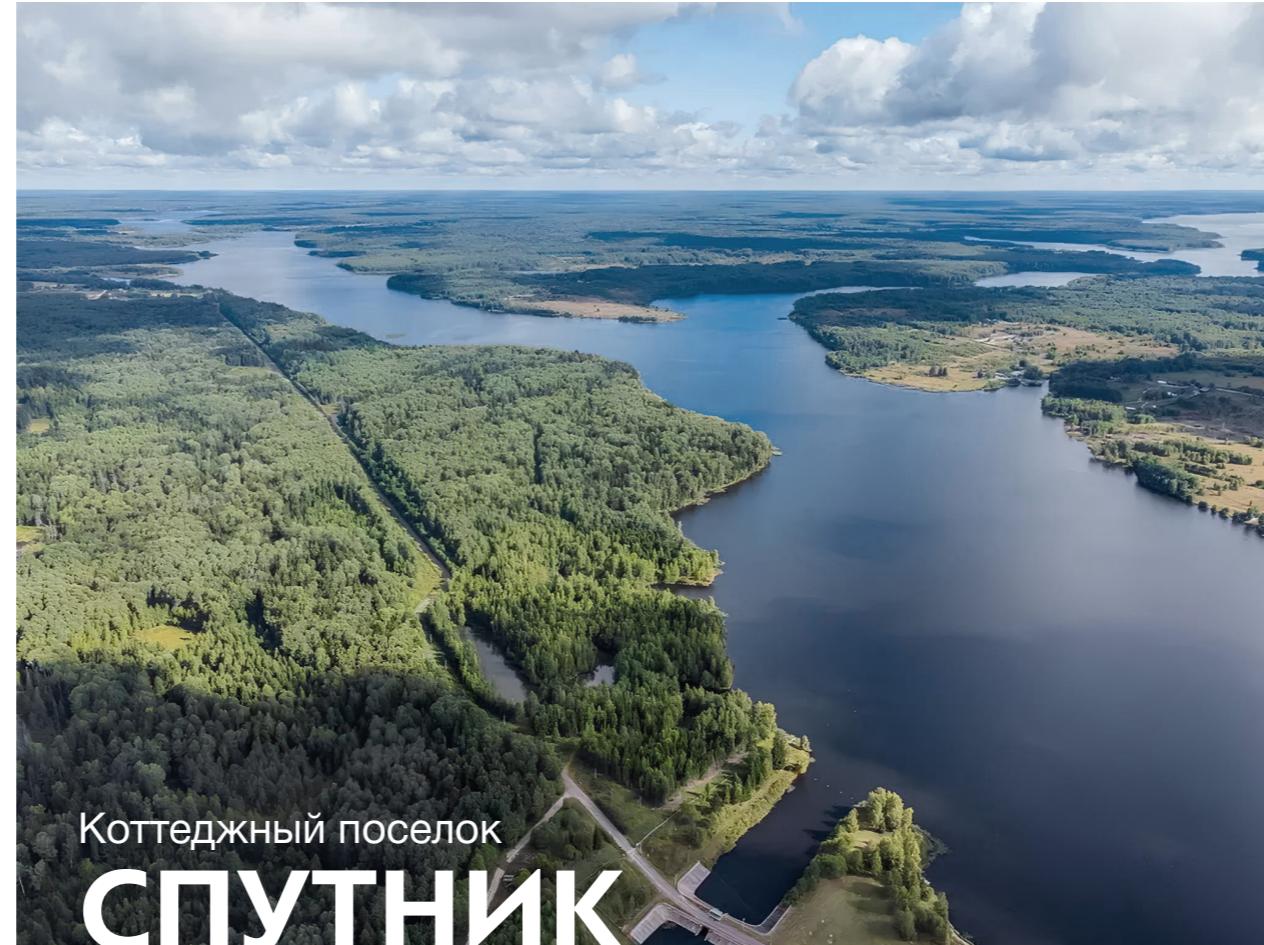


ПРЕДВАРИТЕЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ ПЕРСПЕКТИВНОГО ОБЪЕКТА



Коттеджный поселок

СПУТНИК

Смоленская область,
Гагаринский р-н,
Кармановское с. п.



ИП ТОМИН Н.В.

Февраль 2025 г.

ВВЕДЕНИЕ

Предварительная концепция (далее «Концепция») разработана на основании задания застройщика в целях содействия в развитии проекта - коттеджного поселка «Спутник» на берегу Яузского водохранилища.

Концепцией предусматривается освоение территории на живописном берегу Яузского водохранилища площадью ~70 Га и строительство обособленной группы современных индивидуальных жилых домов (до 50 домовладений) на участках средней площадью ~1 Га.

Основным принципом, лежащим в основе Концепции и будущих проектных решений, является создание камерной (удиненной) среды для комфорного проживания на лоне природы вдали от городской суеты. В рамках проекта предусматривается создание обслуживающей и обеспечивающей инфраструктуры, зон для отдыха и занятий спортом.

Задачами Концепции являются сбор исходных данных, определение направления развития будущего проекта, основных потенциальных целевой групп пользователей жилого фонда и иной инфраструктуры, размещаемых на территории объекта, их основных показателей, утверждение принципиального функционального зонирования территории объекта, а также предварительное обоснование инвестиций.



Варианты образа индивидуальных жилых домов

ВВЕДЕНИЕ. ОБЩИЕ ДАННЫЕ, ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТА (НАЧАЛО)

Наименование объекта (далее «Объект»):

Коттеджный поселок «Яуза» (рабочее название) – комплекс индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой

Месторасположение Объекта:

Российская Федерация; Смоленская область, Гагаринский р-н, Кармановское сельское поселение, вблизи д. Королево

Краткая физико-географическая характеристика участка строительства:

Территория расположена в ~220 км (по автомобильным дорогам) к западу от г. Москвы и в ~280 км к северо-востоку от г. Смоленска. Ближайшие крупнейшие населенные пункты (с расстояниями от территории объекта по автомобильным дорогам):

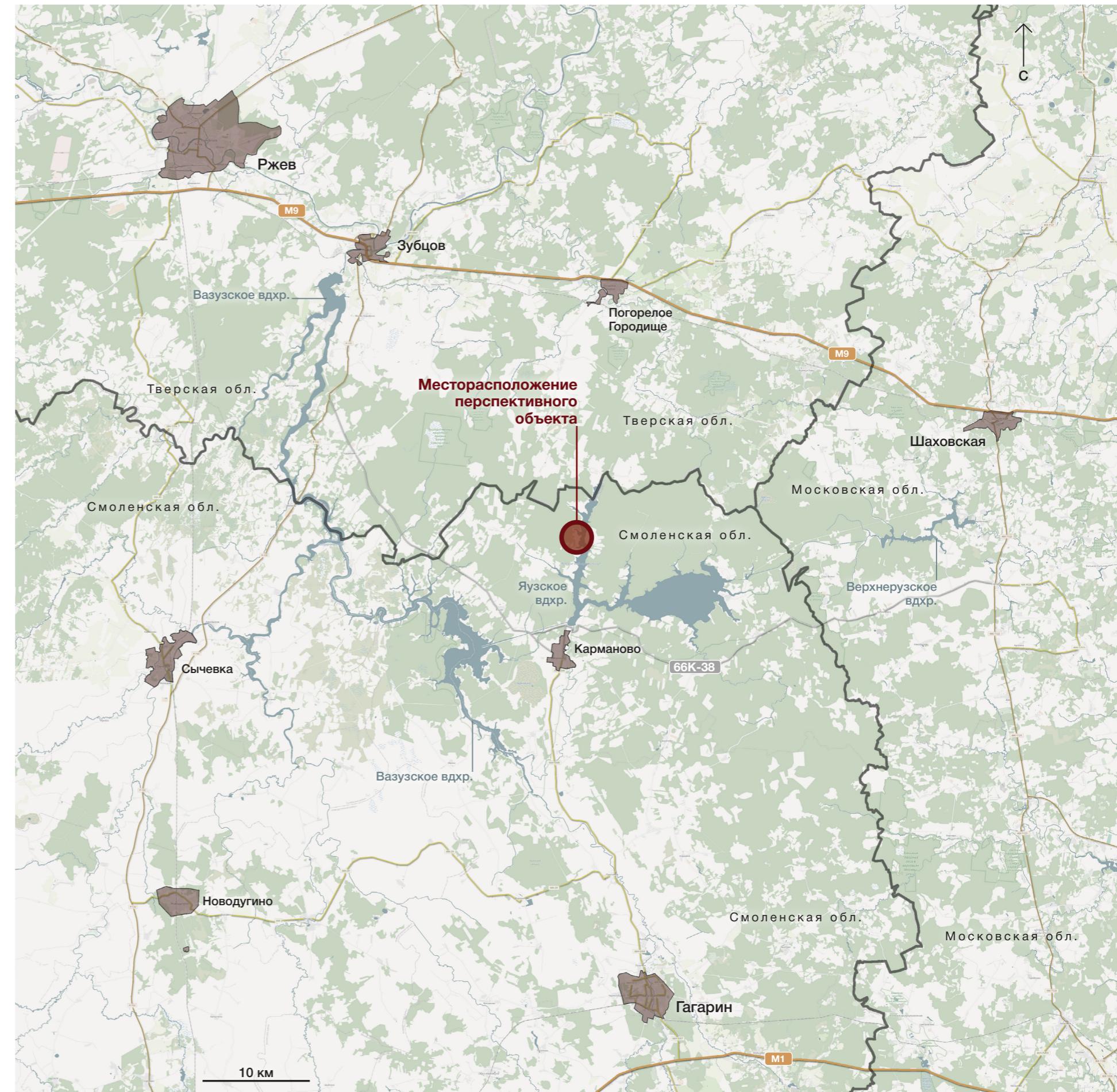
- с. Карманово, Смоленская обл., население ~2,2 тыс. чел. (~25 км к югу);
- г. Сычевка, Смоленская обл., население ~7,5 тыс. чел. (~60 км к западу);
- г. Зубцов, Тверская обл., население ~6,2 тыс. чел. (~60 км к северо-западу);
- г. Гагарин, Смоленская обл., население ~26,5 тыс. чел. (~60 км к югу);
- пгт Шаховская, Московская обл., население ~12,7 тыс. чел. (~80 км к востоку);
- г. Ржев, Тверская обл., население ~55 тыс. чел. (~85 км к северо-западу).

Ближайшие железнодорожные станции – в г. Сычевка, Зубцов и пгт Шаховская.

Участок Объекта расположен в устье рек Дубянка и Переправа – правых притоков реки Локня (правый приток р. Яузы). Из русел рек сформировано Яузское водохранилище.

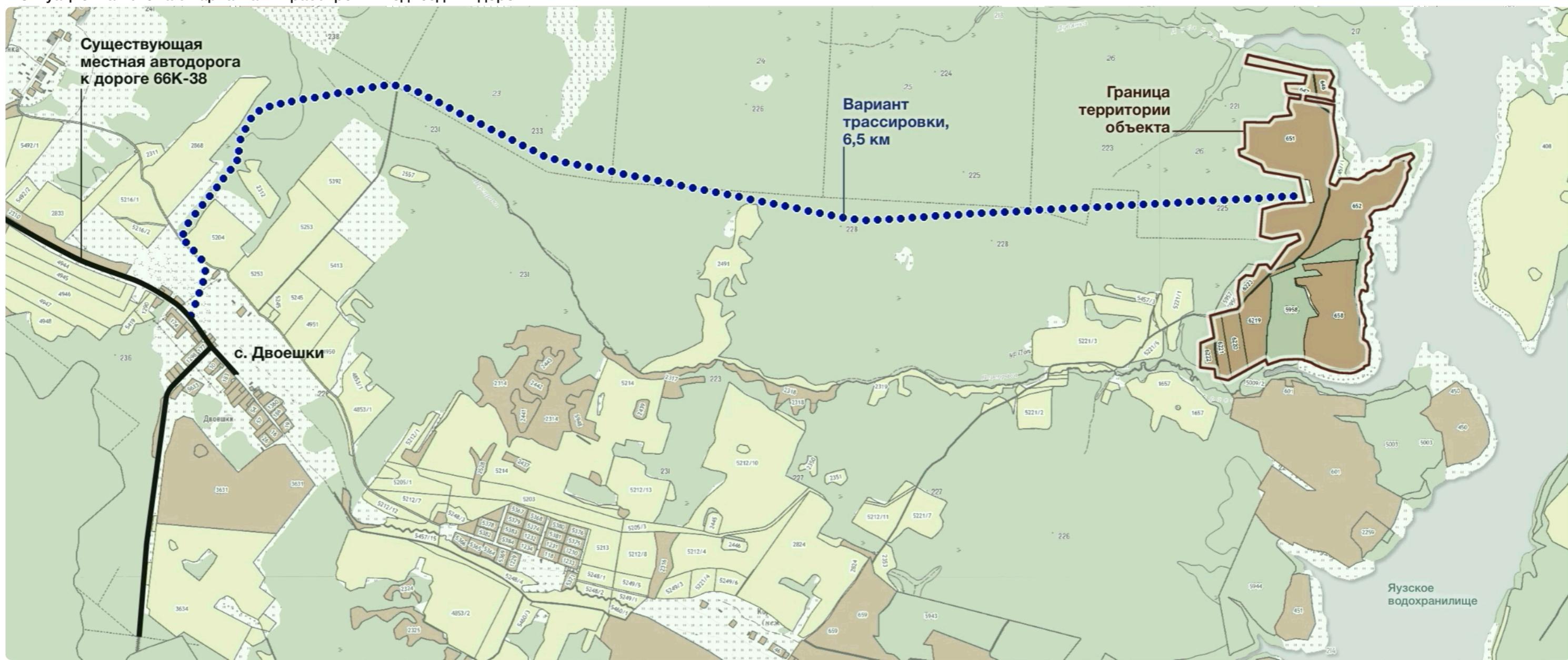
Яузское водохранилище, образованное Кармановским гидроузлом, относится к центральной части Вазузской гидротехнической системы (ВГТС), включающей помимо Яузского Вазузское (к западу) и Верхнерурзовское (к востоку) водохранилища, вместе соединенные каналами; является источником питьевого водоснабжения города Москвы. Судоходная связь Яузского водохранилища с другими частями гидротехнической системы отсутствует.

Нормальный подпорный уровень Яузского водохранилища (НПУ) составляет 215,0 м; форсированный подпорный уровень в отдельные вероятные периоды пропуска весеннего половодья и паводков (ФПУ) - 215,50 м по балтийской системе высот. В межень (в период осень-зима) уровень воды может опускаться ниже отм. 214,7 м. Уровень мертвого объема (УМО) составляет 212,0 м по балтийской системе высот.



ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТА (ПРОДОЛЖЕНИЕ). ВАРИАНТЫ ТРАССИРОВКИ ПОДЪЕЗДНЫХ ДОРОГ

Ситуационная схема с вариантами трассировки подъездных дорог



С севера и юга территория ограждена реками Дубянка и Переправа, с запада к Участку примыкают леса (земли лесного фонда), с востока - Яузское водохранилище (река Локня). Участок свободен от застройки. Подъездных путей (автодорог), к территории не организовано. Инженерное обеспечение отсутствует.

Рельеф участка полого-волнистый (плоские широкие повышения рельефа чередуются с плоскими широкими понижениями с постепенными переходами между ними), характеризуется абсолютными отметками от ~ 214,7 м (зимний период, понижение уровня воды водохранилища) / 215 м (летний период) до 225 м по балтийской системе высот.

На территории имеются леса земель лесного фонда и населенных пунктов. Растительность - травяная луговая; кустарники, деревья смешанных пород. Фауна представлена различными животными, обитающими в центральной части Восточно-европейской равнины, в том числе, краснокнижными.

Климат местности умеренно-континентальный, смягчённый влиянием Атлантического океана. Для района строительства характерно прохладное и преимущественно дождливое лето, и довольно затяжная умеренно-холодная зима.

Зоны с особыми условиями использования территории Объекта:

- Территория освоения полностью располагается в границах особо охраняемой природной территории регионального значения «Природный парк «Гагаринский» в зонах:

- регулируемого рекреационного использования (акватории водных объектов и их прибрежные защитные полосы – 40-50 м от уреза воды);
- традиционного хозяйственного использования и туристско-рекреационной деятельности (прочая часть суши).

- Участок частично располагается в водоохранной зоне русло-водохранилища и впадающих рек и притоков; ширина водоохранной зоны - 200 м от уреза воды; ширина прибрежной защитной полосы в пределах водоохранной зоны – 40-50 м (в зависимости от уклона рельефа).

- Участок частично располагается в береговой полосе водного объекта общего пользования шириной 20 м от уреза воды.

- Участок частично (большей частью) располагается во 2-м поясе зоны санитарной охраны источника питьевого водоснабжения г. Москвы (Яузского водохранилища) шириной 500 м от уреза воды.

ЭКСПЛИКАЦИЯ КАТЕГОРИЙ ЗЕМЕЛЬ (по данным Росреестра)

	Земли населенных пунктов
	Земли сельскохозяйственного назначения
	Земли лесного фонда
	Участки суши без кадастровых номеров, необразованные участки и/или участки с невнесенным в Росреестр сведениями на момент разработки Концепции (в пределах Территории освоения - предположительно, земли лесного фонда)

На текущий момент разработан Проект планировки и Проект межевания территории линейного объекта «Автомобильная дорога Двоушки-Спутник». Выдано Постановление № 117 от 06 февраля 2025 г «О проведении общественных слушаний», 21 февраля 2025 г проведены общественные слушания, ППТиМТ одобрен и будет утвержден Постановлением Администрации Гагаринского муниципального округа в марте 2025 г.

ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТА (ОКОНЧАНИЕ)

Схема существующего положения территории объекта с указанием категорий земель



Схема существующего положения территории объекта с указанием ЗОУИТ



СХЕМА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛНА ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТА, ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ (ПРЕДЛОЖЕНИЕ)

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ
НА СХЕМЕ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛНА:

- Граница территории Объекта
- Образуемые земельные участки для ИЖС
- Образуемые земельные участки для размещения коммерческих объектов (магазины, услуги, пр.)
- Образуемые земельные участки для размещения хозяйственно-технических объектов
- Участки земель лесного фонда, арендуемые в рекреационных целях
- Проектируемые здания/сооружения
- Твердые покрытия проезжей части
- Пешеходные дорожки, тротуары
- Плоскостные автомобильные стоянки

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-
ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ:

- Общая площадь территории Объекта - **73,68 Га**, в т. ч.:
 - земель населенных пунктов - **60,7 Га**;
 - земель лесного фонда (вкл. участки с невнесеными в Росреестр сведениями) - **12,98 Га**.
- Число образуемых земельных участков для ИЖС (домовладений) - **44**;
- Общая площадь образуемых земельных участков для ИЖС - **46,91 Га**;
- Общая площадь образуемых земельных участков для размещения коммерческих объектов (магазины, услуги, пр.) - **0,77 Га**;
- Общая площадь образуемых земельных участков для размещения хозяйствственно-технических объектов (объектов бытового обслуживания) - **3,096 Га**;
- Общая площадь земель лесного фонда, арендуемых в рекреационных целях - **12,51 Га**.

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА:

Поз.	Наименование	Ед. изм.	Количество	Стоимость ед. (без НДС), руб.	Всего стоимость (без НДС), руб.
Предварительная оценка капитальных затрат					
1	Проектно-изыскательские работы	кв. м	736 800,00	50,00	36 840 000,00
2	Внеплощадочные строительно-монтажные работы (СМР):				
2.1	Автодорога "Двоешки-Королево-Спутник"	км	7,20	26 000 000,00	187 200 000,00
2.2	Инженерные сети и сооружения (строительство ВЛ электроснабжения)	км	10,00	1 700 000,00	17 000 000,00
3	Внутриплощадочные строительно-монтажные работы (СМР):				
3.1	Инженерные сети и сооружения (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и связь)	кв. м	137 900,00	1 000,00	137 900 000,00
3.2	Благоустройство территории	кв. м	137 900,00	400,00	55 160 000,00
4	Непредвиденные затраты	% от СМР	5,00	342 100 000,00	17 105 000,00
5	Прочие расходы (маркетинг, кадастровые работы, др.)	% от СМР	3,00	342 100 000,00	10 263 000,00
Итого капитальные затраты:					461 468 000,00
Прогноз доходов с продаж участков (без подряда)					
1	Участки под ИЖС	кв. м	469 100,00	2 782,67	1 305 350 000,00
	в т. ч. участки у воды	кв. м	265 200,00	3 000,00	795 600 000,00
	в т. ч. участки у леса	кв. м	203 900,00	2 500,00	509 750 000,00
2	Участки под коммерческие объекты	кв. м	7700,00	5 000,00	38 500 000,00
Итого доходы:					1 343 850 000,00
ИТОГО (предполагаемый финансовый результат)					882 382 000,00

ПРИМЕРЫ ОБЪЕКТОВ И БЛАГОУСТРОЙСТВА РЕКРЕАЦИОННОЙ ЗОНЫ

Стилистика сооружений рекреационной лесной зоны (ресторан)



Стилистика сооружений рекреационной лесной зоны (пункт проката)



Варианты исполнения детских игровых площадок/аттракционов в лесной зоне



Благоустройство пляжной зоны



Благоустройство береговой полосы

