



Государственное унитарное предприятие Московской области  
«НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ИНСТИТУТ КОМПЛЕКСНОГО  
ПРОЕКТИРОВАНИЯ»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ РАЗМЕЩЕНИЯ ПАНСИОНАТА ДЛЯ  
ПОЖИЛЫХ ЛЮДЕЙ НА ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ  
С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 50:08:0080308:539, 50:08:0080308:540,  
РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ИСТРИНСКИЙ РАЙОН,  
СП БУЖАРОВСКОЕ, ДЕР. ЗЫКОВО



Основная (утверждаемая) часть

Положения о размещении объектов капитального строительства

ТОМ I

Москва, 2016



НИИПРОЕКТ

**Государственное унитарное предприятие Московской области  
«НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ИНСТИТУТ КОМПЛЕКСНОГО  
ПРОЕКТИРОВАНИЯ»**

---

Департамент градостроительства

Заказчик: ООО «Зыковский пансионат»

**Проект планировки территории размещения пансионата для пожилых людей  
на территории земельных участков с кадастровыми номерами  
50:08:0080308:539, 50:08:0080308:540, расположенных по адресу: Московская  
область, Истринский район, сп Бужаровское, дер. Зыково**

**Стадия: «Проект планировки территории»**

Том I. Положения о размещении объектов капитального строительства

Первый заместитель  
генерального директора

\_\_\_\_\_

Кублин А.О.

Руководитель проекта

\_\_\_\_\_

Колесникова Ю.А.



## ПЕРЕЧЕНЬ

видов работ, которые оказывают влияние на безопасность особо опасных и технически сложных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии), свидетельствование о допуске к которым имеет член Саморегулируемой организации Некоммерческое партнерство «Гильдия архитекторов и инженеров»

**Государственное унитарное предприятие  
Московской области «Научно-исследовательский институт  
комплексного проектирования» (ГУП МО «НИИПРОЕКТ»)**

№	Наименование видов работ по проектированию зданий и сооружений повышенного уровня ответственности
1.	Работы по подготовке схемы планировочной организации земельного участка
1.1.	Работы по подготовке генерального плана земельного участка
2.	Работы по подготовке архитектурных решений
4.	Работы по подготовке сведений о внутреннем инженерном оборудовании, внутренних сетях инженерно-технического обеспечения, о перечне инженерно-технических мероприятий
4.1.	Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем отопления, вентиляции, кондиционирования, противодымной вентиляции, теплоснабжения и холодоснабжения
4.2.	Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем водоснабжения и канализации
4.3.	Работы по подготовке проектов внутренних систем электроснабжения
4.5.	Работы по подготовке проектов внутренних систем диспетчеризации, автоматизации и управления инженерными системами
4.6.	Работы по подготовке проектов внутренних систем газоснабжения
5.	Работы по подготовке сведений о наружных сетях инженерно-технического обеспечения, о перечне инженерно-технических мероприятий
5.1.	Работы по подготовке проектов наружных сетей теплоснабжения и их сооружений
5.2.	Работы по подготовке проектов наружных сетей водоснабжения и канализации и их сооружений
5.3.	Работы по подготовке проектов наружных сетей электроснабжения до 35 кВ включительно и их сооружений
5.7.	Работы по подготовке проектов наружных сетей газоснабжения и их сооружений
6.	Работы по подготовке технологических решений
6.2.	Работы по подготовке технологических решений общественных зданий и сооружений и их комплексов
6.3.	Работы по подготовке технологических решений производственных зданий и сооружений и их комплексов
6.4.	Работы по подготовке технологических решений объектов транспортного назначения и их комплексов
13.	Работы по организации подготовки проектной документации привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным проектировщиком)



## ПЕРЕЧЕНЬ

видов работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (кроме особо опасных и технически сложных объектов, объектов использования атомной энергии), свидетельство о допуске к которым имеет член Саморегулируемой организации Некоммерческое партнерство «Гильдия архитекторов и инженеров»

### Государственное унитарное предприятие Московской области «Научно-исследовательский институт комплексного проектирования» (ГУП МО «НИИПРОЕКТ»)

№	Наименование видов работ по проектированию зданий и сооружений I, II и III уровней ответственности
1.	<b>Работы по подготовке схемы планировочной организации земельного участка</b>
1.1.	Работы по подготовке генерального плана земельного участка
1.2.	Работы по подготовке схемы планировочной организации трассы линейного объекта
1.3.	Работы по подготовке схемы планировочной организации полосы отвода линейного сооружения
2.	<b>Работы по подготовке архитектурных решений</b>
3.	<b>Работы по подготовке конструктивных решений</b>
4.	<b>Работы по подготовке сведений о внутреннем инженерном оборудовании, внутренних сетях инженерно-технического обеспечения, о перечне инженерно-технических мероприятий</b>
4.1.	Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем отопления, вентиляции, кондиционирования, противодымной вентиляции, теплоснабжения и холодоснабжения
4.2.	Работы по подготовке проектов внутренних инженерных систем водоснабжения и канализации
4.3.	Работы по подготовке проектов внутренних систем электроснабжения
4.4.	Работы по подготовке проектов внутренних слаботочных систем
4.5.	Работы по подготовке проектов внутренних систем диспетчеризации, автоматизации и управления инженерными системами
4.6.	Работы по подготовке проектов внутренних систем газоснабжения
5.	<b>Работы по подготовке сведений о наружных сетях инженерно-технического обеспечения, о перечне инженерно-технических мероприятий</b>
5.1.	Работы по подготовке проектов наружных сетей теплоснабжения и их сооружений
5.2.	Работы по подготовке проектов наружных сетей водоснабжения и канализации и их сооружений
5.3.	Работы по подготовке проектов наружных сетей электроснабжения до 35 кВ включительно и их сооружений
5.6.	Работы по подготовке проектов наружных сетей слаботочных систем
5.7.	Работы по подготовке проектов наружных сетей газоснабжения и их сооружений
6.	<b>Работы по подготовке технологических решений</b>
6.1.	Работы по подготовке технологических решений жилых зданий и их комплексов
6.2.	Работы по подготовке технологических решений общественных зданий и сооружений и их комплексов
6.3.	Работы по подготовке технологических решений производственных зданий и сооружений и их комплексов
6.4.	Работы по подготовке технологических решений объектов транспортного назначения и их комплексов
8.	<b>Работы по подготовке проектов организации строительства, сносу и демонтажу зданий и сооружений, продлению срока эксплуатации и консервации</b>
9.	<b>Работы по подготовке проектов мероприятий по охране окружающей среды</b>



## **АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ**

**Архитектурная часть**

**Зайцева И.В.**

**Транспортное обслуживание**

**Дивина М.Ю.**

**Инженерно-техническое обеспечение**

**Щеколюкова З.С.**

**Охрана окружающей среды**

**Громова Е.А.**

**Громова Ю.А.**

**Мероприятия по гражданской обороне и  
предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и  
техногенного характера**

**Пономарев С.В.**

## СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

### 1. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки:

Том 1. «Положения о размещении объектов капитального строительства»

1.1. Пояснительная записка.

1.2. Графические материалы:

1) Чертеж планировки территории, М 1:2000;

2) Разбивочный чертеж красных линий, М 1:2000.

### 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории:

Том 2. «Материалы по обоснованию»

2.1. Пояснительная записка.

2.2. Графические материалы:

1) Схема расположения элемента планировочной структуры на территории Московской области, без масштаба;

2) Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории, М 1:2000;

3) Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта, М 1:2000;

4) Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, М 1:2000;

5) Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории, М 1:1000;

6) Предложения по объемно-планировочному решению элемента планировочной структуры, М 1:2000;

7) Предложения по архитектурному облику элемента планировочной структуры, без масштаба;

8) Схема благоустройства и озеленения проектируемой территории, М 1:2000;

9) Схема размещения инженерных сетей и сооружений, М 1:2000.

## **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

## СОДЕРЖАНИЕ

---

<b>ВВЕДЕНИЕ .....</b>	<b>12</b>
<b>1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ .....</b>	<b>15</b>
<b>2. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....</b>	<b>16</b>
2.1. Местоположение территории разработки проекта планировки .....	16
2.2. Архитектурно-планировочные и объемно-пространственные решения.....	17
2.3. Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства.....	19
<b>3. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ.....</b>	<b>22</b>
<b>4. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ.....</b>	<b>24</b>
4.1. Существующее положение.....	24
4.2. Проектные предложения .....	24
4.3. Предложения по установлению, изменению, отмене красных линий улично-дорожной сети ....	26
<b>5. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ.....</b>	<b>28</b>
4.1. Водоснабжение и канализация .....	28
5.1.1. Водоснабжение .....	28
5.1.2. Водоотведение .....	28
5.1.3. Ливневая канализация .....	29
5.2. Теплоснабжение.....	29
5.3. Электроснабжение .....	30
5.4. Газоснабжение .....	30
<b>6. ОЦЕНКА ПРИНЯТЫХ ПРОЕКТНЫХ РЕШЕНИЙ НА СООТВЕТСТВИЕ САНИТАРНЫМ ПРАВИЛАМ И НОРМАМ И ТЕХНИЧЕСКИМ РЕГЛАМЕНТАМ .....</b>	<b>32</b>
<b>7. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО, ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....</b>	<b>35</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>37</b>
Приложение 1. Координатное описание точек перелома красных линий в системе координат МСК-50 .....	38
<b>ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ .....</b>	<b>40</b>
Чертеж планировки территории М 1:2000.....	41
Разбивочный чертеж красных линий М 1:2000.....	42

## ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории размещения пансионата для пожилых людей на территории земельных участков с кадастровыми номерами 50:08:0080308:539, 50:08:0080308:540, расположенных по адресу: Московская область, Истринский район, сп Бужаровское, дер. Зыково подготовлен ГУП МО «НИИПРОЕКТ» по договору с ООО "Зыковский пансионат" №36/2016/ДГИТР от 12.07.2016 на основании распоряжения Министерства строительного комплекса Московской области о подготовке проекта планировки территории №П06/3095 от 26.09.2016.

Проектная документация разработана в соответствии со следующими нормативными документами и правовыми актами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Положение о составе, порядке получения решения о подготовке, согласовании и утверждении документации по планировке территории в Московской области, разработка которой осуществляется по заявлениям физических и юридических лиц, утвержденное постановлением Правительства Московской области от 30.12.2014 № 1197/52;
- «Нормативы градостроительного проектирования Московской области», утвержденные постановлением Правительства Московской области от 24.06.2014 № 491/20;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»;
- СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009 (с Изменением N 1)»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Территориальные строительные нормы Московской области «Планировка и застройка городских и сельских поселений» ТСН ПЗП-99 МО (ТСН 30-303-2000 МО);
- СП 34.13330.2012 «СНиП 2.05.02-85\*. Автомобильные дороги»;

- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
- другими нормативно-правовыми документами, регламентирующими градостроительную деятельность на территории Московской области и Российской Федерации.

При разработке проекта планировки учитывалась ранее разработанная градостроительная документация, а именно:

- «Схема территориального планирования Московской области – основные положения градостроительного развития», утвержденная постановлением Правительства Московской области от 11.07.2007 № 517/23;
- «Схема территориального планирования транспортного обслуживания Московской области», утвержденная постановлением Правительства Московской области от 25.03.2016 №230/8;
- Схема территориального планирования Истринского муниципального района, согласованная Правительством Московской области Постановлением от 26.11.2011 № 1470/49;
- проект Генерального плана Бужаровского сельского поселения Истринского муниципального района Московской области, выполненный ГУП МО "НИИПРОЕКТ" в 2016 году, в данный момент проект генплана находится на стадии согласования;
- Проект планировки территории по размещению дачного поселка «Зыковский уезд», выполненный ООО «АрхСтройПроект» в 2010 г. и утвержденный постановлением Главы Истринского муниципального района Московской области от 10.03.2011 №699/3;
- Проект планировки территории Пансионата для пожилых людей, расположенного вблизи дер. Зыково Бужаровского сельского поселения Истринского района Московской области, выполненный ГУП МО «НИИПРОЕКТ» в 2015 году и утвержденный распоряжением Министерства строительного комплекса Московской области от 30.12.2015 № ПО6/2463.

Для разработки графических материалов использовался инженерно-топографический план, выполненный ООО «ЭлитХаусГео» в феврале 2015 года и ООО

«Истра-Гео» в 2010 году, данные кадастрового учета земель. Система координат – МСК-50, зона 2.

Проект планировки территории подготовлен на следующие проектные периоды:

Первая очередь – 3 года – 2016-2018 года;

Вторая очередь – 2 года – 2019-2020 года;

Третья очередь – 1 год – 2021 год.

Общий срок реализации проекта – 6 лет.

## 1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

**Основная цель** разработки проекта планировки территории – подготовка документации для выделения элементов планировочной структуры и установления параметров планируемого развития территории.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, установления границ земельных участков, на которых расположен объект социального обслуживания (пансионат для пожилых людей), обеспечения при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничения негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечения охраны и рационального использования природных ресурсов. Целью работы также является разработка основных принципов архитектурно-планировочной и функциональной организации территории с учетом существующих планировочных ограничений использования территории, с учетом планировочной увязки с прилегающими застроенными территориями, разработка мероприятий по инженерно-техническому обеспечению, транспортному обслуживанию и благоустройству.

Для обеспечения устойчивого развития рассматриваемой территории проектом планировки предусмотрены основные направления деятельности:

- устойчивый экономический рост: развитие современных технологий социального обслуживания пожилых людей и повышение инвестиционной привлекательности территории и Истринского района в целом;

- создание новых рабочих мест.

**Основная задача** настоящего проекта – решение вопросов пространственной организации рассматриваемой территории в соответствии с поставленными стратегическими задачами устойчивого развития территории, в том числе: установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства; определение границы территорий общего пользования и линейных объектов, границы зон с особыми условиями использования территории, разработка схемы организации улично-дорожной сети и планов инженерных коммуникаций, что позволит органу местного самоуправления оперативно принимать решения по развитию территории, основанные на результатах объективного анализа существующей ситуации.

## 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

### 2.1. Местоположение территории разработки проекта планировки

Территория под размещение пансионата для пожилых людей расположена в северной части Истринского муниципального района, к северу от д. Зыково Бужаровского сельского поселения. Расстояние от границы участка до притока р.Раменка составляет 130 м.

Функциональное назначение: размещение корпусов пансионата для пожилых людей и необходимых для его функционирования объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Проектируемая территория граничит:

- на севере - земли лесного фонда (Октябрьский лесотехнический участок Савельевского лесничества Истринского лесхоза);
- на северо-востоке – земли садоводческого товарищества «Граворново», далее – первая очередь реализации дачного поселка «Зыковский уезд» - 141 земельный участок;
- на востоке – свободные от застройки территории, которые предполагаются для дальнейшего развития дачного поселка «Зыковский уезд», далее в 800 метрах - автомобильная дорога регионального значения «Граворново-Зыково-Лыщево» IV технической категории;
- на юге – территория д. Зыково, в 50-60 м территории объектов сельскохозяйственного производства (ферма КРС);
- на юго-западе – земли сельскохозяйственного назначения, свободные от застройки.

Участок сложной конфигурации в планировочном отношении занимает выгодное положение для решения комплексной организации территории.

Рассматриваемая территория расположена на землях населенных пунктов (участок 50:08:0080308:539) и сельскохозяйственного назначения (50:08:0080308:540) в соответствии с полученными от Заказчика кадастровыми выписками и правоустанавливающими

документами, а также часть территории, планируемая для размещения местной автодороги «Зыково-Леоново» является землями муниципалитета.

Общая площадь территории разработки проекта планировки – 347 590 кв.м. Из них территория, предназначенная под размещение пансионата для пожилых людей составляет 19,49 га и определяется границами кадастрового участка 50:08:0080308:539. На участке 50:08:0080308:540 предполагается размещение вспомогательных объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих пансионат и имеющих санитарно-защитную зону, что требует их удаления от территории пансионата с целью минимизации воздействия на застройку.

## **2.2. Архитектурно-планировочные и объемно-пространственные решения**

Архитектурно-планировочное решение территории выполнено с использованием сложившейся природно–ландшафтной ситуации.

Главный въезд на территорию пансионата предусматривается по проектируемой дороге с подключением её к существующей автодороге регионального значения «Граворново – Зыково – Лыщево».

Концепция генерального плана участка строится на функциональном зонировании территории. Основные зоны: административно-хозяйственный центр с зоной для посетителей, зона гостевых корпусов и реабилитационного центра, большая парково-прогулочная зона, обособленная техническая зона и зона для проживания обслуживающего персонала.

На территории Пансионата планируется разместить:

- 6 корпусов для проживания пожилых людей, объединённых с административно-хозяйственным корпусом;
- 3 отдельно стоящих корпуса для проживания людей;
- реабилитационный центр на 70 номеров;
- 4 общежития для проживания обслуживающего персонала;
- столовая для обслуживающего персонала;
- инженерно-техническое здание (котельная, прачечная, сервисные складские помещения);

- контрольно-пропускной пункт.

В целом общая площадь всех зданий и сооружений Пансионата составит 39,5 тысяч квадратных метров.

Единовременная вместимость Пансионата составит 450 человек.

Численность обслуживающего персонала составит 630 человек.

Освоение территории Пансионата планируется осуществить в 3 очереди.

I очередь - строительство административного-хозяйственного и гостевых корпусов на 196 номеров, в том числе для проживания пожилых людей, требующих сестринского ухода. На этажах планируются библиотека, кинозал, парикмахерская, гостиные для дневного отдыха и социальной активности: настольные игры, арт-терапия, глинотерапия и т.п. Все номера адаптированы для нужд маломобильных групп. Обустройство технической зоны, строительство инженерной и транспортной инфраструктуры, а также корпуса для проживания персонала. Также планируется размещение обслуживающих объектов Пансионата: 2 общежития для проживания обслуживающего персонала, столовая для обслуживающего персонала на 150 посадочных мест, инженерно-техническое здание, а также объектов инженерной инфраструктуры.

II - очередь: строительство 3-х гостевых корпусов для пожилых людей на 100 номеров и одного общежития для проживания обслуживающего персонала;

III – очередь: строительство реабилитационного центра на 70 номеров и одного общежития.

Композиционная структура комплекса и фасадные решения создают образ уютного малоэтажного дома в стиле стародачного поселка с небольшими ухоженными внутренними дворами.

Концепция благоустройства территории направлена на формирование различных по своему назначению общественных пространств: городской площади, которая используется для совместного отдыха и досуга пожилых людей, проведения массовых мероприятий, и сада, предназначенного для более тихого и уединенного отдыха, где можно ухаживать за грядками или читать книжку на скамейке.

Общая площадь территории, формирующей благоустроенные дворы возле основных корпусов пансионата, составляет 3,6 га.

### 2.3. Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства

Характеристика объектов капитального строительства Пансионата для пожилых людей представлена в Таблице 1.

Таблица 1.

Показатели объектов капитального строительства Пансионата для пожилых людей

№ на плане	№ участка	Наименование и обозначение	Этажность*	Количество зданий	Площадь, м2				Примечание
					застройки		общая (в границах наружных стен)		
					здания	всего	здания	всего	
1	уч. 1 (:539)	Главное здание пансионата, в составе:	2	1	8160	8160	16900	16900	1-я очередь строительства
		- административно-хозяйственный корпус пансионата	2	1	-	2020	-	5500	1-я очередь строительства
		- корпуса для проживания пожилых людей	2	6	-	6140	-	11400	1-я очередь строительства
2, 3, 4	уч. 1	Корпус для проживания пожилых людей	2	3	-	3640	-	7400	2-я очередь строительства
5, 6	уч. 1	Общежитие для персонала	3	2	460	920	1375	2750	1-я очередь строительства
7	уч. 1	Общежитие для персонала	3	1	460	460	1375	1375	2-я очередь строительства
8	уч. 1	Общежитие для персонала	3	1	460	460	1375	1375	3-я очередь строительства
9	уч. 1	Столовая для персонала	1	1	-	600	-	600	1-я очередь строительства
10	уч. 1	Инженерно-техническое здание (котельная, прачечная, сервисные складские помещения)	1	1	-	1500	-	1500	1-я очередь строительства
11	уч. 1	Реабилитационный центр	2	1	-	4060	-	7500	3-я очередь строительства
12	уч. 1	Контрольно-пропускной пункт	1	1	-	100	-	100	1-я очередь строительства
13	уч. 1	Трансформаторная подстанция	1	2	-	-	-	-	1-я очередь строительства
14	уч. 2 (:540)	Очистные сооружения	-	-	комплексные очистные сооружения модульного типа				1-я очередь строительства
15	уч. 2	Вертолетная площадка	-	-	зависит от марки вертолета и уточняется на дальнейших стадиях проектирования				2-я очередь строительства

\*этажность зданий указана без учета подвала

Баланс территории и показатели интенсивности использования территории отражены в Таблицах 2 и 3.

*Таблица 2. Баланс территории в границах разработки проекта планировки*

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество
<b>1</b>	<b>Территория в границах разработки проекта планировки, всего</b>	кв.м. (%)	347 590 (100%)
	В том числе:		
	в границах участка 50:08:0080308:539	кв.м. (%)	194 965 (56,1%)
	в границах участка 50:08:0080308:540	кв.м. (%)	106 060(30,5%)
	неразграниченные земли (муниципальная собственность)	кв.м. (%)	46 565 (13,4%)
<b>2</b>	<b>Баланс территории в границах участка пансионата (50:08:0080308:539):</b>		
	Общая площадь застройки зданиями, строениями, сооружениями пансионата для пожилых людей	кв.м. (%)	19 900 (6,6%)
	Площадь покрытий, всего	кв.м. (%)	30 683 (10,2%)
	В том числе:		
	- асфальтобетонного покрытия проездов и автостоянок	кв.м.	12 768
	- плиточного покрытия отмосток, тротуаров и площадок	кв.м.	17 915
	Площадь озелененных территорий, всего	кв.м. (%)	144 382 (48,0%)
	В том числе:		
	- цветников	кв.м.	147
	- грядок	кв.м.	2 165
	- прочего озеленения	кв.м.	142 070
<b>3</b>	<b>Баланс территории в границах участка для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (50:08:0080308:540)</b>		
	Площадь территории, занятой объектами инженерной инфраструктуры, всего	кв.м. (%)	2 310 (0,8%)
	В том числе:		
	- очистные сооружения	кв.м.	2 310
	Площадь покрытий, всего	кв.м. (%)	1 800 (0,6%)
	В том числе:		
	- асфальтобетонного покрытия проездов	кв.м.	1 325
	- вертолетная площадка	кв.м.	475
	Озеленение ограниченного пользования	кв.м. (%)	101 950 (33,8%)

Таблица 3. Показатели интенсивности использования территории пансионата

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Количество
1	Общая площадь участка под размещение пансионата (в границах участка 50:08:0080308:539)	кв.м.	194 965
2	Общая площадь застройки зданиями, строениями и сооружениями	кв.м.	19 900
3	Коэффициент застройки участка	%	10,2
4	Общая площадь зданий в габаритах наружных стен	кв.м.	39 500
5	Плотность застройки	кв.м./га	2 026
6	Этажность застройки	этаж	1-3
7	Общее число номеров, всего	номер	366
8	Максимальное число посетителей, всего	чел.	450

### 3. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ СОЦИАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

Пожилые люди старше 60 лет составляют более 20% от населения России и являются самой быстро растущей группой населения, с 2010 по 2015 гг. количество людей в возрасте 85 лет и старше утроилось.

Данный инвестиционный проект, который будет реализован ООО "Зыковский пансионат", рассматривает возможность осуществления в Московской области пилотного проекта строительства пансионата для пожилых людей абсолютно нового для России формата и уровня с целью развития системы социального обслуживания и оказания услуг пожилым людям, повышение качества их жизни, содействие внедрению передовых практик социальной поддержки.

Ближайшие пансионаты для пожилых людей и инвалидов находятся:

- в радиусе 14 км: пансионат «Жуково» от ООО «Центр Долголетия», расположенный в д. Жуково Солнечногорского района;
- в радиусе 16 км: пансионат «Ванькино» от ООО «Центр Долголетия», расположенный в д. Ванькино Клинского района;
- в радиусе 19 км: Дом доброты в г. Истра.

Все эти объекты расположены достаточно далеко от рассматриваемой территории и от потенциальных посетителей старшей возрастной группы, каждый из них обладает своей спецификой.

Проектируемый пансионат, в свою очередь, станет первым подобным объектом в России с использованием современных технологий ухода за пожилыми людьми с созданием атмосферы домашнего уюта, безопасности и сервиса на самом высоком уровне, а его радиус обслуживания охватит большое число рядом расположенных сельских населенных пунктов.

Проект уже получил поддержку Министерства социальной защиты населения Московской области и Министерства инвестиций и инноваций Московской области.

Пансионат для пожилых людей будет в свою очередь выступать крупным работодателем и налогоплательщиком для Истринского муниципального района, что значительным образом улучшит его показатели социально-экономического развития:

- поступление дополнительных ежегодных налоговых отчислений (не менее 30 млн. руб);
- создание новых рабочих мест (не менее 200 рабочих мест к 2018 г., свыше 400 рабочих мест к 2021 г.);
- модернизация транспортной и инженерной инфраструктуры в д. Зыково.

В процессе эксплуатации пансионата будут внедрены новые для РФ стандарты оказания социальных услуг и появится опыт использования передовых технологий в области ухода за пожилыми людьми.

Общее число номеров пансионата после реализации всех 3-х очередей строительства составит 366 штук, максимальное число посетителей – 450 человек.

Появление такого объекта, как пансионат для пожилых людей, положительно скажется как на экономике Истринского района, так и на сфере социального обслуживания.

## **4. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ**

### **4.1. Существующее положение**

Территория, планируемая под размещение пансионата для пожилых людей, расположена в северной части д. Зыково сельского поселения Бужаровское Истринского муниципального района.

Транспортное обслуживание этого района осуществляется по автомобильной дороге регионального значения "Граворново-Зыково-Лыщёво".

«Граворново-Зыково-Лыщёво» - не скоростная автодорога IV-й технической категории, имеет двухполосную проезжую часть шириной 6,0 метров. Трасса автодороги проходит восточнее границы планируемого жилого микрорайона. Интенсивность движения на автодороге составляет 2350 авт/сутки (эл. письмо ГБУ МО «Мосавтодор» от 19.05.2015 № им-4750).

По автодороге регионального значения «Граворново-Зыково-Лыщёво» проходит маршрут регулярных пассажирских перевозок № 33 "ст. Истра-Лыщёво", обеспечивающий подъезд к железнодорожной станции «Истра» Рижского направления Московской железной дороги. Остановки общественного транспорта расположены на въезде в жилую застройку деревни Зыково.

В настоящее время территория под размещение пансионата для пожилых людей свободна от застройки, подъезд к территории возможен от автомобильной дороги регионального значения «Граворново-Зыково-Лыщёво» по существующему съезду в грунтовом исполнении.

### **4.2. Проектные предложения**

Проектное решение по развитию улично-дорожной сети территории под размещение пансионата для пожилых людей выполнено с учетом ранее разработанной градостроительной документации.

В проекте учтена зона планируемого размещения линейного объекта местного значения - автомобильной дороги "Леоново - Зыково", указанная согласно Схеме территориального планирования Истринского муниципального района, согласованной

Правительством Московской области Постановлением от 26.11.2011 № 1470/49. Ширина зоны составляет 35 м.

Для обеспечения устойчивых транспортных связей и создания комфортных условий для гостей пансионата и жителей окружающей застройки проектом планировки предусмотрено строительство асфальтированной подъездной дороги к Пансионату с шириной полотна 6-7 м с использованием существующего примыкания к автодороге «Граворново-Зыково-Лыщёво». Такое решение позволяет создать автономный подъезд к территории в обход существующей жилой застройки и вместе с тем обеспечивает модернизацию транспортной инфраструктуры д.Зыково. Дорога частично проходит по южной границе участка 50:08:0080308:545 (участок планируемого развития застройки ДПК «Зыковский уезд»), с собственником которого будет заключен договор об установлении частного сервитута земельного участка.

Второй въезд-выезд с участка предусматривается в восточной его части с перспективой подключения к улично-дорожной сети ДПК «Зыковский уезд» с учетом его возможного дальнейшего развития.

Согласно письму собственника участка 50:08:0080308:545 Минца Д.Б. в адрес генерального директора ООО «Зыковский пансионат» Букановой В.В. от 20.06.2015 собственник дает согласие на разработку в отношении выше указанного земельного участка предпроектных материалов и проектной документации, проекта планировки территории, необходимых для согласования места размещения, проектирования и получения разрешения на строительство пансионата пожилых людей и объектов (сетей) его инженерного обеспечения.

Транспортное обслуживание территории пансионата пожилых людей планируется по внутренним проездам шириной проезжей части 7-6 метров. Организуется подъезд к вертолетной площадке, очистным сооружениям и резервуару для хранения топлива, ширина проезжей части 6 м.

Общая протяженность улично-дорожной сети в границах разработки проекта планировки составит 2 223 м.

Пассажиры перевозок посетителей пансионата к его территории предлагается осуществлять действующим маршрутом наземного пассажирского транспорта, т.к. пансионат не является объектом повседневного уровня обслуживания и не требует максимального приближения к жилой застройке. Вместе с тем, пешеходная доступность

территории пансионата от ближайшей остановки общественного транспорта (ост. «Граворново») составляет 10 мин.

Расчет приобъектных и гостевых автостоянок выполнен исходя из рекомендаций приложения К СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*». Число машино-мест на расчетную единицу было принято равным 5 машино-мест на 100 человек отдыхающих и обслуживающего персонала (как для домов отдыха и санаториев, санаториев-профилакториев).

Максимальное число обслуживающего персонала к моменту завершения третьей очереди строительства составит 630 человек, количество единовременных посетителей достигнет 450 человек. Всего 1080 человек.

Необходимое число машино-мест:  $1080 / 100 * 5 = 54$  машино-места.

В пределах участка Пансионата предусмотрены парковки временного хранения автотранспорта для гостей, посетителей и сотрудников. По настоящему проекту количество парковок составляет 112 машино-мест. Таким образом, обеспеченность парковками составила в среднем 9 машино-мест на 100 человек отдыхающих и обслуживающего персонала.

10% от общего числа парковочных мест (11 штук) предназначены для парковки автомобилей маломобильных граждан, что соответствует требованиям СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001».

#### **4.3. Предложения по установлению, изменению, отмене красных линий улично-дорожной сети**

Красные линии были установлены в составе ранее разработанного проекта планировки, утвержденного распоряжением Министерства строительного комплекса Московской области от 30.12.2015 №П06/2463.

При корректировке проекта планировки предлагается отменить ранее установленные красные линии, т.к. выделение отдельного участка для организации подъезда к пансионату с дальнейшим изменением вида разрешенного использования такого участка на «территории общего пользования», не предусмотрено. В информационных целях также приведены красные линии на участок планируемой

автомобильной дороги местного значения «Зыково-Леоново». Ширина дороги к в красных линиях составляет 35 м.

Координаты красных линий представлены в Приложении 1.

## 5. ХАРАКТЕРИСТИКА РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

### 4.1. Водоснабжение и канализация

#### 5.1.1. Водоснабжение

В настоящее время на планируемой территории водопроводные сети и сооружения отсутствуют.

Водоснабжение застройки предлагается от существующего водозаборного узла (согласно Санитарно-эпидемиологическому заключению от 25.05.2010 № 50.04.04.000.Т.000497.05.10) с двумя артезианскими скважинами.

Итоговая потребность пансионата в водопотреблении оценивается в **216,23 м<sup>3</sup>/сут.**

Расчетный расход на пожаротушение составляет 270 м<sup>3</sup> на один пожар.

Магистральные сети водопровода монтируются из труб «ПНД» тип «Т» Ø110, 160 и 250 мм ГОСТ 18599-2001.

Водопроводная сеть прокладывается на глубине не менее 1,9 м от поверхности земли с уклоном не менее 0.001 по направлению к выпуску. На сети устраиваются колодцы, в которых устанавливаются запирающая арматура и спускники.

Для наружного пожаротушения на сети через каждые 150-200 м устанавливаются колодцы с пожарными гидрантами.

Водопроводные колодцы монтируются из сборных ж/б элементов Ø 1000 – 2000 мм по типовому проекту.

На трубы водопровода в местах их пересечения с канализацией устанавливаются стальные гильзы диаметром 300 мм и длиной не менее 2 м от оси пересекаемых коммуникаций в обе стороны.

#### 5.1.2. Водоотведение

В настоящее время на планируемой территории канализационные сети и сооружения отсутствуют.

Бытовая канализация запроектирована самотечная (с установкой КНС в местах противостока) с отводом стоков на очистные сооружения. Проектируемые канализационные очистные сооружения (КОС) включают очистные сооружения хозяйственно – бытовых стоков и очистные сооружения ливневых стоков.

Очистные сооружения располагаются в юго-западной части рассматриваемой территории на кадастровом участке 50:08:0080308:540, смежном с участком Пансионата.

Общая производительность очистных сооружений хозяйственно-бытовых стоков составит **216,23 м<sup>3</sup>/сут**, с возможностью увеличения их мощности до 350 м<sup>3</sup>/сут для приема стоков от перспективной застройки.

Канализационные сети проектируются из полиэтиленовых труб марки ПНД тип «Т».

Трубопроводы заложены на глубину не менее 1,5 м. При наличии грунтовых вод колодцы покрыты с наружной стороны гидроизоляционным составом.

На канализационной сети в местах присоединений, на углах поворотов и на линейных участках устанавливаются колодцы из ж/б Ø 1000-1500 мм.

При разработке рабочей документации трассировка сети, размещение колодцев и КНС уточняется, а диаметр труб определяется гидравлическим расчетом.

#### 5.1.3. Ливневая канализация

В настоящее время планируемая территория свободна от застройки.

Рельеф территории с общим понижением на юг. Дождевая канализация закрытого типа на планируемой территории в настоящее время отсутствует.

Отвод поверхностных вод с территории обеспечивается уклоном рельефа и осуществляется по открытым лоткам со сбором в дождеприемных колодцах. Далее, по трубам стоки поступают на очистные сооружения поверхностных вод расчетной производительностью до 10 л/сек с аккумулирующей емкостью до 350 м<sup>3</sup>. Санитарно-защитная зона очистных сооружений ливневых стоков (Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1.1200-03, п. 7.1.13) составляет 20 м.

Среднегодовой объем талых и дождевых вод составляет 96 630,8 м<sup>3</sup>/год и 78 787,5 м<sup>3</sup>/год соответственно.

#### 5.2. Теплоснабжение

Расчет тепловых нагрузок пансионата для пожилых людей производился по комплексному укрупненному показателю расхода тепла, отнесенному к 1 м<sup>2</sup> общей площади согласно ТСН 30-303-2000 Московской области «Планировка и застройка городских и сельских поселений», с учетом опыта Исполнителя по строительству и эксплуатации объектов. Удельный расход тепла принимается в размере 0,95 Гкал/час на 10 000 м<sup>2</sup> общей площади с учетом потребности ГВС. Итоговая потребность пансионата в

тепловой энергии согласно теплотехническому расчету, выполненному ГУП МО «Мособлгаз», составит около 10 Гкал/час.

Для обеспечения теплоэнергией пансионата для пожилых людей планируется строительство новой газовой встроенной котельной.

### 5.3. Электроснабжение

Расчет потребности в электроэнергии пансионата для пожилых людей выполнен согласно СН 31-110-2003. Расчетное электропотребление пансионата составит 2724 кВт/3026 кВа.

Электроснабжение застройки решается в установленном порядке после получения технических условий на присоединение дополнительно не менее 2724 кВт электрической мощности, в соответствии с проектными разработками ОАО «Московская объединенная электросетевая компания» («МОЭСК»). На территории размещаются две трансформаторные подстанции ТП-10/0,4 кВ, прокладываются высоковольтная и низковольтная сети.

Наружное освещение осуществляется кабелем марки ВВГ-1кВ, проложенным в ПНД трубах. Наружное освещение выполняется лампами ДРЛ мощностью 250 Вт, 125 Вт с компенсированными ПРА. На территории пансионата предусмотрены опоры уличного освещения высотой надземной части не менее 3 м. При въезде-выезде с территории пансионата предусмотрены опоры уличного освещения высотой надземной части 5 м.

### 5.4. Газоснабжение

В настоящее время существующая застройка сельского поселения Бужаровское Истринского района Московской области, преимущественно, газифицирована. Природный газ используется на нужды теплоснабжения и пищевого приготовления.

Расчетный расход газа пансионата для пожилых людей составит **1164 м<sup>3</sup>/час**.

Газопроводы высокого давления предлагается выполнить стальными трубами ст. 10 ГОСТ 1050-74, газопроводы среднего давления – полиэтиленовыми трубами ПЭ 100 SDR 11. Врезка осуществляется в существующий газопровод высокого давления P=1,2 Мпа D=200мм, проложенный на д. Лыщево.

Все газопроводы прокладываются в подземном исполнении, глубина заложения от планировочной отметки составит 0,8 м – под непроезжей частью и 1,0 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.

На последующих стадиях проектирования установка шкафных газорегуляторных пунктов типа ШРП и потребителей, трассировка сетей высокого и среднего давлений, диаметры газопроводов и схема газоснабжения в целом уточняются в соответствии с техническими условиями ГУП МО «Мособлгаз».

## **6. ОЦЕНКА ПРИНЯТЫХ ПРОЕКТНЫХ РЕШЕНИЙ НА СООТВЕТСТВИЕ САНИТАРНЫМ ПРАВИЛАМ И НОРМАМ И ТЕХНИЧЕСКИМ РЕГЛАМЕНТАМ**

При анализе воздействия проектируемого объекта на окружающую среду, а также с учетом уже имеющихся источников загрязнения окружающей среды на прилегающей территории расчетами было установлено (подробные расчеты приведены в подразделе 6.2 Тома 2 «Материалы по обоснованию»), что:

- валовые выбросы от проектируемого пансионата составят 0,48г/сек; 75,98 т/год;
- проектируемый объект по фактору химического загрязнения не является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека, т.к. уровни загрязнения по всем загрязняющим веществам (ЗВ) на рассматриваемой территории и за её пределами меньше 0,1 ПДК в воздухе населенных мест;
- на границе территории проектируемого пансионата и прилегающей территории соблюдаются гигиенические нормативы загрязняющих веществ в атмосферном воздухе;
- прачечная предназначена для нужд пансионата, расчетом установлено, что уровень загрязнения по ЗВ от прачечной на рассматриваемой территории и за её пределами меньше 0,1 ПДК, таким образом, ориентировочная СЗЗ по фактору химического загрязнения пройдет по границе территории прачечной;
- для соблюдения санитарно-эпидемиологических требований необходима разработка проекта по обоснованию размера санитарно-защитной зоны для фермы КРС.
- инженерно-технологическое оборудование не будет являться источниками повышенного шума для нормируемых помещений проектируемого пансионата;
- детальные расчеты негативного влияния проектируемого объекта по фактору внешнего шума будут выполнены на следующей стадии проектирования после выбора марки и мощности оборудования;

- расчеты показали, что автотранспорт проектируемого объекта не будет являться источником повышенного шума для нормируемых помещений проектируемого пансионата;
- акустическое состояние окружающей среды на рассматриваемой территории на существующий период от воздействия транспортных источников характеризуется относительно благоприятными акустическими условиями. Размещение пансионата возможно без проведения дополнительных мероприятий по шумозащите;
- для соблюдения санитарно-эпидемиологических требований необходима разработка проекта по обоснованию размера санитарно-защитной зоны для фермы КРС.

Дождевые и поверхностные сточные воды с кровли проектируемых зданий, участков замощения и озеленения площадки застройки собираются в сеть ливневой канализации для дальнейшего сброса в дождеприемники ливневой канализации.

Для сокращения выноса загрязнений поверхностным стоком предусматривается:

- организация регулярной уборки территории;
- своевременное проведение ремонта дорожных покрытий;
- ограничение зоны зеленых насаждений бордюрами, препятствующими смыву грунта во время ливневых дождей на дорожные покрытия.

В период строительства не допускается загрязнение и захламление территории, сжигание мусора.

Места временного хранения и накопления отходов, располагаются на открытой асфальтированной площадке, оснащенной металлическими контейнерами. Отработанные люминесцентные лампы предполагается временно размещать в закрытой кладовке в специальном контейнере.

Образующиеся на территории объекта отходы для своей переработки требуют специальных технологических процессов, не соответствующих профилю объекта. Внедрение этих технологий на территории проектируемого объекта технически и экономически нецелесообразно, вследствие чего, часть отходов предполагается сдавать

для дальнейшей утилизации специализированным организациям по договорам, остальные периодически вывозить на городской полигон.

В штате проектируемых объектов предполагаются ответственные за хранение и своевременный вывоз образующихся отходов, а также уборщики, занимающиеся уборкой территории и помещений, правильным размещением отходов в контейнерах и на местах складирования.

Отходы, образующиеся непосредственно на рабочих местах складироваться в металлические контейнеры, ящики или урны, установленные во всех помещениях.

Таким образом, при выполнении вышеописанных рекомендаций, воздействие проектируемых объектов пансионата на прилегающие территории будет минимальным.

## 7. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО, ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНО- ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Таблица 4.

№ п.п.	Наименование показателя	Единица измерения	Сущест. положение	Проектное предложение
<b>1.</b>	<b>Территория в границах разработки проекта планировки, всего:</b>	<b>га</b>	<b>34,76</b>	<b>34,76</b>
	из них:			
1.1.	Зона планируемого размещения объекта социальной инфраструктуры (пансионата для пожилых людей)	«	-	19,49
1.2.	Зона планируемого размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	«	-	10,60
1.3.	Зона планируемого размещения линейного объекта местного значения – автомобильной дороги «Зыково-Леоново»			4,67
1.4.	Свободные, незастроенные территории	«	34,76	-
<b>2.</b>	<b>Пансионат для пожилых людей</b>			
2.1.	Общая площадь зданий и сооружений Пансионата	м <sup>2</sup> общ.пл.	-	39 500
	в том числе:			
	-административно-хозяйственный корпус	«	-	5 500
	-9 корпусов для проживания пожилых людей	«	-	18 800
	-реабилитационный центр	«	-	7 500
	-4 общежития для проживания обслуживающего персонала	«	-	5 500
	-столовая для обслуживающего персонала	«	-	600
	-инженерно-техническое здание	«	-	1 500
	-КПП	«	-	100
<b>3.</b>	<b>Транспортная инфраструктура</b>			
3.1.	Улично-дорожная сеть, всего в границах разработки проекта планировки	км		2,223
	в том числе по участку пансионата	км		2,002
3.2.	Строительство подъезда к пансионату от региональной а/д «Граворново-Зыково» (дорога пройдет по смежному участку 50:08:0080308:545)	км		0,850
3.3.	Временное хранение автотранспорта (гостевые парковки)	маш.-место		112
<b>4.</b>	<b>Инженерное оборудование территории</b>			
4.1.	Водопотребление			
	- пансионат для пожилых людей	м <sup>3</sup> /сут.		216,23

4.2.	Водоотведение	м <sup>3</sup> /сут.		216,23 (350 –в перспективе)
4.3.	Электропотребление	кВт		2724
4.4.	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	Гкал/час		10
4.5.	Газоснабжение	м <sup>3</sup> /час		1164
4.6.	Количество ТБО	т/год		250
<b>5.</b>	<b>Экономика проекта</b>			
5.1	Общее число рабочих мест на объектах Пансионата, всего	рабочее место		630
	- I-я очередь реализации	<<		396
	- II-я очередь реализации	<<		154
	- III-я очередь реализации	<<		80
5.2	Проектная мощность социальных объектов			
5.2.1	Максимальное количество одновременных посетителей Пансионата	чел.		450
	- I-я очередь реализации	<<		250
	- II-я очередь реализации	<<		130
	- III-я очередь реализации	<<		70
5.2.2	Общее число номеров Пансионата	номер		366
	- I-я очередь реализации	<<		196
	- II-я очередь реализации	<<		100
	- III-я очередь реализации	<<		70
5.3	Срок реализации проекта, всего	год		6

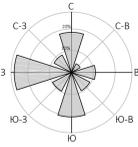
## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

**Приложение 1. Координатное описание точек перелома красных линий в системе  
координат МСК-50**

Точка №1	x=504202,62, y=1326171,83	
	Элемент - прямая линия	до точки №2
	Дирекционное направление = 263°45'28"	
	Расстояние - 104,70	
Точка №2	x=504191,24, y=1326067,74	
	Элемент - прямая линия	до точки №3
	Дирекционное направление = 245°37'8"	
	Расстояние - 112,81	
Точка №3	x=504144,67, y=1325964,99	
	Элемент - прямая линия	до точки №4
	Дирекционное направление = 245°37'22"	
	Расстояние - 110,04	
Точка №4	x=504099,25, y=1325864,76	
	Элемент - прямая линия	до точки №5
	Дирекционное направление = 245°37'7"	
	Расстояние - 56,77	
Точка №5	x=504075,82, y=1325813,06	
	Элемент - прямая линия	до точки №6
	Дирекционное направление = 246°54'17"	
	Расстояние - 254,04	
Точка №6	x=503976,17, y=1325579,38	
	Элемент - прямая линия	до точки №7
	Дирекционное направление = 218°30'31"	
	Расстояние - 182,77	
Точка №7	x=503833,15, y=1325465,58	
	Элемент - прямая линия	до точки №8
	Дирекционное направление = 218°30'31"	
	Расстояние - 36,07	
Точка №8	x=503804,92, y=1325443,12	
	Элемент - прямая линия	до точки №9
	Дирекционное направление = 198°25'56"	
	Расстояние - 67,33	
Точка №9	x=503741,04, y=1325421,83	
	Элемент - прямая линия	до точки №10
	Дирекционное направление = 224°53'14"	
	Расстояние - 330,25	
Точка №10	x=503507,06, y=1325188,77	
Точка №11	x=503491,57, y=1325222,74	
	Элемент - прямая линия	до точки №12
	Дирекционное направление = 44°53'14"	
	Расстояние - 325,47	
Точка №12	x=503722,17, y=1325452,43	

	Элемент - прямая линия	до точки №13
	Дирекционное направление = 18°25'56"	
	Расстояние - 69,37	
Точка №13	x=503787,98, y=1325474,37	
	Элемент - прямая линия	до точки №14
	Дирекционное направление = 38°30'31"	
	Расстояние - 29,88	
Точка №14	x=503811,36, y=1325492,97	
	Элемент - прямая линия	до точки №15
	Дирекционное направление = 38°30'31"	
	Расстояние - 173,92	
Точка №15	x=503947,45, y=1325601,25	
	Элемент - прямая линия	до точки №16
	Дирекционное направление = 66°54'17"	
	Расстояние - 245,58	
Точка №16	x=504043,78, y=1325827,15	
	Элемент - прямая линия	до точки №17
	Дирекционное направление = 65°37'7"	
	Расстояние - 57,16	
Точка №17	x=504067,37, y=1325879,21	
	Элемент - прямая линия	до точки №18
	Дирекционное направление = 65°37'22"	
	Расстояние - 110,04	
Точка №18	x=504112,79, y=1325979,44	
	Элемент - прямая линия	до точки №19
	Дирекционное направление = 65°37'8"	
	Расстояние - 107,23	
Точка №19	x=504157,05, y=1326077,10	
	Элемент - прямая линия	до точки №20
	Дирекционное направление = 83°45'28"	
	Расстояние - 100,89	
Точка №20	x=504168,02, y=1326177,39	

## **ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ**



# ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ РАЗМЕЩЕНИЯ ПАНСИОНАТА ДЛЯ ПОЖИЛЫХ ЛЮДЕЙ НА ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 50:08:0080308:539, 50:08:0080308:540, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ИСТРИНСКИЙ РАЙОН, СП БУЖАРОВСКОЕ, ДЕР.ЗЫКОВО

## Чертеж планировки территории М 1:2000

### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница территории рассмотрения
- граница зоны планируемого размещения объектов местного значения
- границы сформированных кадастровых участков

### Линии градостроительного регулирования:

- x-x-x- красные линии отменяемые (см. Примечание 1)
- красные линии на прилегающей территории (см. Примечание 4)
- точки перелома красных линий

### Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

- объектов социальной инфраструктуры (в том числе объектов социального обслуживания)
- объектов инженерной инфраструктуры
- объектов, необходимых для реализации проекта планировки, строительство которых требуется осуществить вне границ проекта планировки (размещение подъездной дороги к проектируемому объекту социального обслуживания)

### Границы зон планируемого размещения объектов местного значения:

- границы зоны планируемого размещения линейного объекта местного значения - автодороги "Зыково - Леоново" (см. Примечание 3)

### Объекты транспортной инфраструктуры:

- дорога регионального значения "Граворново-Зыково-Лыццево"
- линии, обозначающие объекты транспортной инфраструктуры, в том числе дороги, улицы, проезды
- остановочные пункты общественного транспорта
- номер маршрута общественного транспорта
- вертолетная площадка

### Объекты инженерной инфраструктуры:

- водозаборный узел (сущ.)
- водопровод
- водопроводный колодец с пожарным гидрантом
- очистные сооружения хозяйственно-бытовых стоков
- канализация хозяйственно-бытовых стоков
- трансформаторная подстанция (сущ./проект.)
- кабельная линия электропередачи 6 (10) кВ
- кабельная линия электропередачи 0,4 кВ
- кабельная линия наружного освещения
- фонарь уличного освещения
- газорегуляторный пункт (сущ.)
- распределительный газопровод высокого давления
- очистные сооружения поверхностного стока
- дождевая канализация
- дождеприемные решетки
- колодец дождевой канализации

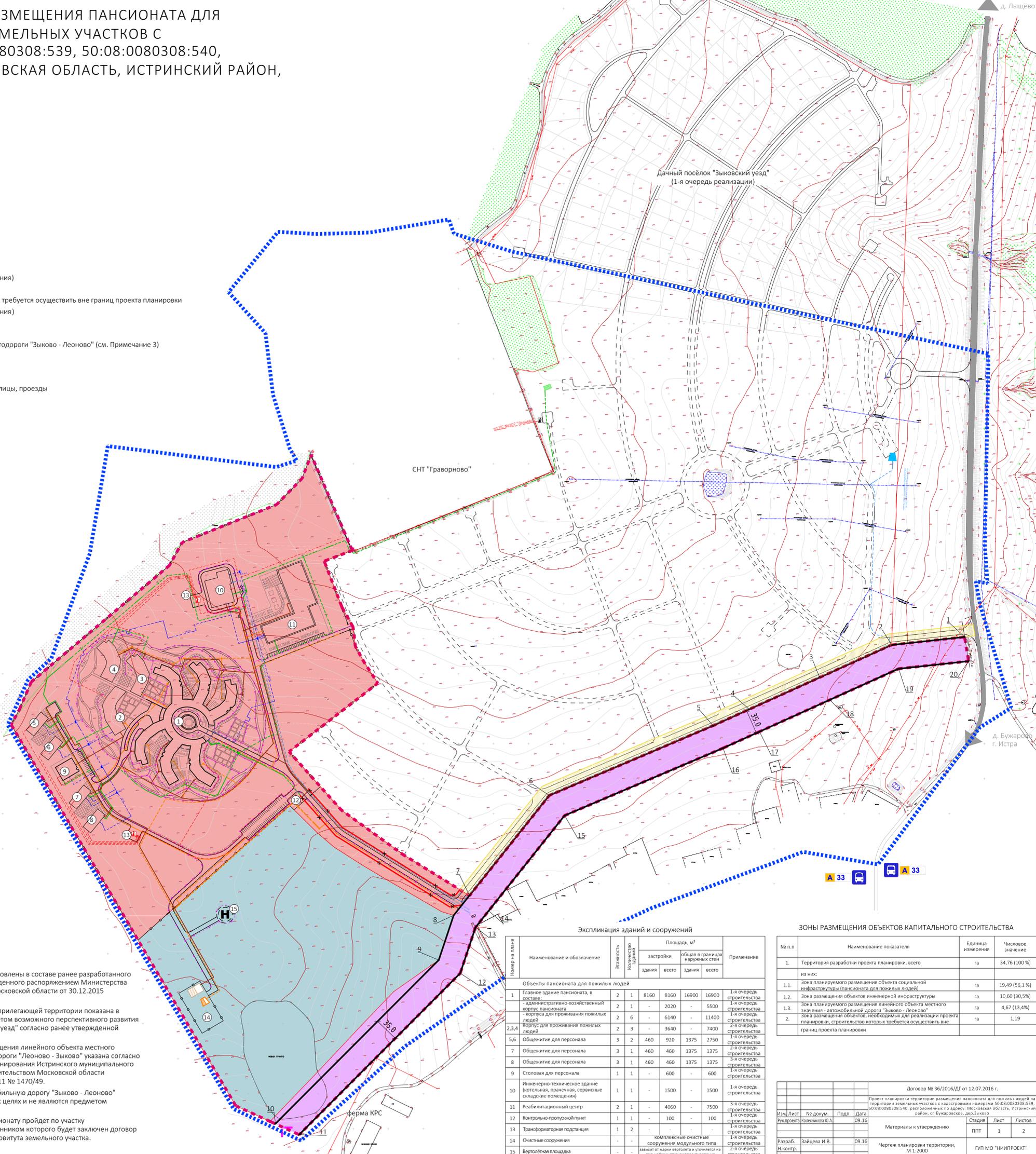
### ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЯ СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО, ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Проектное предложение	Примечание
1	Территория в границах разработки проекта планировки, всего	кв.м	347 590	
из них:				
	в границах участка 50 : 08 : 0080308 : 539	<<	194 965	участок предназначен для размещения проектной территории
	в границах участка 50 : 08 : 0080308 : 540	<<	106 060	участок предназначен для размещения проектной территории
	неразграниченная собственность (муниципальные земли)	<<	46 565	участок предназначен для размещения проектной территории
2	Пансионат для пожилых людей (объемно-планировочные показатели)			
2.1	Общая площадь зданий и сооружений пансионата, всего	кв.м	39 500	
в том числе:				
	- административно-хозяйственный корпус	<<	5 500	
	- 9 корпусов для проживания пожилых людей	<<	18 800	
	- реабилитационный центр	<<	7 500	
	- 4 общепития для проживания обслуживающего персонала	<<	5 500	
	- столовая для обслуживающего персонала	<<	600	
	- инженерно-технический блок с прачечной	<<	1 500	
	- контрольно-пропускной пункт	<<	100	
2.2	Этажность застройки	этаж	1-3	
3	Транспортная инфраструктура			
2.1	Улично-дорожная сеть, всего в границах разработки проекта планировки	км	2,223	
	в том числе по участку пансионата	<<	2,002	
2.2	Строительство подъезда к пансионату от региональной а/д "Граворново-Зыково"	<<	0,850	проедет по участку 50:08:0080308:540
2.3	Временное хранение автотранспорта (гостевые парковки)	маш.-место	112	
3.	Инженерное оборудование территории			
3.1	Водопотребление	м³/сут	216,23	
3.2	Водоотведение	м³/сут	216,23 (350 - в перспективе)	
3.3	Электропотребление	кВт	2 724	
3.4	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	Гкал/час	10	
3.5	Газоснабжение	м³/час	1164	
3.6	Количество ТБО	т/год	250	
4	Экономика проекта			
4.1	Общее число рабочих мест на объектах пансионата, всего	рабочее место	630	
	- I-я очередь реализации	<<	396	
	- II-я очередь реализации	<<	154	
	- III-я очередь реализации	<<	80	
4.2	Проектная мощность социальных объектов			
4.2.1	Максимальное количество одновременных посетителей пансионата	чел.	450	
	- I-я очередь реализации	<<	250	
	- II-я очередь реализации	<<	130	
	- III-я очередь реализации	<<	70	
4.2.2	Общее число номеров пансионата	номер	366	
	- I-я очередь реализации	<<	196	
	- II-я очередь реализации	<<	100	
	- III-я очередь реализации	<<	70	
5.3	Срок реализации проекта, всего	год	6	

Земли ФГУ "Истринский лесхоз"

### Примечание.

- Красные линии были установлены в составе ранее разработанного проекта планировки, утвержденного распоряжением Министерства строительного комплекса Московской области от 30.12.2015 №П06/2463.
- Улично-дорожная сеть на прилегающей территории показана в информационных целях с учетом возможного перспективного развития дачного посёлка "Зыковский уезд" согласно ранее утвержденной планировке.
- Зона планируемого размещения линейного объекта местного значения - автомобильной дороги "Леоново - Зыково" указана согласно Схеме территориального планирования Истринского муниципального района, согласованной Правительством Московской области Постановлением от 26.11.2011 № 1470/49.
- Красные линии на автомобильную дорогу "Зыково - Леоново" показаны в информационных целях и не являются предметом утверждения.
- Подъездная дорога к пансионату пройдет по участку 50:08:0080308:545, с собственником которого будет заключен договор об установлении частного сервитута земельного участка.



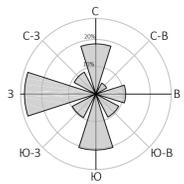
### Экспликация зданий и сооружений

Номер по плану	Наименование и обозначение	Этажность	Количество зданий	Площадь, м²				Примечание
				здания	всего	общая в границах наружных стен	всего	
Объекты пансионата для пожилых людей								
1	Главное здание пансионата, в составе:	2	1	8160	8160	16900	16900	1-я очередь строительства
	- административно-хозяйственный корпус пансионата	2	1	-	2020	-	5500	1-я очередь строительства
	- корпус для проживания пожилых людей	2	6	-	6140	-	11400	1-я очередь строительства
2,3,4	Корпус для проживания пожилых людей	2	3	-	3640	-	7400	1-я очередь строительства
5,6	Общепитие для персонала	3	2	460	920	1375	2750	1-я очередь строительства
7	Общепитие для персонала	3	1	460	460	1375	1375	2-я очередь строительства
8	Общепитие для персонала	3	1	460	460	1375	1375	3-я очередь строительства
9	Столовая для персонала	1	1	-	600	-	600	1-я очередь строительства
10	Инженерно-техническое здание (котельная, прачечная, сервисные складские помещения)	1	1	-	1500	-	1500	1-я очередь строительства
11	Реабилитационный центр	2	1	-	4060	-	7500	3-я очередь строительства
12	Контрольно-пропускной пункт	1	1	-	100	-	100	1-я очередь строительства
13	Трансформаторная подстанция	1	2	-	-	-	-	1-я очередь строительства
14	Очистные сооружения	-	-	-	-	-	-	1-я очередь строительства
15	Вертолетная площадка	-	-	-	-	-	-	2-я очередь строительства

### ЗОНЫ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ п.п	Наименование показателя	Единица измерения	Числовое значение
1.	Территория разработки проекта планировки, всего	га	34,76 (100%)
из них:			
1.1.	Зона планируемого размещения объекта социальной инфраструктуры (пансионата для пожилых людей)	га	19,49 (56,1%)
1.2.	Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры	га	10,60 (30,5%)
1.3.	Зона планируемого размещения линейного объекта местного значения - автомобильной дороги "Зыково - Леоново"	га	4,67 (13,4%)
2.	Зона размещения объектов, строительство которых требуется осуществить вне границ проекта планировки	га	1,19

Договор № 36/2016/ДГ от 12.07.2016 г.			
Изм./Лист	№ докум.	Подп.	Дата
Рук.проект	Колесников Ю.А.		09.16
Разраб.	Зайцева И.В.		09.16
Н.контр.			
Утв.			
Материалы к утверждению			Стадия
			Лист
			Листов
			МП "1"
			Лист
			Листов
Чертеж планировки территории, М 1:2000			ГВП МО "НИИПРОСТ"



ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ РАЗМЕЩЕНИЯ ПАНСИОНАТА ДЛЯ ПОЖИЛЫХ ЛЮДЕЙ НА ТЕРРИТОРИИ  
 ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 50:08:0080308:539, 50:08:0080308:540,  
 РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ИСТРИНСКИЙ РАЙОН, СП БУЖАРОВСКОЕ, ДЕР.ЗЫКОВО

Разбивочный чертеж красных линий  
 М 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница разработки проекта планировки, в том числе граница зоны планируемого размещения объектов местного значения
- границы сформированных кадастровых участков

Линии градостроительного регулирования:

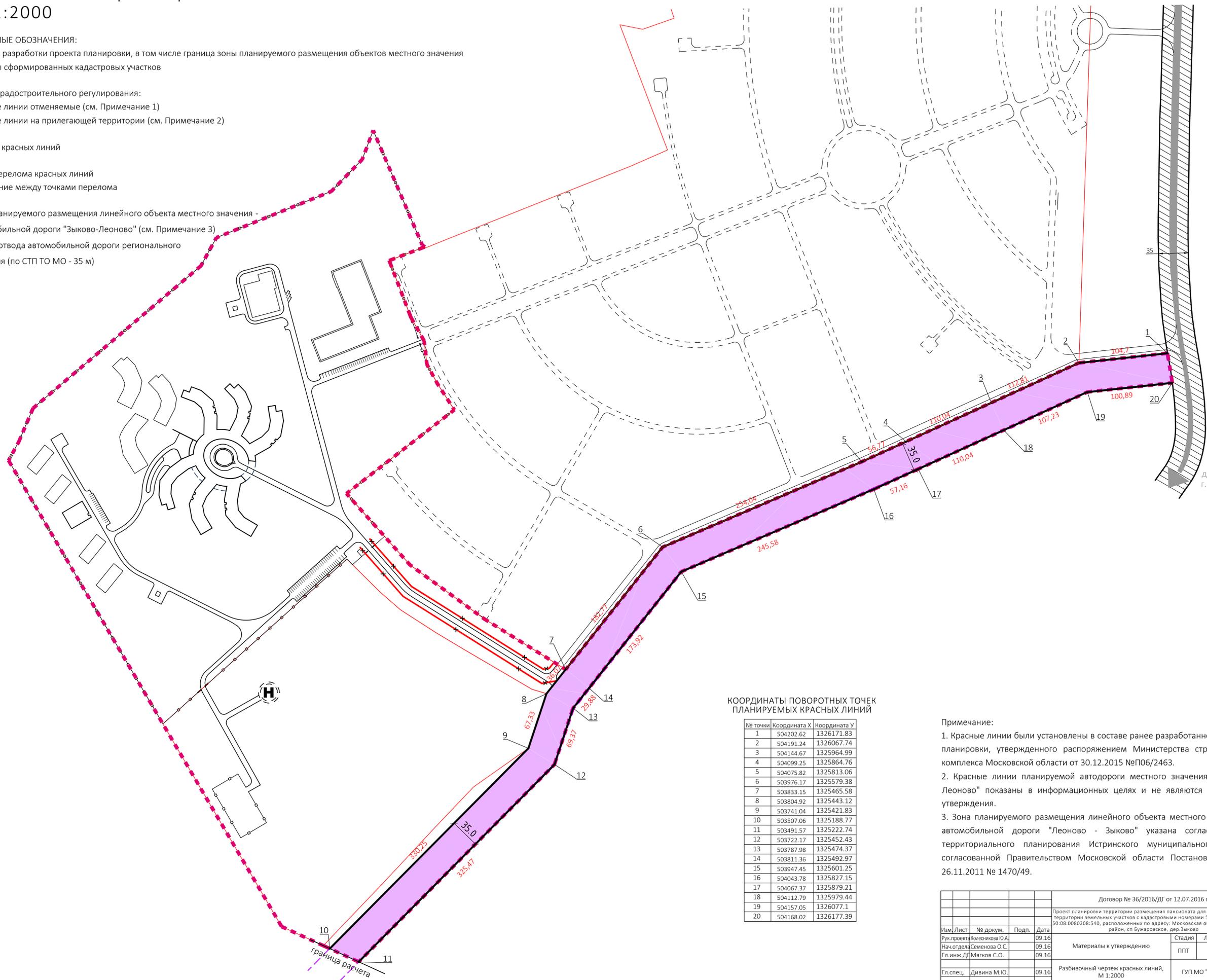
- красные линии отменяемые (см. Примечание 1)
- красные линии на прилегающей территории (см. Примечание 2)

ширина красных линий

точки перелома красных линий  
 расстояние между точками перелома

зона планируемого размещения линейного объекта местного значения -  
 автомобильной дороги "Зыково-Леоново" (см. Примечание 3)

полоса отвода автомобильной дороги регионального  
 значения (по СТП ТО МО - 35 м)



д. Бужарово  
 г. Истра

КОординаты поворотных точек  
 ПЛАНИРУЕМЫХ КРАСНЫХ ЛИНИЙ

№ точки	Координата X	Координата Y
1	504202.62	1326171.83
2	504191.24	1326067.74
3	504144.67	1325964.99
4	504099.25	1325864.76
5	504075.82	1325813.06
6	503976.17	1325579.38
7	503833.15	1325465.58
8	503804.92	1325443.12
9	503741.04	1325421.83
10	503507.06	1325188.77
11	503491.57	1325222.74
12	503722.17	1325452.43
13	503787.98	1325474.37
14	503811.36	1325492.97
15	503947.45	1325601.25
16	504043.78	1325827.15
17	504067.37	1325879.21
18	504112.79	1325979.44
19	504157.05	1326077.1
20	504168.02	1326177.39

Примечание:

- Красные линии были установлены в составе ранее разработанного проекта планировки, утвержденного распоряжением Министерства строительного комплекса Московской области от 30.12.2015 №П06/2463.
- Красные линии планируемой автодороги местного значения "Зыково - Леоново" показаны в информационных целях и не являются предметом утверждения.
- Зона планируемого размещения линейного объекта местного значения - автомобильной дороги "Леоново - Зыково" указана согласно Схеме территориального планирования Истринского муниципального района, согласованной Правительством Московской области Постановлением от 26.11.2011 № 1470/49.

Договор № 36/2016/ДГ от 12.07.2016 г.				Проект планировки территории размещения пансионата для пожилых людей на территории земельных участков с кадастровыми номерами 50:08:0080308:539, 50:08:0080308:540, расположенных по адресу: Московская область, Истринский район, сп Бужаровское, дер.Зыково		
Изм./Лист	№ докум.	Подп.	Дата	Материалы к утверждению	Лист	Листов
Рук. проекта	Колесникова Ю.А.		09.16		ППТ	2
Нач. отдела	Семенова О.С.		09.16			
Гл.инж.ДП	Мягков С.О.		09.16			
Гл. спец.	Дивина М.Ю.		09.16	Разбивочный чертеж красных линий, М 1:2000	ГУП МО "НИИПРОЕКТ"	