

# Проект планировки территории Квартала Степана Эрьзи в городском округе Щербинка

## Пояснительная записка

Территория подготовки проекта планировки площадью **11,0 га** расположена в городском округе Щербинка Новомосковского административного округа города Москвы и ограничена:

- с севера – Остафьевским шоссе (улицей Юбилейной) в красных линиях;
- с запада – границей городского округа Щербинка;
- с юга – границей кадастрового квартала с участками индивидуальной жилой застройки;
- с востока – границами земельных участков с кадастровыми номерами 50:61:0020103:11 и 50:61:0020103:12).

Часть территории проекта планировки площадью 3,76 га расположена в границах производственной зоны «Южное Бутово».

В границах проекта планировки расположена незастроенная территория, ручей бассейна реки Десна, водозаборный узел «Щербинка-2», автозаправочная станция (далее - АЗС), придорожный сервис, многофункциональный помывочный комплекс со станцией техобслуживания и объекты улично-дорожной сети.

Проектом планировки территории предусматривается сохранение ручья бассейна реки Десна, существующего водозаборного узла «Щербинка-2», существующего придорожного сервиса, существующей АЗС, существующего многофункционального помывочного комплекса со станцией техобслуживания, незастроенной территории.

Проектом планировки территории предусматривается выделение земельных участков для опор линий электропередач (далее - ЛЭП).

Проектом планировки территории предусматривается реорганизация части территории производственной зоны «Южное Бутово» и размещение объектов жилого, общественного, коммунального и социального назначения суммарной поэтажной площадью наземной части в габаритах наружных стен 138,70 тыс. кв. м:

- многоквартирных домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в первых этажах и подземным гаражом суммарной поэтажной наземной площадью в габаритах наружных стен 23,86 тыс. кв. м (участок № 1 на схеме «Эскизные предложения планировочных решений территории с размещением застройки»);

- многоквартирных домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в первых этажах и подземным гаражом с приспособленной подземной частью под защитное сооружение ГО – «укрытие» для обеспечения защиты населения от современных средств поражения на 3090 мест суммарной поэтажной наземной площадью в габаритах наружных стен 34,01 тыс. кв. м (участок № 2 на схеме «Эскизные предложения планировочных решений территории с размещением застройки»);

- многоквартирных домов со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, физкультурно-оздоровительным комплексом с центром художественной гимнастики (далее - ФОК), и подземным гаражом суммарной

поэтажной наземной площадью в габаритах наружных стен 68,92 тыс.кв.м (участок № 3 на схеме «Эскизные предложения планировочных решений территории с размещением застройки»);

- дошкольной образовательной организации на 170 мест суммарной поэтажной наземной площадью в габаритах наружных стен 3,78 тыс.кв.м (участок № 4 на схеме «Эскизные предложения планировочных решений территории с размещением застройки»);

- начальной и средней общеобразовательной школы на 400 мест суммарной поэтажной наземной площадью в габаритах наружных стен 6,13 тыс.кв.м (участок № 4 на схеме «Эскизные предложения планировочных решений территории с размещением застройки»);

- распределительного пункта совмещенного с трансформаторной подстанцией (далее - РТП) (участок № 5 на схеме «Эскизные предложения планировочных решений территории с размещением застройки»);

- трансформаторной подстанции (далее - ТП) (участок № 6 на схеме «Эскизные предложения планировочных решений территории с размещением застройки»);

- канализационной насосной станции (далее - КНС) (участок № 7 на схеме «Эскизные предложения планировочных решений территории с размещением застройки»);

Для обеспечения транспортного обслуживания территории предусматривается:

- соединение улицы Староникольской с проектируемым проездом №948 со строительством проезжей части шириной 7,5 м, протяженностью - 0,085 км и организацией одностороннего движения транспорта, строительство въезда/выезда на рассматриваемую территорию со стороны улицы Староникольской возле въезда на территорию существующей АЗС с проезжей частью шириной 6,0 м, строительство изолированных велосипедных дорожек шириной 3,0 м, проходящих в красных линиях проектируемого проезда № 947, улицы Староникольской (участок № 11 на схеме «Эскизные предложения планировочных решений территории с размещением застройки»);

- уширение проезжей части проектируемого проезда № 947 протяженностью - 0,226 км с организацией 3 полос движения в направлении к улице 40 лет Октября на участке от улицы Степана Эрьзи до существующего путепровода через Курское направление МЖД, строительство подъездного участка, проходящего параллельно проезжей части проектируемого проезда №947, на участке от улицы Степана Эрьзи до въезда/выезда на рассматриваемую территорию, с проезжей частью шириной 5,5 м, протяженностью - 0,0171 км, организация открытых автостоянок на улично-дорожной сети, строительство изолированных велосипедных дорожек шириной 3,0 м, проходящих в красных линиях проектируемого проезда № 947(участок № 12 на схеме «Эскизные предложения планировочных решений территории с размещением застройки»);

- строительство въезда/выезда на северный участок рассматриваемой территории с улицы Степана Эрьзи с проезжей частью шириной 6,0 м, протяженностью - 0,008 км, строительство въезда/выезда на южный участок

рассматриваемой территории с улицы Степана Эрьзи с проезжей частью шириной 6,0 м, протяженностью - 0,011 км, размещение одного наземного пешеходного перехода и установка пешеходного светофора в районе примыкания въездов/выездов на рассматриваемую территорию к улице Степана Эрьзи, строительство изолированных велосипедных дорожек шириной 3,0 м, проходящих в красных линиях улицы Степана Эрьзи(участок № 13 на схеме «Эскизные предложения планировочных решений территории с размещением застройки»);

- строительство внутриквартальных проездов с проезжей частью шириной 6,0 м, протяженностью 1,814 км, организация открытых автостоянок на внутриквартальной территории (участки № 1,2,3 на схеме «Эскизные предложения планировочных решений территории с размещением застройки»).

- размещение трех наземных пешеходных переходов (на прилегающей территории и участках № 2,3 на схеме «Эскизные предложения планировочных решений территории с размещением застройки»).

Проектом планировки территории предусматривается проведение мероприятий по комплексному благоустройству и озеленению территорий:

- озелененной территории общего пользования «Озелененная территория по улице Степана Эрьзи» площадью 0,16 га (участок № 8 на схеме «Эскизные предложения планировочных решений территории с размещением застройки»).

В целях развития инженерной инфраструктуры проектом планировки территории предусматривается прокладка новой инженерной инфраструктуры, обеспечение сохранности существующих инженерных коммуникаций и сооружений, а также строительство объектов инженерного обеспечения.

Проектом планировки предусмотрена реконструкция существующего очистного сооружения дождевой канализации на прилегающей территории.

При проведении работ необходимо предусмотреть мероприятия по сохранности существующих инженерных коммуникаций и сооружений, не подлежащих перекладке. Данные мероприятия определяются техническими условиями и уточняются на следующих стадиях проектирования.

### Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Ед. измер.	ИТОГО (на всей территории ППТ)	Новое строительство	Сохраняемая застройка
	Соотношение жилой/нежилой застройки	%	86% / 14%	87% / 13%	0% / 100%
<b>1.</b>	<b>Площадь территории, в т.ч.:</b>	<b>га</b>	<b>11,02</b>	<b>7,25</b>	<b>3,77</b>
1.1.	Участки УДС, проезд	га	2,76	0,17	2,59
1.2.	Озелененная территория общего пользования	га	0,16	0,16	-
1.3.	Ручей	га	0,27	-	0,27
1.4.	Территория под застройку, в т.ч.:	га	7,83	6,92	0,91
	- участки многоквартирных домов	га	5,54	5,48	0,06
	- участок образовательных учреждений	га	1,36	1,36	-
	- участки коммунальных объектов	га	0,05	0,05	-
	- участки опор ЛЭП	га	0,03	0,03	-
	- участки сохраняемой застройки	га	0,85	-	0,85
<b>2.</b>	<b>Суммарная поэтажная площадь застройки в габаритах наружных стен, всего, в т.ч.:</b>	<b>тыс.кв.м</b>	<b>139,46</b>	<b>138,71</b>	<b>0,75</b>
2.1.	Многоквартирные жилые дома, всего, в т.ч.:	тыс.кв.м	126,8	126,8	0
	Жилая часть	тыс.кв.м	120,47	120,47	-
	Нежилая часть – встроенно-пристроенные помещения в 1х этажах жилой застройки, в т.ч.:	тыс.кв.м	6,33	6,33	-
	-ФОК	тыс.кв.м	2,22	2,22	-
	- помещения свободного назначения объектами обслуживания	тыс.кв.м	4,11	4,11	-
2.2.	Нежилая застройка (отдельно стоящая), всего, в т. ч.:	тыс.кв.м	12,66	11,91	0,75
2.2.1.	Дошкольная образовательная организация на 170 мест и учебный корпус на 400 мест (классы начальной и средней общеобразовательной школы)	тыс.кв.м	9,91	9,91	-
2.2.2.	Объекты жилищно-коммунального хозяйства	тыс.кв.м	2,01	2,00	0,01
2.2.3.	Объекты обслуживания автотранспорта	тыс.кв.м	0,74	-	0,74
<b>3.</b>	<b>Население</b>	<b>жителей</b>	<b>3090</b>	<b>3090</b>	<b>-</b>
4.	Рабочие места	мест	207	207	по существующему положению