа – 220,9 тыс. человек.

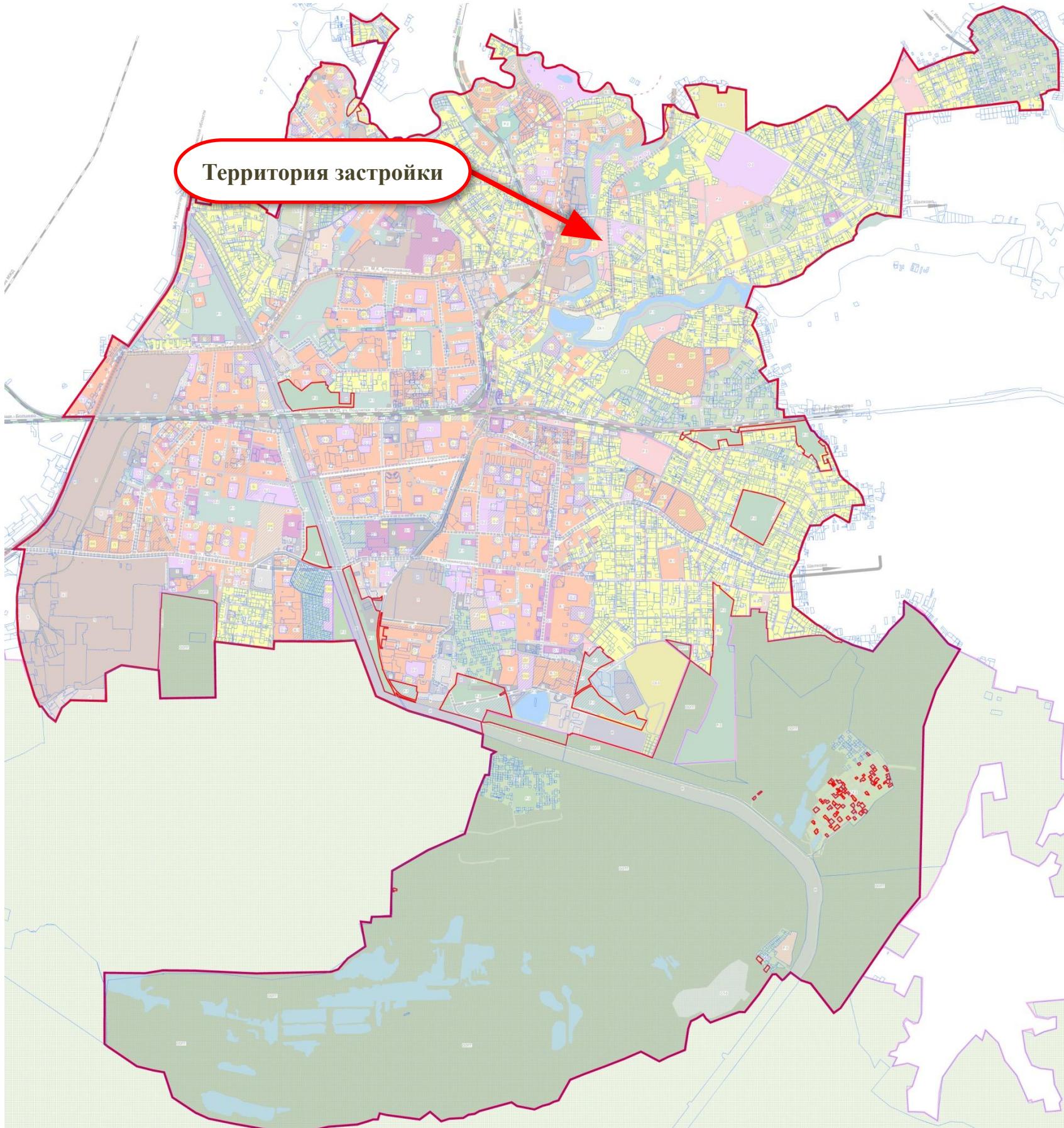
-для городских устойчивых систем расселения с численностью жителей свыше 100тыс. чел. максимальная этажность 17эт.

-максимальная квартальная плотность застройки жилыми домами 19900м.кв./га.

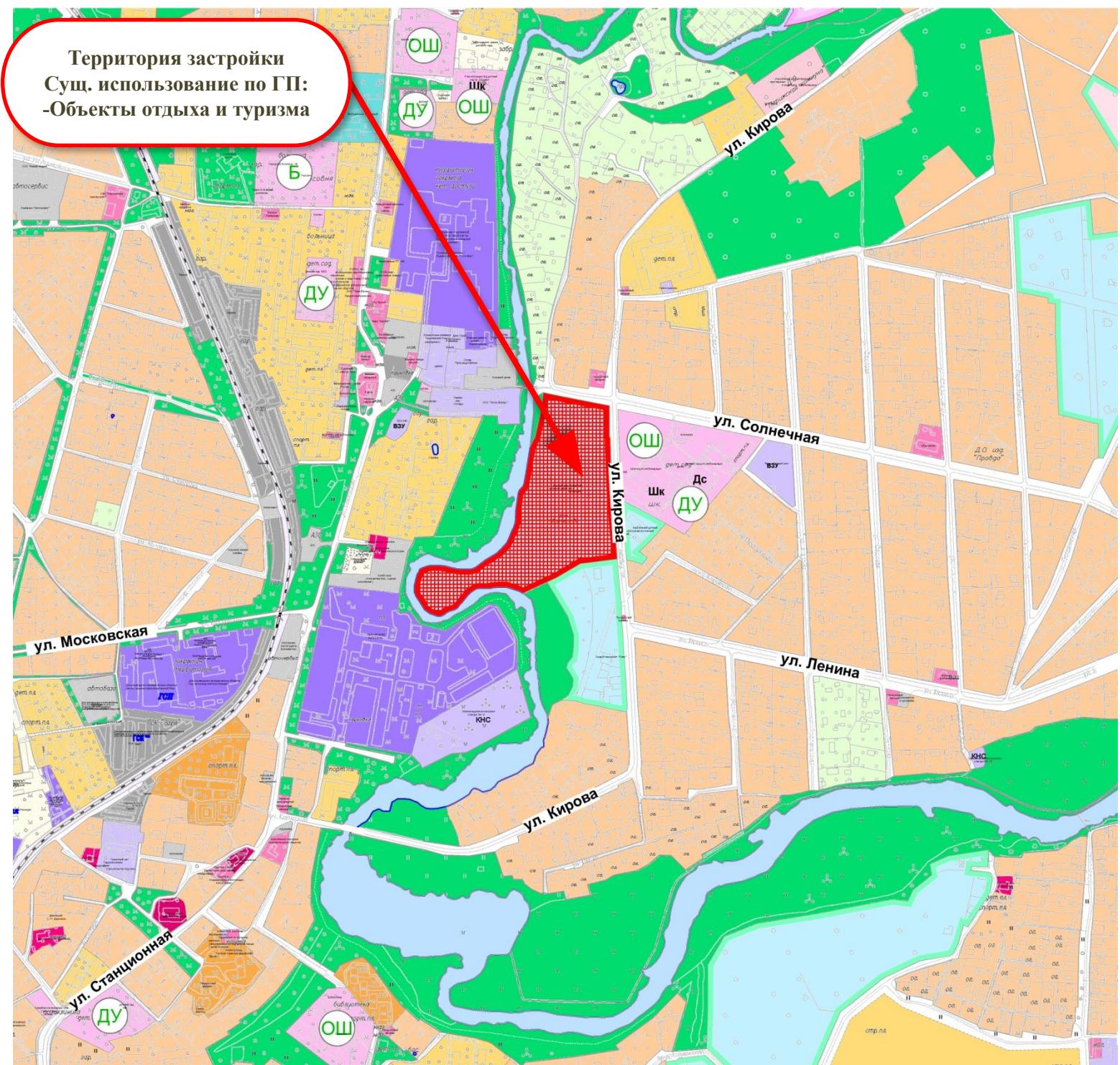
-максимальный коэф. (%) застройки жилыми домами 11,7

# МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ В СИСТЕМЕ РАССЕЛЕНИЯ г.о. КОРОЛЕВ





# СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СМЕЖНЫХ ТЕРРИТОРИЙ (выкопировка из материалов проекта генерального плана)



Территория застройки  
Сущ. использование по ГП:  
-Объекты отдыха и туризма

## Функциональные зоны жилые

- сущ
- многоэтажной жилой застройки (9-25 эт.)
- среднеэтажной жилой застройки (5-8 эт.)
- малозэтажной жилой застройки (2-4 эт.)
- индивидуальной жилой застройки (в т. ч. личные подсобные хозяйства ЛПХ)
- садоводческих и дачных объединений

## общественно-деловые

- объектов общественно делового назначения
- объектов культурно-досугового назначения
- объектов учебно-образовательного назначения
- объектов здравоохранения
- объектов социального обеспечения

## производственные и коммунальные

- промышленных и производственных объектов
- коммунальных и складских объектов
- объектов сельскохозяйственного производства (в границах населенных пунктов)

## транспортной инфраструктуры

- объектов обслуживания транспортных средств
- объектов для хранения индивидуального автомобильного транспорта
- автотранспортных предприятий, вокзалов, транспортно-пересадочных узлов

## рекреационного назначения

- объектов спортивного назначения
- объектов отдыха и туризма
- плоскостных спортивных сооружений
- озелененных территорий общего пользования (парки, скверы, бульвары)

## специального назначения

- места погребения
- режимных объектов

## прочие незастроенные территории

- залесенные, дкр
- пустыри, неиспользуемые

## Земли сельскохозяйственного назначения

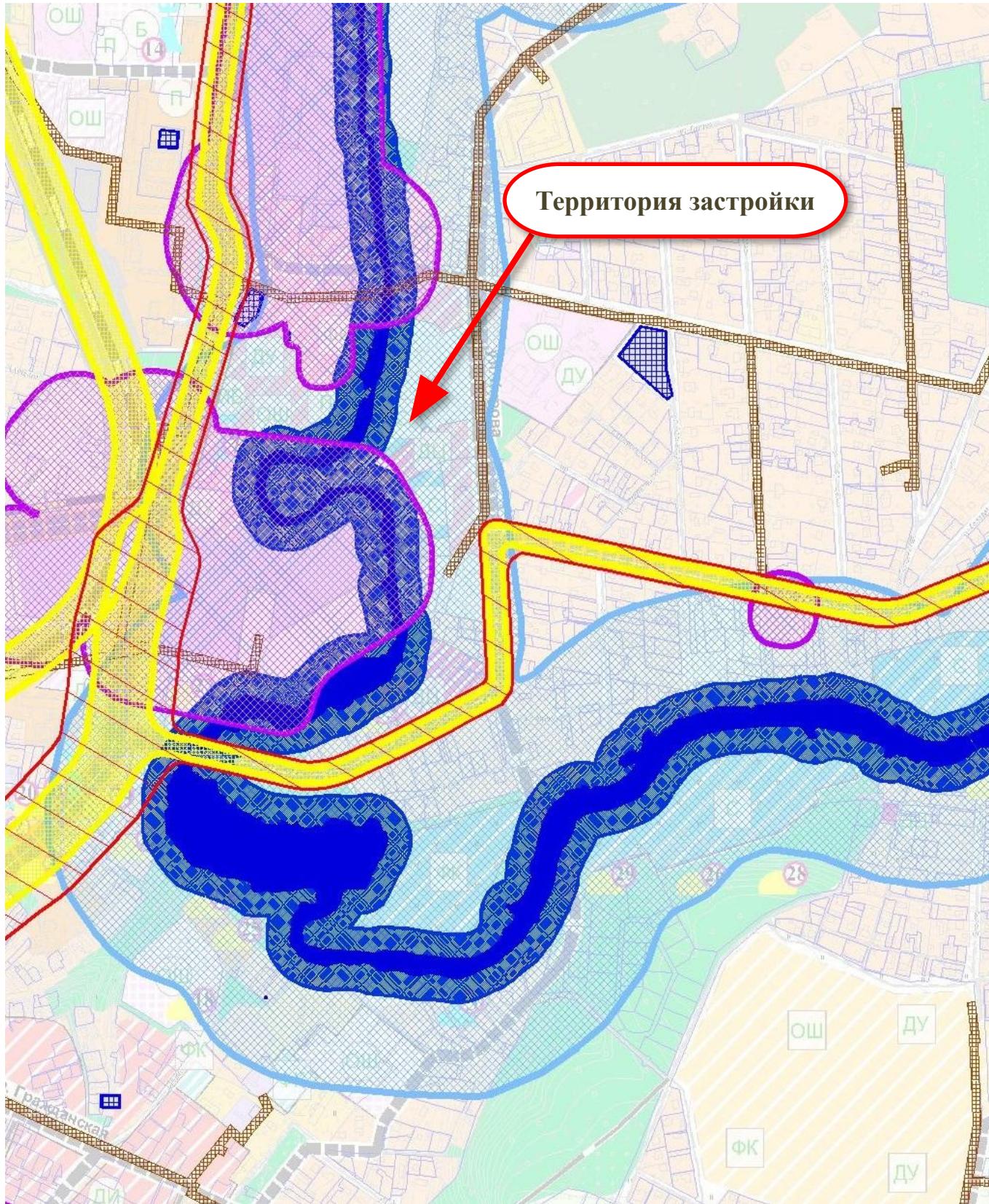
- садоводческих и дачных объединений

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

Земли лесного фонда

Земли водного фонда

# ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, ВЛИЯЮЩИЕ НА ОБЪЕКТ СТРОИТЕЛЬСТВА (выкопировка из материалов проекта генерального плана)



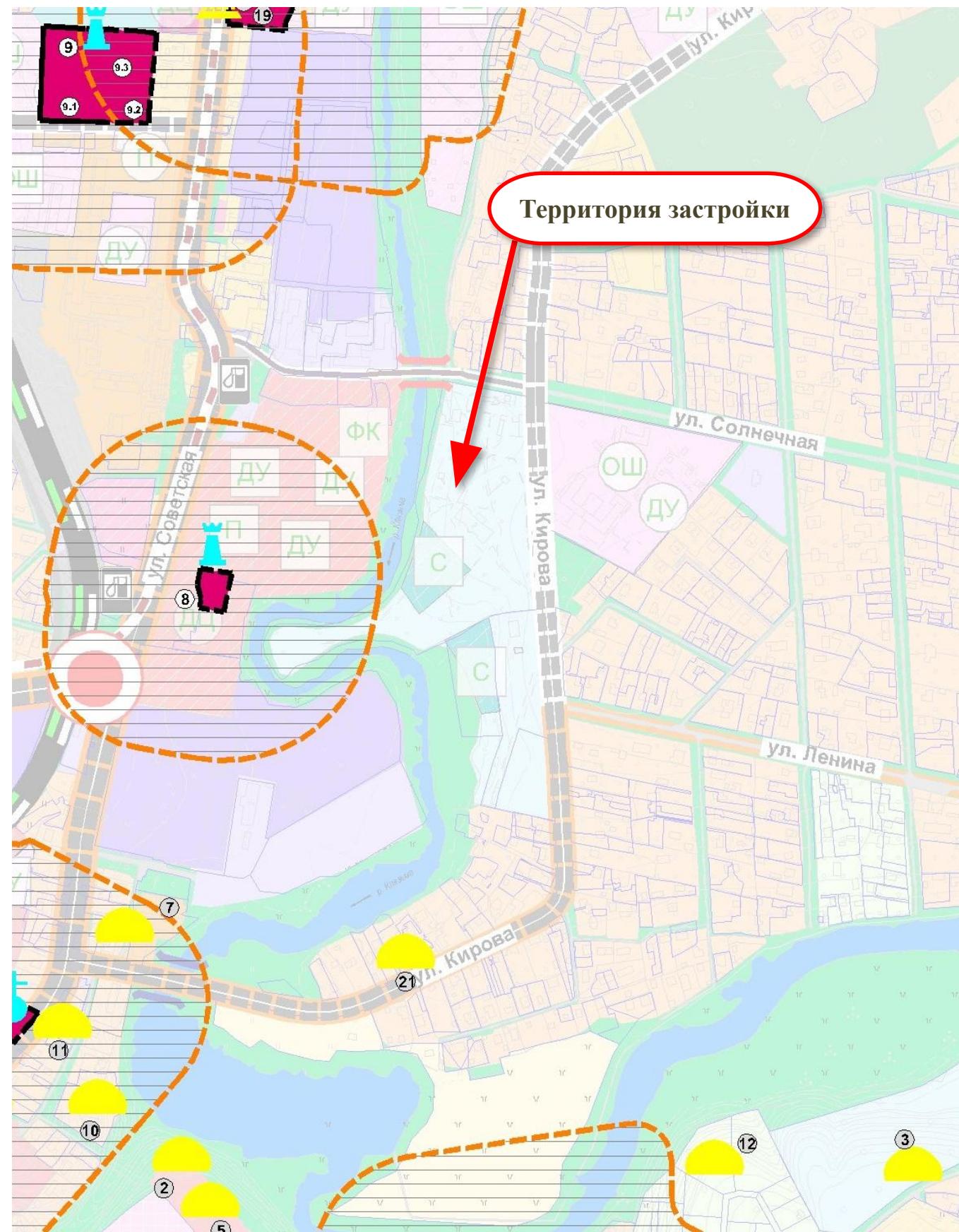
**Территория застройки**

- прибрежная защитная полоса
- водоохранная зона
- зона первого пояса санитарной охраны
- санитарно-защитные зоны производственных и коммунально-складских предприятий
- зона шумового дискомфорта от автомобильного транспорта
- зона загазованности от автомобильного транспорта
- зоны первого пояса санитарной охраны подземных источников питьевого водоснабжения
- охранные (технические) зоны от распределительной сети газоснабжения

## Функциональные зоны

- сущ. планир. рек. **жилые**
- многоэтажной жилой застройки (9 эт. и более)
  - среднеэтажной жилой застройки (5-8 эт.)
  - малоэтажной жилой застройки (2-4 эт.)
  - индивидуальной жилой застройки (в т. ч. личные подсобные хозяйства ЛПХ)
  - садоводческих и дачных объединений
- общественно-деловые**
- объектов общественно делового назначения
  - объектов учебно-образовательного назначения
  - объектов здравоохранения
  - объектов социального обеспечения
- производственные и коммунальные**
- промышленных и производственных объектов
  - коммунальных и складских объектов
  - объектов инженерной инфраструктуры
- прочие незастроенные территории**
- залесенные, дкр
- транспортной и инфраструктуры**
- объектов обслуживания транспортных средств
  - объектов для хранения индивидуального автомобильного транспорта
- рекреационного назначения**
- объектов спортивного назначения
  - объектов отдыха и туризма
  - плоскостных спортивных сооружений
  - озелененных территорий общего пользования (парки, скверы, бульвары)

# КАРТА ГРАНИЦ, ПРЕДЛАГАЕМЫХ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (выкопировка из материалов проекта генерального плана)



сущ. план. рек. **жилые**

- многоэтажной жилой застройки (9 эт. и более)
- среднеэтажной жилой застройки (5-8 эт.)
- малоэтажной жилой застройки (2-4 эт.)
- смешанная жилая застройка
- индивидуальной жилой застройки (в т. ч. личные подсобные хозяйства ЛПХ)
- садоводческих и дачных объединений

**общественно-деловые**

- объектов общественно делового назначения
- объектов учебно-образовательного назначения
- объектов здравоохранения
- объектов социального обеспечения

**производственные и коммунальные**

- промышленных и производственных объектов
- коммунальных и складских объектов
- объектов инженерной инфраструктуры
- объектов сельскохозяйственного производства (в границах населенных пунктов)

**прочие незастроенные территории**

- залесенные, дкр
- сельскохозяйственного использования

**транспортной инфраструктуры**

- объектов обслуживания транспортных средств
- объектов для хранения индивидуального автомобильного транспорта

**рекреационного назначения**

- объектов спортивного назначения, плоскостных спортивных сооружений
- объектов отдыха и туризма
- озелененных территорий общего пользования (парки, скверы, бульвары)

**специального назначения**

- места погребения
- озеленения специального назначения

**Земли сельскохозяйственного назначения**

- садоводческих и дачных объединений

**Земли лесного фонда**

**Земли водного фонда**

- поверхностные водные объекты

**Категория охраны ОКН**

- федеральная
- региональная
- выявленный ОКН

**Границы территорий и зон охраны ОКН**

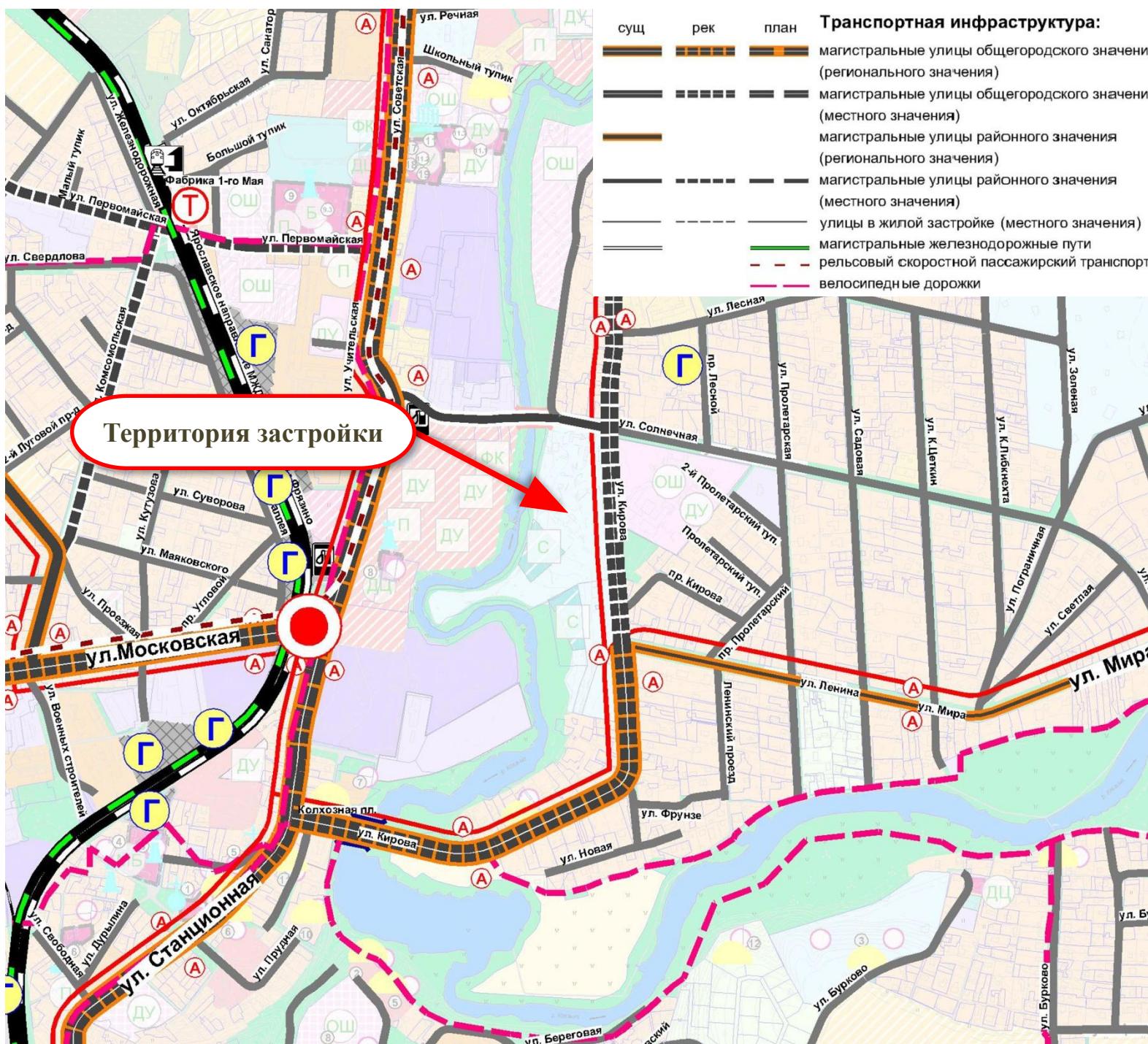
- территорий объектов культурного наследия
- охраняемых зон объектов культурного наследия
- зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности
- зон охраняемого природного ландшафта
- режимы зон регулирования

утв раз

- ①
- ⑧

⑧ Производственное помещение бывшей фабрики Ф. Рабенека, кон. XIX в. (мкр. Первомайский, ул. Советская, 71)

# ПЛАНИРУЕМОЕ ТРАНСПОРТНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ СМЕЖНЫХ ТЕРРИТОРИЙ (выкопировка из материалов проекта генерального плана)



## Мероприятия по развитию улично-дорожной сети города.

В Схеме территориального планирования транспортного обслуживания Московской области предусмотрена реконструкция ул. Кирова (автомобильная дорога «М-8 «Холмогоры» – Юбилейный – Болшево», № а.д. по СТП ТО МО 1719) до следующих параметров:

- магистральная улица общегородского значения;
- 4 полосы движения;
- ширина зоны планируемого размещения 60м.

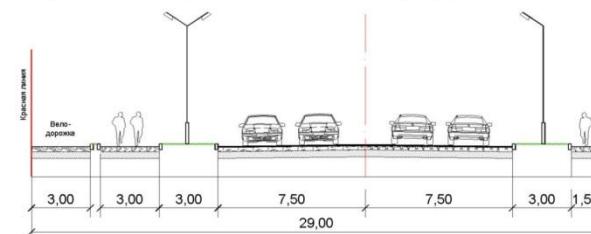
Рекомендуемая ширина новых и реконструируемых улиц и дорог в красных линиях согласно «СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. «СНиП 2.07.01-89\*» принимается:

- магистральных улиц – 40 – 80 м.

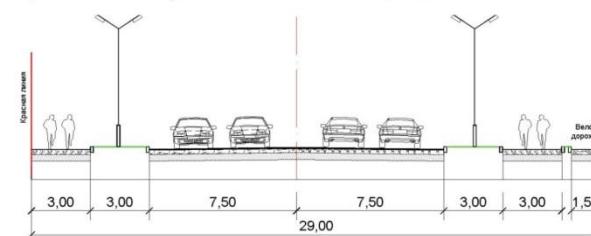
Рекомендуемые в Генеральном плане Городского поселения Королев поперечные профили магистральных улиц в границах городского округа представлены на рисунке 1.

Более точно обоснование необходимой ширины улицы в «красных» линиях будет разрабатываться в рамках подготовки проекта планировки территории на реконструкцию ул. Кирова.

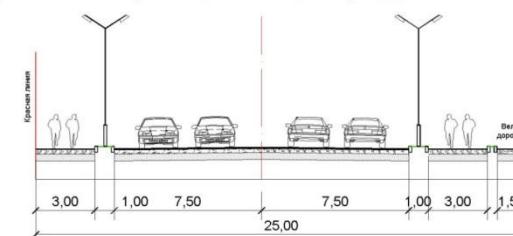
## Магистральная улица общегородского значения Рисунок 1



## Магистральная улица общегородского значения

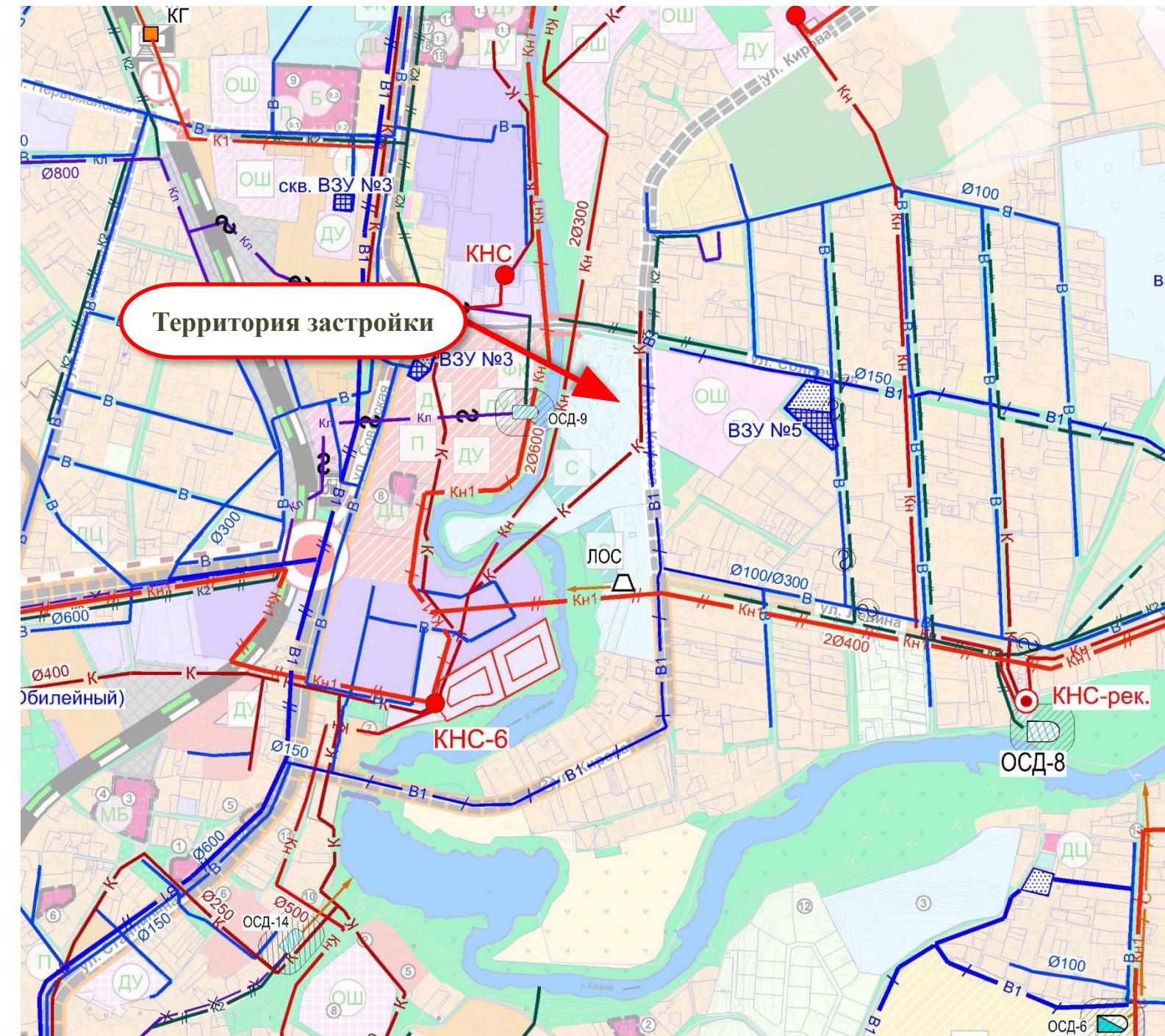


## Магистральная улица общегородского значения



# ПЛАНИРУЕМОЕ ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ СМЕЖНЫХ ТЕРРИТОРИЙ (водоснабж., водоотв.) (выкопировка из материалов проекта генерального плана)

## Инженерная инфраструктура

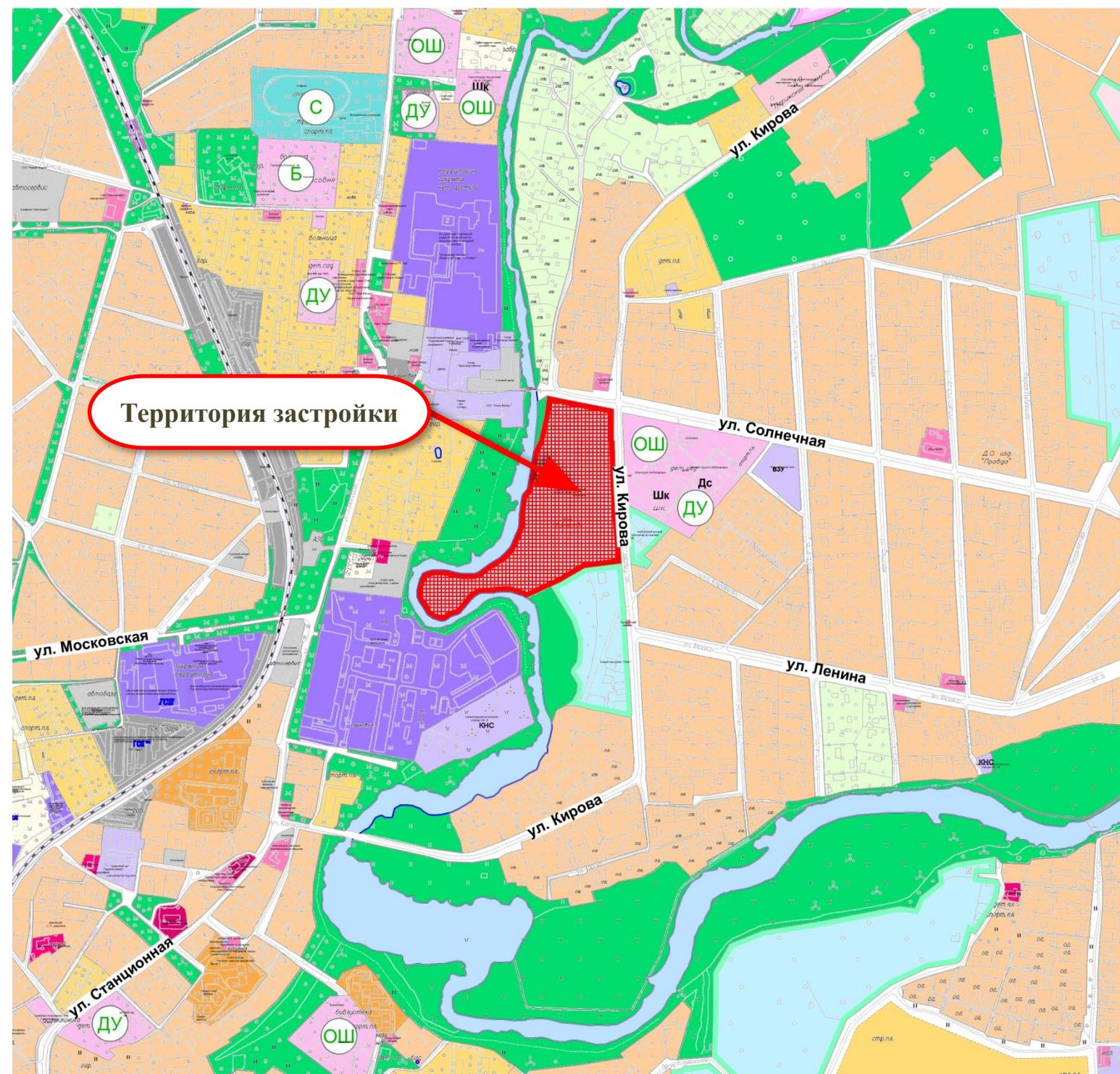


Обозначение объектов			Наименование
существующее положение	1 очередь строительства	расчётный срок	
	ВОС		Водопроводно-очистная станция (ВОС) реконструируемая
ВЗУ / ВЗУ*			Водозаборные узлы (ВЗУ)
	ВЗУ	ВЗУ	Водозаборные узлы (ВЗУ) реконструируемые
			Акуловский водопроводный канал
ВВ			Водоводы
В-Фед	В1	В1	Водопроводные сети
	В	В	Реконструируемые водопроводные сети
			Площадка резервируемая строительство городских очистных сооружений водоотведения
КНС	КНС	КНС	Канализационные насосные станции
	КНС	КНС	Канализационная насосная станция реконструируемая
КГ	КГ		Камера гашения
К	К1	К1	Самотечные коллекторы бытовой канализации
Кн	Кн1	Кн1	Напорные коллекторы бытовой канализации
		Кн	Демонтируемые напорные коллекторы бытовой канализации
	К	К	Реконструируемые напорные коллекторы бытовой канализации
осд			Ликвидируемые очистные сооружения поверхностного стока
осд			Очистные сооружения поверхностного стока реконструируемые
		осд	Очистные сооружения поверхностного стока
			Накопительный пруд
НС	НС	НС	Насосная станция перекачки поверхностного стока
ЛОС		ЛОС	Локальные очистные сооружения
	КГ	КГ	Камера гашения
	С	С	Сбросной коллектор очищенного стока
Кл	К2	К2	Закрытая сеть дождевой канализации
	Кл	Кл	Демонтируемая закрытая сеть дождевой канализации
	Кл	Кл	Реконструируемая закрытая сеть дождевой канализации
НК	НК1	НК2	Напорный коллектор дождевой канализации
			Открытая сеть (водоотводные канавы)
			Ликвидируемая открытая сеть (водоотводные канавы)
			Реконструируемая открытая сеть (водоотводные канавы)
			Благоустройство ручья
			Снегоплавильный пункт



# АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ ШКОЛЬНОГО И ДОШКОЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ НА СМЕЖНЫХ ТЕРРИТОРИЯХ

(выкопировка из схемы существующего использования проекта генерального плана)



**Территория застройки**

**МБОУ ПСОШ № 2 (Первомайская)**  
Проектная мощность – 420 мест  
Фактическая наполняемость – 528 мест  
(дефицит 108 мест)

**Филиал АОУ гимназия «Российская школа»**  
(реконструкция под д/с на 115 мест)

**АДОУ д/с № 41**  
Проектная мощность – 700 мест  
(на реконструкции)

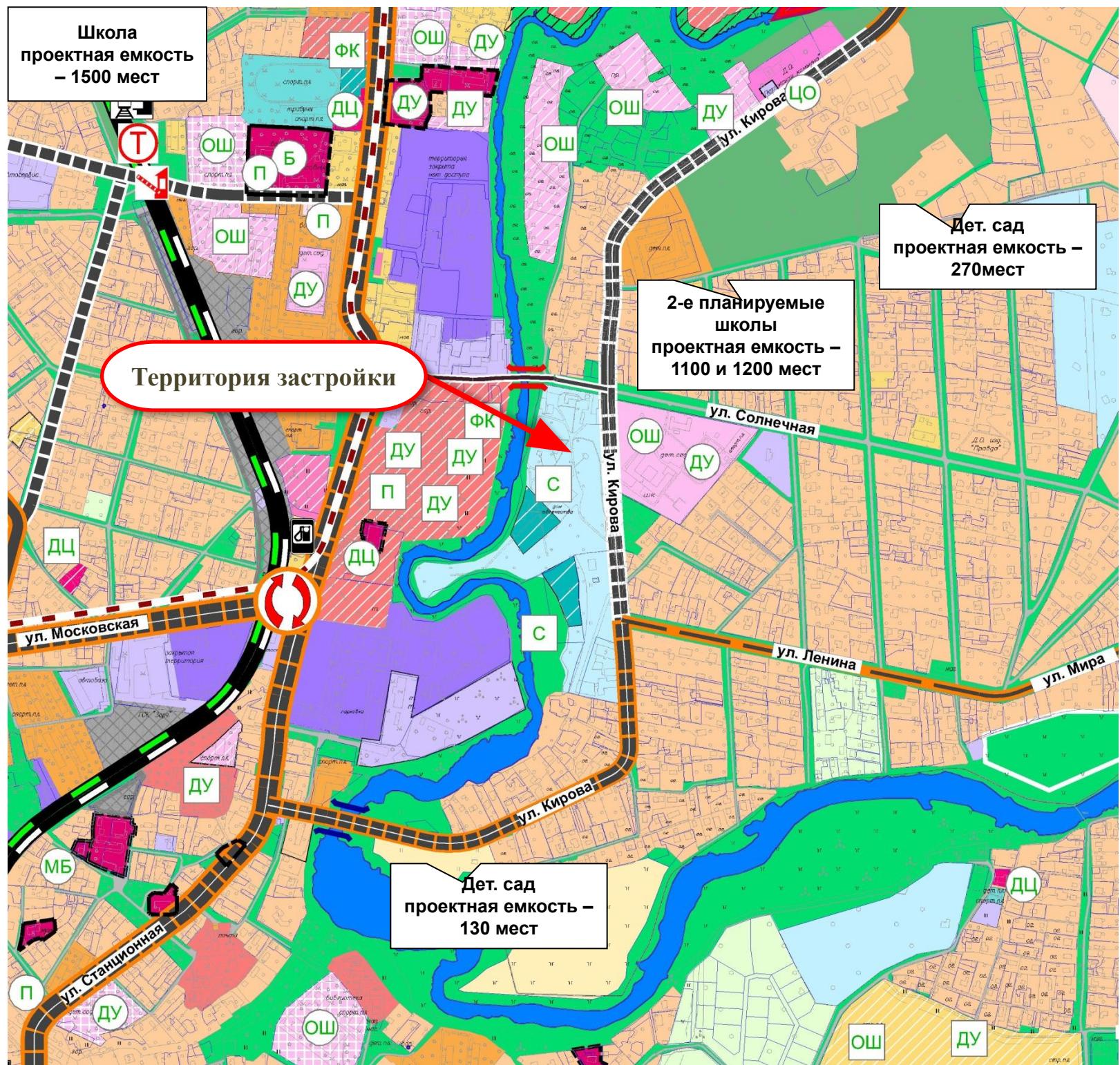
**МБДОУ д/с № 32 «Ромашка»**  
Проектная мощность – 218 мест  
Фактическая наполняемость – 252 мест  
(дефицит 34 места)

**МБОУ СКОШИ (Школа для слабовидящих детей с д/с)**  
Проектная мощность – 150 мест  
Фактическая наполняемость – 123 мест

**АДОУ д/с № 40**  
Проектная мощность – 100 мест  
Фактическая наполняемость – 104 мест  
(дефицит 4 места)

**МБДОУ д/с № 8**  
Проектная мощность – 220 мест  
Фактическая наполняемость – 232 мест  
(дефицит 12 мест)

# ПЛАНИРУЕМОЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ СМЕЖНЫХ ТЕРРИТОРИЙ (выкопировка из материалов проекта генерального плана)



### Функциональные зоны

сущ. план.	рек.	<b>ЖИЛЫЕ</b>
[Red]	[Red]	многоэтажной жилой застройки (9 эт. и более)
[Orange]	[Orange]	среднеэтажной жилой застройки (5-8 эт.)
[Yellow]	[Yellow]	малоэтажной жилой застройки (2-4 эт.)
[Light Orange]	[Light Orange]	смешанная жилая застройка
[Light Green]	[Light Green]	индивидуальной жилой застройки (в т. ч. личные подсобные хозяйства ЛПХ)
[Light Green]	[Light Green]	садоводческих и дачных объединений
[Pink]	[Pink]	<b>общественно-деловые</b>
[Pink]	[Pink]	объектов общественно делового назначения
[Pink]	[Pink]	объектов учебно-образовательного назначения
[Pink]	[Pink]	объектов здравоохранения
[Pink]	[Pink]	объектов социального обеспечения
[Purple]	[Purple]	<b>производственные и коммунальные</b>
[Purple]	[Purple]	промышленных и производственных объектов
[Purple]	[Purple]	коммунальных и складских объектов
[Blue]	[Blue]	объектов инженерной инфраструктуры
[Brown]	[Brown]	объектов сельскохозяйственного производства (в границах населенных пунктов)
[Green]	[Green]	<b>прочие незастроенные территории</b>
[Green]	[Green]	залесенные, дкр
[Yellow]	[Yellow]	сельскохозяйственного использования
[Grey]	[Grey]	<b>транспортной инфраструктуры</b>
[Grey]	[Grey]	объектов обслуживания транспортных средств
[Grey]	[Grey]	объектов для хранения индивидуального автомобильного транспорта
[Light Blue]	[Light Blue]	<b>рекреационного назначения</b>
[Light Blue]	[Light Blue]	объектов спортивного назначения, плоскостных спортивных сооружений
[Light Blue]	[Light Blue]	объектов отдыха и туризма
[Green]	[Green]	озелененных территорий общего пользования (парки, скверы, бульвары)
[Light Green]	[Light Green]	<b>Земли сельскохозяйственного назначения</b>
[Light Green]	[Light Green]	садоводческих и дачных объединений
[Light Green]	[Light Green]	<b>Земли лесного фонда</b>
[Light Green]	[Light Green]	<b>Земли водного фонда</b>
[Blue]	[Blue]	поверхностные водные объекты
[Blue]	[Blue]	<b>Объекты культурного наследия (ОКН)</b>
[Blue]	[Blue]	территории объектов культурного наследия
уत्व	раз	
[Pink]	[Pink]	
[Pink]	[Pink]	
сущ. план.		<b>Учреждения образования</b>
[VU]	[SU]	высшие и среднеспециальные учебные заведения
[OSH]	[OSH]	общеобразовательная школа, лицей, гимназия
[DU]	[DU]	детское дошкольное учреждение (детсад)
[DO]	[DO]	дополнительное образование
[B]	[B]	<b>Учреждения здравоохранения</b>
[B]	[B]	больница (стационар)
[P]	[P]	поликлиника для взрослых/детей



Фотофиксация территории планируемой застройки (сущ. положение).











### Жилые дома

Объекты	Кол-во	Этажи	Общая площадь жил. домов	Площадь коммерческая	Расчетное кол-во жителей
	секций	эт.	м.кв.	м.кв.	чел.
Многоквартирная застройка (угловая секция)	1	с 2 по 17-й	9758	7752	
Многоквартирная застройка (типовая секция)	11	с 2 по 17-й	79288	60192	
<b>ИТОГО КВАРТИР</b>				<b>67944</b>	
Коммерческая недвижимость в 1-х этажах (угловая секция)	1	1-ые эт.		579,5	
Коммерческая недвижимость в 1-х этажах (типовая секция)	10	1-ые эт.		3040	
<b>ИТОГО ЗДАНИЯ</b>		<b>17</b>	<b>89046</b>	<b>71563,5</b>	<b>3180</b>

### Стоянки

Объекты	Расчетное кол-во маш. мест. на 1000 жит	Расчетное кол-во маш. мест	Кол-во маш. мест по проекту	От расчетного количества	Дефицит м/мест
	авто	авто	авто	%	авто
Стоянки надземные			254		
Стоянки подземные			282		
<b>Стоянки ИТОГО</b>	<b>420</b>	<b>1336</b>	<b>536</b>	<b>40,137</b>	<b>800</b>

# ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ КОММУНАЛЬНО-БЫТОВЫХ И СОЦИАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ

Поз.	Наименование	ед. измерения	Норматив на 1000 жит.	Всего потребность по проекту (по нормативу)	Предусмотрено проектом	Обоснование	Примечания
<b>1</b>	<b>Учреждения народного образования</b>						
1.1	Общеобразовательная школа	ученики	135	429		В соответствии с п.5.18 РНГП МО 135уч./1000жит. По СП 42.13330.2011 на каждого ребенка приходится по 50м2 участка.	
		га	-	2,15			
		м2	-	6 440			
1.2	Детское дошкольное учреждение	дети	65	207	<b>80</b>	В соответствии с п.5.18 РНГП МО 65дет/1000жит. По СП 42.13330.2011 на каждого ребенка приходится по 35 м2 участка.	В 1-м этаже, в пристроенном исполнении
		га	-	0,72	<b>0,28</b>		
		м2	-	2481	<b>800</b>		
1.3	Внешкольные учреждения	м3	-		<b>100</b>		В 1-х этажах
<b>2</b>	<b>Учреждения здравоохранения</b>						
2.1	Аптеки	м2	60,0	191	<b>191</b>	В соответствии с п.5.23 РНГП МО	В 1-х этажах
2.2	Выдвижной пункт медицинской помощи	1 автомобиль	0,1	0,3		В соответствии с п.5.18 РНГП МО	
2.3	Места в стационаре	койко место	6	19,1		В соответствии с п.5.18 РНГП МО	
2.4	Амбулаторно-поликлиническая сеть	посещений в смену	17,75	56,4	<b>60,0</b>	В соответствии с п.5.23 РНГП МО	В 1-х этажах
2.5	Консультативно-диагностический центр	м2	8,1	25,8	<b>30,0</b>	В соответствии с п.5.23 РНГП МО	В 1-х этажах, по остальным мед. учр. необходимы справки от отд. здравоохранения по возможности обл. расчетного населения проекта в сущ. объектах здравоохранения
2.6	Раздаточный пункт молочной кухни	м2	6	19,1	<b>19,1</b>	В соответствии с п.5.23 РНГП МО	В 1-х этажах
<b>3</b>	<b>Физкультурно-спортивные сооружения</b>						
<b>3.1</b>	<b>Территория объектов физкультурно-спортивного назначения</b>	м2	0,85	2703,2	<b>2100,0</b>	В пределах кварталов в соотв. с табл. №7 РНГП МО	
3.2	Спортивные залы	м2	106	337,1	<b>340,0</b>	В соответствии с п.5.18 РНГП МО	В 1-х этажах
3.4	Бассейны	м2 зеркала воды	9,96	31,7			
<b>4</b>	<b>Учреждения культуры и искусства</b>						
4.1	Учреждение клубного типа	м.кв.	10	32	<b>40</b>	В соответствии с п.5.22 РНГП МО	В 1-х этажах
4.2	Библиотека с читальным залом	ед.	1	3		В соответствии с п.5.22 РНГП МО	
<b>5</b>	<b>Торговля и общественное питание</b>						
5.1	Магазин продовольственных товаров	м2 торг пл.	100 (70)*	222,6	<b>250,0</b>	По прил. Ж СП 42.13330.2011 *в скобках показатели для объектов местного значения в пределах микрорайона	В 1-х этажах. Потребность рассчитана по минимальному значению в скобках, дополнительное обслуживание в общегородских торговых центрах
5.2	Магазин непродовольственных товаров	м2 торг пл.	180 (30)*	95,4	<b>100,0</b>		
5.3	Предприятия общественного питания	место	40 (8)*	25,4			
		м2	-	-	<b>150,0</b>		
<b>6</b>	<b>Учреждения и предприятия бытового и коммунального обслуживания</b>						
6.1	Предприятие бытового обслуживания	место	9 (2)	6		По прил. Ж СП 42.13330.2011 *в скобках показатели для объектов местного значения в пределах микрорайона	В 1-х этажах
		м2	12	38	<b>40</b>		
6.2	Приемной пункт прачечной- химчистки	мест	0,2	0,6			
		м2	-	-	<b>15</b>		
6.3	Банно- оздоровительный комплекс	место	5	16			
		м2	17,5	56			
6.4	Кладбище традиционного захоронения	га	0,24	0,76		В соответствии с п.5.19 РНГП МО	
<b>7</b>	<b>Административные, кредитно-финансовые учреждения, предприятия связи</b>						
7.1	Административные помещения (помещения для УК)	м2	по заданию на проектирование	80	<b>80</b>		1 объект на микрорайон с населением до 20 тыс. чел. В 1-х этажах, если планируется эксплуатировать самостоятельно, либо можно передать уже работающей в Королеве УК.
7.2	Отделение (филиал) банка	операционное место	1 на 2-3 тыс. жит.				Как вариант банковский терминал оплаты при магазине
<b>8</b>	<b>Прочее обслуживание населения</b>						
8.1	Помещения свободного назначения (обслуживание, офисы)	м2			<b>2 244</b>		Площадь, которая остается в 1-х этажах за вычетом помещений перечисленных в п. 1.2-7 и взводных групп жилой части зданий
<b>9</b>	<b>Объекты транспорта</b>						
9.1	Места личного хранения транспорта	машиноместо	420	1336		В соответствии с п. 5.10 НГРП МО норма обеспеченности 420 машин на 1000 жителей	На территории кварталов допускается располагать 40% автомобилей, при условии возможности размещения остальных м/м на удалении не более 500м
9.2	Стоянка при встроенных предприятиях торговли и бытового обслуживания	машиноместо		18			из расчета ,4,5м/м на 100м.кв. торг. площади, 10-15м/м на 100посадочных мест кафе
<b>10</b>	<b>Озеленение</b>						
10.1	Территория благоустройства и озеленения	м2	6,00	19081,29	22050,00	В пределах кварталов в соотв. с табл. №33 РНГП МО	