

## **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ**

### **территории вблизи деревни Сенькино-Секерино Троицкого административного округа города Москвы**

#### **1. Пояснительная записка**

Проектируемая территория расположена за пределами Московской кольцевой автодороги, примыкает к Малому московскому кольцу и состоит из четырех участков, расположенных вблизи деревни Сенькино-Секерино Михайлово-Ярцевского поселения, и одного участка, вблизи деревни Шарапово Краснопахорского поселения Троицкого административного округа города Москвы. Проектируемая территория ограничена: с северо-запада, севера, востока и юга - лесным массивом; с запада и юго-запада - сельскохозяйственными угодьями фермерского хозяйства и индивидуальной жилой застройкой деревни Сенькино-Секерино. Площадь проектируемой территории составляет **124,81** га.

#### **Проектом планировки территории предлагается:**

Развитие участков, в т.ч.:

- **строительство** зданий производственного назначения не нарушающих экологическую безопасность близлежащих жилых или общественных территорий, (согласно МГСН 1.-01-99 раздел 6 «Производственные территории») участок 12 на плане «Функционально-планировочная организация территории», общая поэтажная площадь зданий – 79200 кв.м.
- **строительство** складского комплекса в составе современных складских и административно-бытовых зданий (участки 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 25 на плане «Функционально-планировочная организация территории»), общая поэтажная площадь зданий – 376944 кв.м. В складском комплексе 85% от общей площади – под хранение товаров промышленного производства, 15% от общей площади – под хранение продуктов питания;
- **строительство** административно-торгового здания, включающего в себя офисные помещения, деловой центр с несколькими функциями, организации розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров, организации общественного питания, аптеки (участок 14 на плане

«Функционально-планировочная организация территории»), общая поэтажная площадь здания – 7340 кв.м;

- **строительство** административно-деловых зданий включающих в себя офисные помещения, гостиницу, организацию общественного питания, организации розничной торговли продовольственными и не продовольственными группами товаров (участок 27 на плане «Функционально-планировочная организация территории»), общая поэтажная площадь зданий – 70500 кв.м.

Реализация проекта планировки предусмотрена в две очереди.

Первая очередь:

- строительство переходно-скоростных полос на примыкании автодороги «Калужское шоссе – Михайловское – Секерино – Малыгино» к ММК;
- реконструкция участка автомобильной дороги «Калужское шоссе – Михайловское – Секерино – Малыгино» от деревни Сенькино – Секерино до развязки с ММК с доведением параметров до нормативных в соответствии с МГСН 1.01.99 (с изменениями 2000г.);
- строительство административно-торгового здания;
- строительство современного складского комплекса;
- строительство административно-деловых зданий.

Вторая очередь:

- строительство 2-х переходно-скоростных полос на примыкании автодороги «Калужское шоссе – Михайловское – Секерино – Малыгино» к ММК на втором участке;
- реконструкция автомобильной дороги «Калужское шоссе – Михайловское – Секерино – Малыгино» с доведением параметров до нормативных в соответствии с МГСН 1.01.99 (с изменениями 2000г.);
- строительство промышленных предприятий V класса вредности.

### **Развитие транспортной инфраструктуры**

Предложения по развитию транспортной инфраструктуры предусматривают установление красных линий для реконструкции и нового строительства улично-дорожной сети, в том числе:

- реконструкцию автодороги «Калужское шоссе – Михайловское – Секерино – Малыгино» к Московскому малому кольцу (ММК) – в целях реконструкции,
- установление границ местного значения (участок 4 на плане «Функционально-планировочная организация территории») с закреплением красных линий,

- строительство улицы в коммунально-складской зоне, шириной в красных линиях 20,0 м (участок 4 на плане «Функционально-планировочная организация территории») с закреплением красных линий.

### **Предложения по формированию природных и озелененных территорий**

Проектом планировки территории предусмотрено формирование озелененных территорий, в том числе общего пользования (участки 6, 7, 8, 9, 10, 11, 28, 12 на плане «Функционально-планировочная организация территории» площадью 45,78 га). На территориях, прилегающих к деревне Сенькино-Секерино и пойме реки Пахры, предусматриваются мероприятия по благоустройству.

### **Предложения по развитию инженерной инфраструктуры**

В рамках развития инженерной инфраструктуры предусматривается строительство инженерных сооружений (водозаборного узла (участок 15 на плане «Функционально-планировочная организация территории»), локальных очистных сооружений (канализация) (участок 24 на плане «Функционально-планировочная организация территории»), локальных очистных сооружений поверхностного стока (участок 26 на плане «Функционально-планировочная организация территории»), мини ТЭС (участки 21 и 22 на плане «Функционально-планировочная организация территории»).

### **Предложения по мероприятиям ГО и ЧС**

Для оповещения и информации в случае возникновения угрозы, проектом предполагается установка двух электросирен оповещения (на здании административно – деловой застройки (участок 22 на плане «Межевание территории») и на административно – торговом здании (участок 5 на плане «Межевание территории»). Предусмотреть развертывание сборного эвакуационного пункта (СЭП) в административно-торговом здании.

### **Предложения по межеванию территории**

На плане «Межевание территории» определены границы земельных участков:

- под размещение торгово-административного здания;
- под размещение складского комплекса;
- под размещение административно-деловой застройки;
- под размещение производственных предприятий;

- под размещение объектов инженерной инфраструктуры;
- под озелененные территории общего пользования.

В разделе 4 «Характеристика земельных участков» установлены ограничения и обременения по использованию земельных участков.

## 2. Участки территории (зоны) планируемого размещения объектов

к плану «Функционально-планировочная организация территории»

№ участка на плане	Функциональное назначение участка, индекс	Площадь участка, га	Предельные параметры		
			Плотность застройки, тыс.кв.м/га	Высота здания, м	Застроенность, %
1	2	3	4	5	6
<b>Участки зданий и сооружений всего, в том числе:</b>					
12	Участки размещения производственных объектов (3002)	19,871	5,4	20	31,3
13	Участки размещения специальных объектов (3003)*	0,722	5	12	-
14	Участки размещения торгово-бытовых объектов (1004)	1,480	6,4	15	21,4
15	Участки размещения специальных объектов (3003)*	0,521	5,0	15	-
16	Участки размещения коммунально-складских объектов (3001)	13,442	10,7	20	53,5
17	Участки размещения коммунально-складских объектов (3001)	4,411	7,4	20	44,1
18	Участки размещения коммунально-складских объектов (3001)	5,765	9,0	20	47,4
19	Участки размещения коммунально-складских объектов (3001)	5,830	8,9	20	47,2
20	Участки размещения коммунально-складских объектов (3001)	7,726	9,8	20	39,2
21	Участки размещения специальных объектов (3003)*	1,761	5,0	12	-
22	Участки размещения коммунально-складских объектов (3001)	5,717	9,1	20	48,2
23	Участки размещения коммунально-складских объектов (3001)	5,064	6,3	20	50,2
24	Участки размещения специальных объектов (3003)*	0,917	8,0	10	-
25	Участки размещения коммунально-складских объектов (3001)	2,39	7,2	20	28,9

<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>
26	Участки размещения специальных объектов (3003)*	0,608	7,0	5,0	-
27	Участки размещения административно-деловых объектов (1001)	3,355	26,2	20	42
30	Участок размещения коммунально-складских объектов (3001)	1,198	1,0	5	-
31	Участок размещения коммунально-складских объектов (3001)	1,786	1,0	5	-
<b>Участки территорий линейных объектов улично-дорожной сети всего, в том числе:</b>					
1	Улично-дорожная сеть (5000)	1,394	0	0	0
2	Улично-дорожная сеть (5000)	5,540	0	0	0
3	Улично-дорожная сеть (5000)	0,834	0	0	0
4	Улично-дорожная сеть (5000)	5,900	0	0	0
5	Улично-дорожная сеть (5000)	1,752	0	0	0
<b>Участки территорий общего пользования всего, в том числе</b>					
6	Участки территории природоохранного назначения (4002)	11,660	0	0	0
7	Участки территории природно-рекреационного назначения (4001)	13,271	0	0	0
8	Участки территории природно-рекреационного назначения (4001)	0,354	0	0	0
9	Участки территории природно-рекреационного назначения (4001)	0,371	0	0	0
10	Участки территории природно-рекреационного назначения (4001)	0,160	0	0	0
11	Участки территории природно-рекреационного назначения (4001)	0,084	0	0	0
29	Участки территории природно-рекреационного назначения (4001)	0,375	0	0	0

\* Процент застроенности не устанавливается

### 3. Объекты капитального строительства

к плану «Границы зон планируемого размещения объектов»

№ участка на плане	№ на плане	Наименование, индекс разрешенного использования объектов капитального строительства	Общая площадь объекта, кв.м	Использование подземного пространства	Емкость автостоянок, маш/мест
1	2	3	4	5	6
12	1	промышленные предприятия V класса вредности (3002-05)	24600	определяется проектной документацией	86
	2	промышленные предприятия V класса вредности (3002-05)	28800	определяется проектной документацией	44
	3	промышленные предприятия V класса вредности (3002-05)	11500	определяется проектной документацией	40
	4	промышленные предприятия V класса вредности (3002-05)	14000	определяется проектной документацией	250
13	-	Здание ТЭС	300	определяется проектной документацией	-

1	2	3	4	5	6
14	5	офисные помещения, деловые центры с несколькими функциями (1001 – 07)	7340	определяется проектной документацией	24
		организации розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1004 01			
		организации общественного питания (1004 03)			
		аптеки, магазины оптики, магазины медицинских товаров и оборудования (1005-07)			
15	-	ВЗУ	100	- определяется проектной документацией	-
16	6	складские предприятия (3001-01)	49900	определяется проектной документацией	80
	7	складские предприятия (3001-01)	58000	определяется проектной документацией	177
17	10	складские предприятия (3001-01)	28000	определяется проектной документацией	-
	15	складские предприятия (3001-01)	14000	определяется проектной документацией	-



1	2	3	4	5	6
18	11	складские предприятия (3001-01)	28000	определяется проектной документацией	-
	16	складские предприятия (3001-01)	14000	определяется проектной документацией	68
19	12	складские предприятия (3001-01)	28500	определяется проектной документацией	-
	17	складские предприятия (3001-01)	14000	определяется проектной документацией	68
20	8	складские предприятия (3001-01)	28500	определяется проектной документацией	27
	9	складские предприятия (3001-01)	33000	определяется проектной документацией	193
21	-	ТЭС	300	определяется проектной документацией	-

1	2	3	4	5	6
22	13	складские предприятия (3001-01)	28500	определяется проектной документацией	-
	18	складские предприятия (3001-01)	14000	определяется проектной документацией	69
23	14	складские предприятия (3001-01)	14044	определяется проектной документацией	112
	19	складские предприятия (3001-01)	14000	определяется проектной документацией	68
24	-	ЛОС (канализация)	150	определяется проектной документацией	-
25	20	складские предприятия (3001-01)	10500	определяется проектной документацией	-
26	-	ЛОС (поверхностного стока)	150	определяется проектной документацией	-

1	2	3	4	5	6
27	21	офисные помещения, деловые центры с несколькими функциями (1001-07)	23500	определяется проектной документацией	37
		гостиницы и прочие места временного проживания (1004-07)			
		организации общественного питания (1004-03)			
		организации розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1004-01)			
	22	офисные помещения, деловые центры с несколькими функциями (1001-07)	23500	определяется проектной документацией	88
		гостиницы и прочие места временного проживания (1004-07)			
		организации общественного питания (1004-03)			
	23	офисные помещения, деловые центры с несколькими функциями (1001-07)	23500	определяется проектной документацией	26
		гостиницы и прочие места временного проживания (1004-07)			
		организации общественного питания (1004 03)			
30	-	Участок размещения коммунально-складских объектов. Пункт весового контроля.(3001)	150	определяется проектной документацией	
31	-	Участок размещения коммунально-складских объектов. Пункт весового контроля.(3001)	150	определяется проектной документацией	

## 4. Характеристика земельных участков

к плану «Межевание территории»

Участки зданий, сооружений, объектов (элементов) комплексного благоустройства	№№ уч. на плане	Назначение	Территория в границах участков, установленных проектом межевания, га	Вид ограничения на участке
Участки зданий, сооружений, в том числе линейных объектов	Участки нежилых зданий, сооружений	12 Здания производственного назначения	19,871	Зона инженерных коммуникаций
		13 ТЭС	0,722	-
		14 Административно – торговое здание	1,480	-
		15 ВЗУ	0,521	Зона инженерных коммуникаций*
		16 Здания складского комплекса	13,442	Зона инженерных коммуникаций*
		17 Здания складского комплекса	4,411	-
		18 Здания складского комплекса	5,765	-
		19 Здания складского комплекса	5,830	-
		20 Здания складского комплекса	7,726	Зона инженерных коммуникаций*
		21 ТЭС	1,761	-
		22 Здания складского комплекса	5,717	-
		23 Здания складского комплекса	5,064	-
		24 ЛОС (канализация)	0,917	-
		25 Здания складского комплекса	2,390	Зона инженерных коммуникаций*
		26 ЛОС (поверхностного стока)	0,608	Зона инженерных коммуникаций*
		27 Здания административно-делового назначения	3,355	Зона инженерных коммуникаций*
		30 Здание пункта весового контроля, открытая автостоянка	1,198	Зона инженерных коммуникаций*
		31 Здание пункта весового контроля, открытая автостоянка	1,786	Зона инженерных коммуникаций*
		<b>ИТОГО участки нежилых зданий, сооружений</b>	<b>82,564</b>	
	Участки линейных объектов	1 Центральная кольцевая а/д	1,394	Участок в границах красных линий УДС
		2 Малое московское кольцо	5,540	Участок в границах красных линий УДС
		3 а/д «Калужское шоссе – Михайловское – Секерино – Малыгино»	0,834	Участок в границах красных линий УДС
		4 а/д «Калужское шоссе – Михайловское – Секерино – Малыгино»	5,900	Участок в границах красных линий УДС
		5 Проектируемый проезд	1,752	Зона инженерных коммуникаций*
		<b>ИТОГО участки линейных объектов</b>	<b>15,420</b>	
	<b>ИТОГО участки зданий, сооружений, в том числе линейных объектов</b>		<b>97,984</b>	
Участки территорий общего пользования	6	Озелененная территория (г Москва, поселение Краснопахорское, поселение Михайлово-Ярцевское, между д.Шарапово, СНТ «Пахра», СНТ «Литератор», п. Шишкин Лес, д. Конаково, вдоль а/д А-107	11,660	Зона инженерных коммуникаций*

	7	Озелененная территория	13,271	Водоохранная зона р.Пахры
	8	Озелененная территория	0,354	-
	9	Озелененная территория	0,371	-
	10	Озелененная территория	0,160	-
	11	Озелененная территория	0,084	-
	29	Озелененная территория	0,375	Зона инженерных коммуникаций*
Иные территории	28	г. Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, вблизи д.Сенькино-Секерино, крестьянское (фермерское) хозяйство «Лиза» (часть участка)	0,600	Зона инженерных коммуникаций*
<b>Территория всего:</b>			<b>124,859</b>	

\* трассировка уточняется на стадии разработки проектной документации

## **5. Перечень мероприятий по реализации проекта планировки территории**

### **5.1. Перечень мероприятий по развитию участков капитального строительства.**

Освоение участков под размещение объектов капитального строительства планируется вести в 2 этапа.

#### **Первый этап:**

- строительство зданий складского комплекса;
- строительство административно-торгового здания;
- строительство зданий административно-делового назначения.

*(Работы выполняются за счет инвестора.)*

#### **Второй этап:**

- строительство зданий производственного назначения.

*(Работы выполняются за счет инвестора.)*

### **5.2. Перечень мероприятий по развитию транспортной инфраструктуры:**

Мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры предусматривается выполнить в 2 этапа.

#### **Первый этап:**

Мероприятия на Московском малом кольце (ММК):

- строительство 2-х переходно-скоростных полос на примыкании автодороги «Калужское шоссе – Михайловское – Секерино – Малыгино» к ММК *(работы выполняются за счет инвестора)*;
- строительство 2-х переходно-скоростных полос на примыкании улицы коммунально-складской зоны к ММК *(работы выполняются за счет инвестора)*;;
- реконструкция автомобильной дороги «Калужское шоссе – Михайловское – Секерино – Малыгино» с доведением параметров до нормативных в соответствии с МГСН 1.01.99 (с изменениями 2000г.), со строительством накопительной полосы для левого поворота (въезд на территорию большегрузного транспорта) (участок 4 на плане «Функционально-планировочная организация территории» *(работы выполняются за счет городского бюджета при участии инвестора (строительство накопительной полосы для левого поворота))*);
- строительство улицы в коммунально-складской зоне (участок 4 на плане «Функционально-планировочная организация территории») шириной в красных линиях 20,0 м *(работы выполняются за счет инвестора)*;;

## **Второй этап:**

Мероприятия на Московском малом кольце:

- строительство 2-х переходно-скоростных полос на примыкании автодороги «Калужское шоссе – Михайловское – Секерино – Малыгино» к ММК (участок 2 на плане «Функционально-планировочная организация территории») *(работы выполняются за счет инвестора)*;
- реконструкция автомобильной дороги «Калужское шоссе – Михайловское – Секерино – Малыгино» с доведением параметров до нормативных в соответствии с МГСН 1.01.99 (с изменениями 2000г.) *(работы выполняются за счет городского бюджета)*;
- строительство Центральной кольцевой автодороги, устройство прокола под ЦКАД *(работы выполняются за счет городского бюджета)*;

### **5.3. Перечень мероприятий по развитию инженерно-технического обеспечения территории**

Мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры предусматривается выполнить в рамках первой очереди строительства, за исключением ТЭС на участке №13 (на плане «Функционально-планировочная организация территории»), планируемой к возведению во второй очереди.

#### **5.3.1. Водоснабжение**

Строительство водозаборного узла (ВЗУ) производительностью ~ 25м<sup>3</sup>/час (участок 15 на плане «Функционально-планировочная организация территории») *(работы выполняются за счет инвестора)*.

#### **5.3.2. Канализация**

Строительство очистных сооружений (ЛОС) производительностью 100,0м<sup>3</sup>/сутки, в том числе на первую очередь 70,0 м<sup>3</sup>/сутки (участок 24 на плане «Функционально-планировочная организация территории») *(работы выполняются за счет инвестора)*.

#### **5.3.3. Дождевая канализация**

Строительство очистных сооружений (ЛОС) (участок 26 на плане «Функционально-планировочная организация территории») *(работы выполняются за счет инвестора)*.

#### **5.3.4. Теплоснабжение**

Строительство мини-ТЭС мощностью 25,0 МВт/ 32,0Гкал/ч, в том числе ввод мощности на первую очередь 20,0 МВт/20,0 Гкал/ч (участок 21 на плане «Функционально-планировочная организация территории») *(работы выполняются за счет инвестора)*.

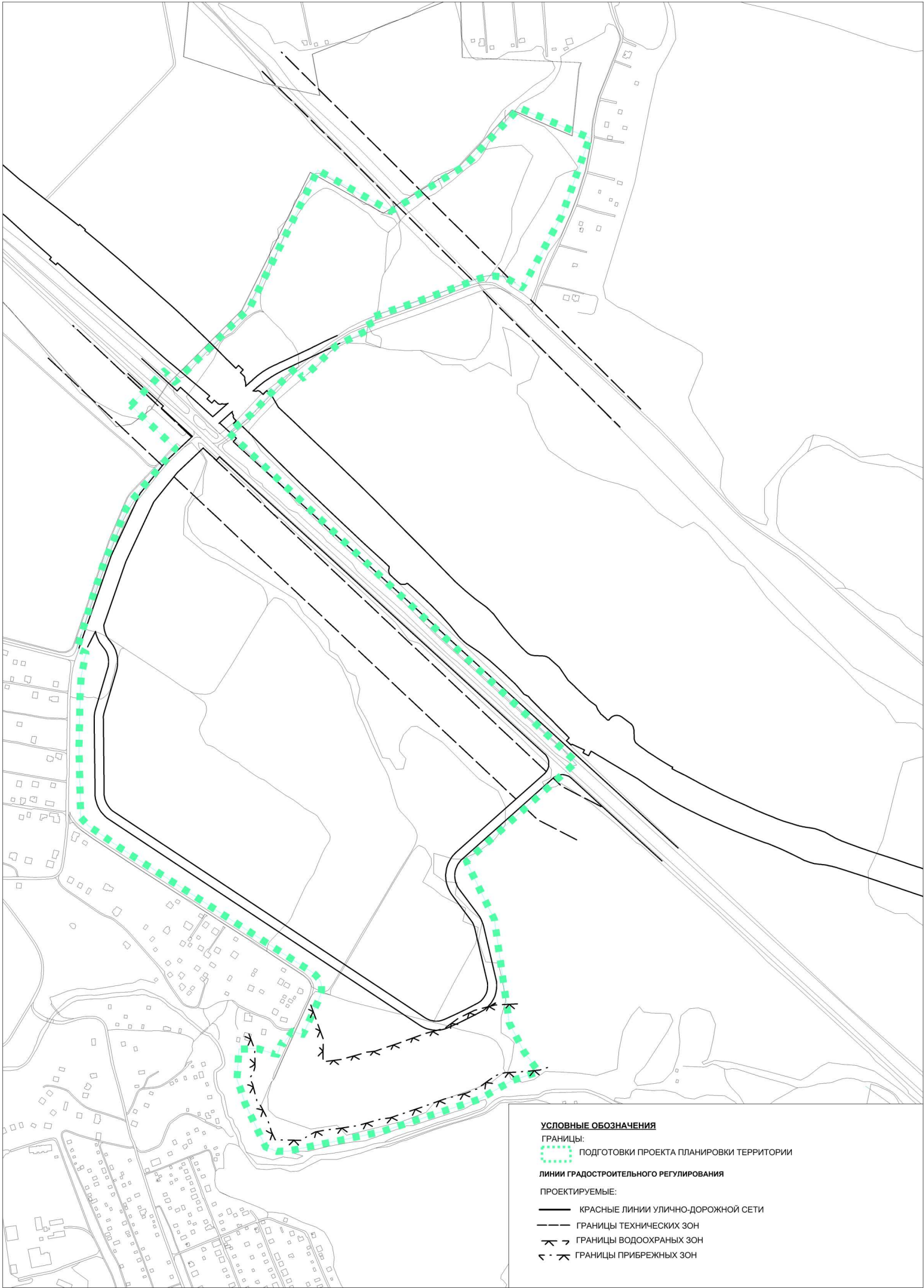
#### **5.4. Перечень мероприятий в области охраны окружающей среды**

В области охраны окружающей среды необходимо предусмотреть следующие мероприятия:

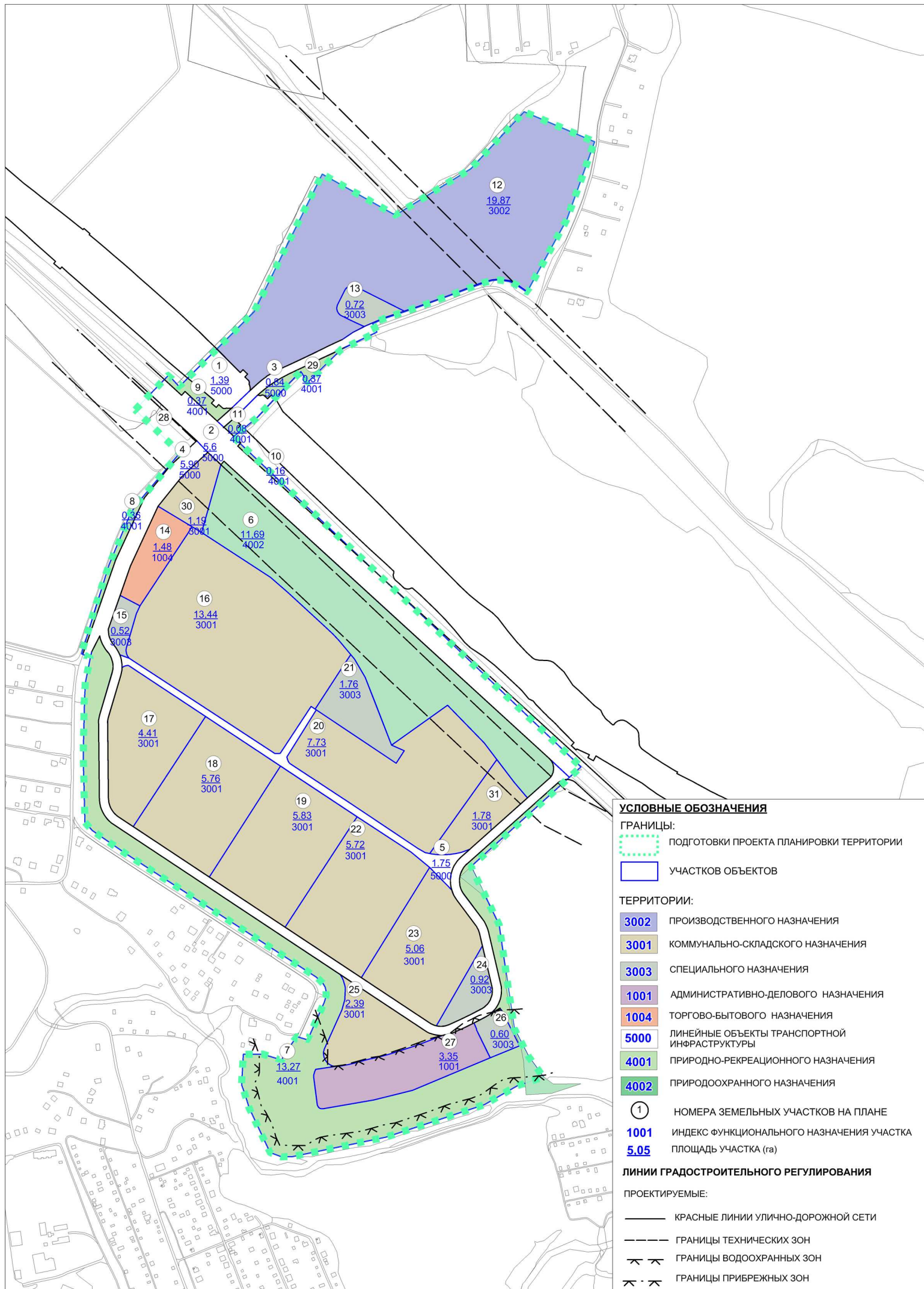
- организацию санитарно-защитной полосы в сторону жилой застройки;
- озеленение и благоустройство территории примыкающей к реке Пахре (участок №7 на плане «Функционально-планировочная организация территории»)  
*(работы выполняются за счет инвестора).*



План красных линий (выполнен М 1:2000)

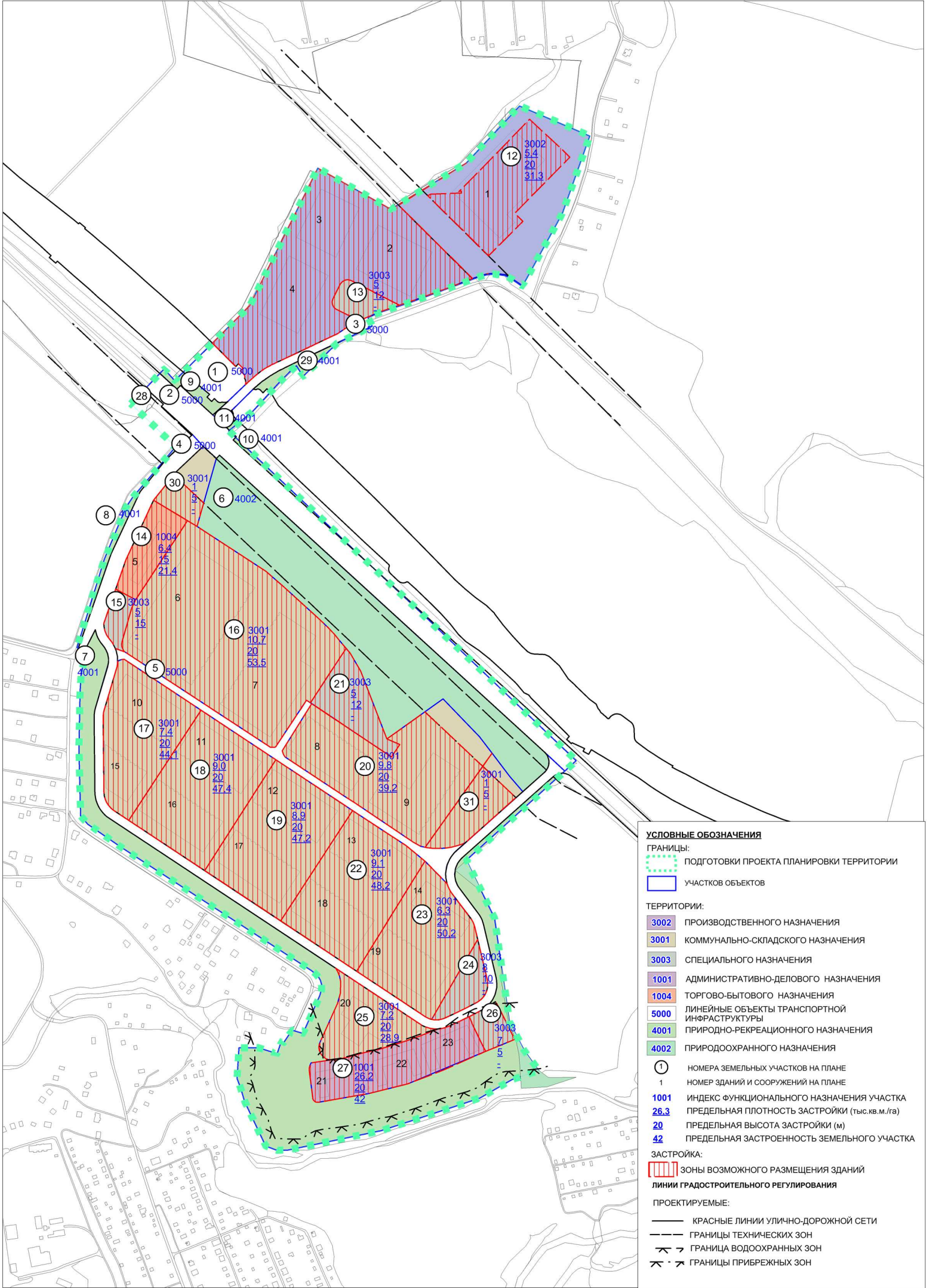


# Функционально-планировочная организация территории (выполнен М 1:2000)





Границы зон планируемого размещения объектов (выполнен М 1:2000)





Межевание территории (выполнен М 1:2000)

