

## **ПРОЕКТ «ОДИНЦОВО ЭКОПОЛИС»**

**Задание на доработку градостроительной концепции развития  
центра г.Одинцово**

*Автор: Рыбалко А.В.*

*Тел. +7 495 797 49 49*

*e-mail: rybalko@tekta.com*

*Дата: 17.07.2013*

## 1. Общие требования к проектной документации

Проект разработать в соответствии с требованиями российских федеральных, территориальных строительных норм и правил, иных нормативных документов, а также требований заказчика, если таковые не противоречат применяемым российским нормам.

В частности, следует опираться на:

- ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, №190-ФЗ
- ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН №117-ФЗ ТЕХНИЧЕСКИЙ РЕГЛАМЕНТ О ТРЕБОВАНИЯХ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ
- ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН №384-ФЗ ТЕХНИЧЕСКИЙ РЕГЛАМЕНТ О БЕЗОПАСНОСТИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ
- ТСН ПЗП-99 МО (в пос. редакции) Планировка и застройка городских и сельских поселений
- НОРМЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, ПРЕДУСМОТРЕННЫЕ ЧАСТЬЮ ПЕРВОЙ И ЧАСТЬЮ ВТОРОЙ ПЕРЕЧНЯ НОРМАТИВОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, УТВЕРЖДЕННЫХ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ №24/54 ОТ 16 ЯНВАРЯ 2012Г., «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ НОРМАТИВОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ»
- СНиП 2.07.01-89, СВОД ПРАВИЛ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ГОРОДСКИХ И СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 ПРОЕКТИРОВАНИЕ, СТРОИТЕЛЬСТВО, РЕКОНСТРУКЦИЯ И ЭКСПЛУАТАЦИЯ ПРЕДПРИЯТИЙ, ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА НАСЕЛЕННЫХ МЕСТ. ГИГИЕНИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ИНСОЛЯЦИИ И СОЛНЦЕЗАЩИТЕ ПОМЕЩЕНИЙ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И ТЕРРИТОРИЙ

Состав проекта:

- Градостроительные решения (мастер-план) 1:1000;
- Функционально-планировочные решения (схемы);
- Объемно-планировочные решения (панорамы, аксонометрии);
- Пояснительная записка;
- Иные графические и текстовые материалы, необходимые для иллюстрирования проектной идеи (на усмотрение авторов);
- Макет 1:2000.

Технические требования к подаче проекта:

- на электронном носителе; чертежи и изображения в формате pdf, dwg.
- в виде альбома форматом А-3
- в виде планшетов форматом А-1

## 2. ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ

### 2.1 Территория планируемой реорганизации

Территории планируемой реорганизации – это центральная часть г. Одинцово в составе следующих кадастровых кварталов:

№ КК	Общая площадь КК, га	Общая планируемая площадь под освоение, га	Границы освоения (землеотводов)	Условное название *
30118	~17,65	11,07	Условные границы (См. ниже Ситуационный план №2)	Территория №1
30117	~20,47	5,065	В рамках границ ЗУ 50:20:0030117:60 (См. ниже Ситуационный план №2)	Территория №2
10411	-	~8,56	Условные границы (См. ниже Ситуационный план №2)	Территория №3
10336	-	~16,93	Условные границы (См. ниже Ситуационный план №2)	
30119	~7,97	~3,32	Условные границы (См. ниже Ситуационный план №2)	Территория №4
		~4,65	Условные границы (См. ниже Ситуационный план №2)	Территория №5
<b>ИТОГО</b>		<b>49,6</b>		

\* - далее совместно именуемые – Территория.

### Текущая ситуация

Территория реорганизации находится в центральной части г. Одинцово.

Территория ограничена:

- с севера - ул. Маршала Неделина внутри кадастрового квартала 30117, незастроенными земельными участками и ЛЭП в рамках кадастровых кварталов 10411 и 10336;
- с юга – Можайским шоссе и ул. Ново-Спортивной;
- с запада – Красногорским шоссе, ул. Ново-Спортивной;
- с востока – ул. Неделина.

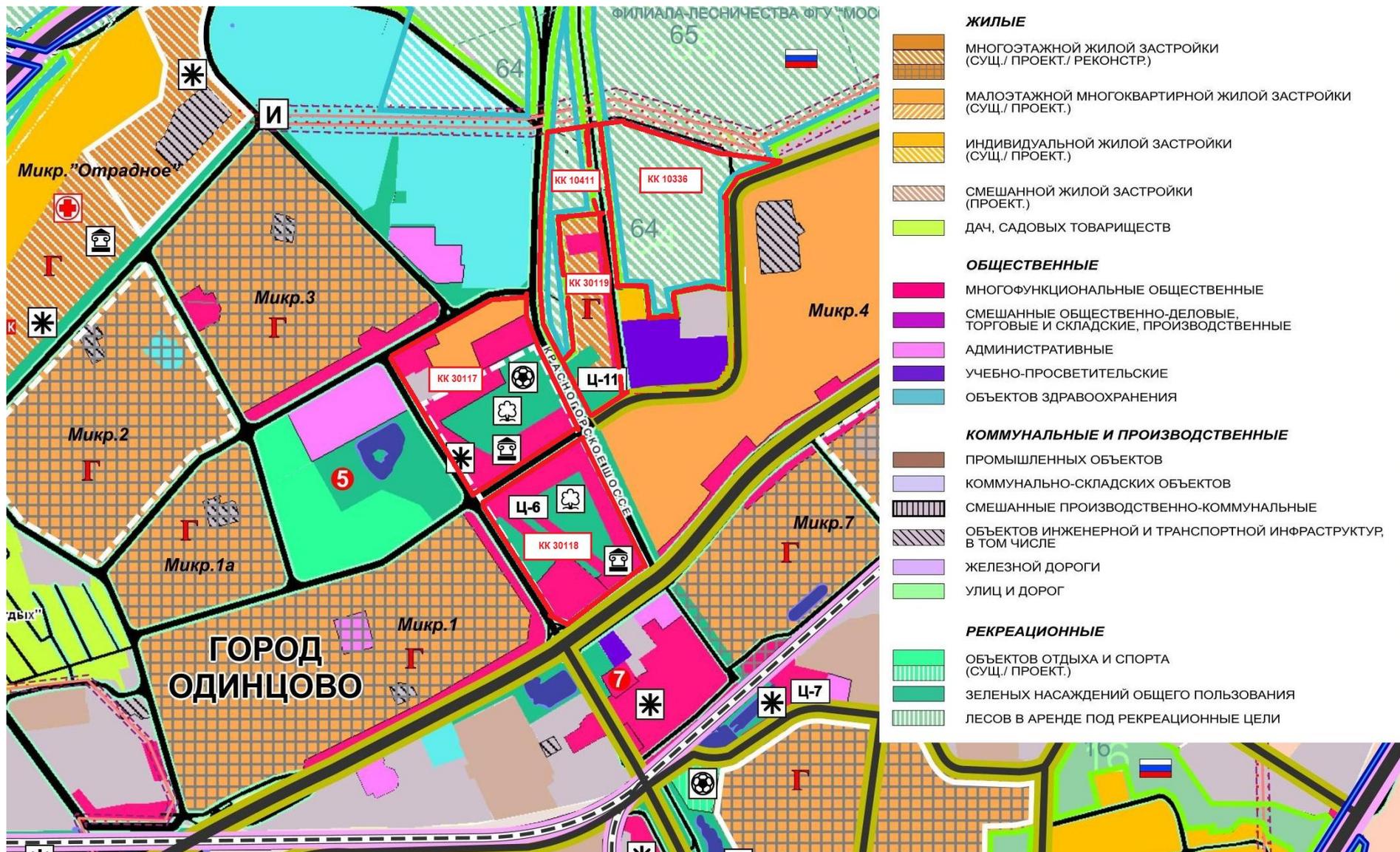
Согласно существующему проекту Генеральному плану (См. ниже) - Территория расположена в зоне многофункциональной общественной застройки, включающей зеленые насаждения общего пользования, объекты отдыха и спорта, административно-деловые и коммунально-складские объекты и многоэтажную многоквартирную жилую застройку.

Часть территории уже застроена как административными и коммерческими объектами, так и жилыми многоквартирными домами.

В границах Территории расположены 2 действующих городских парка:

- общественный городской парк;
- детский городской парк «Малыш».

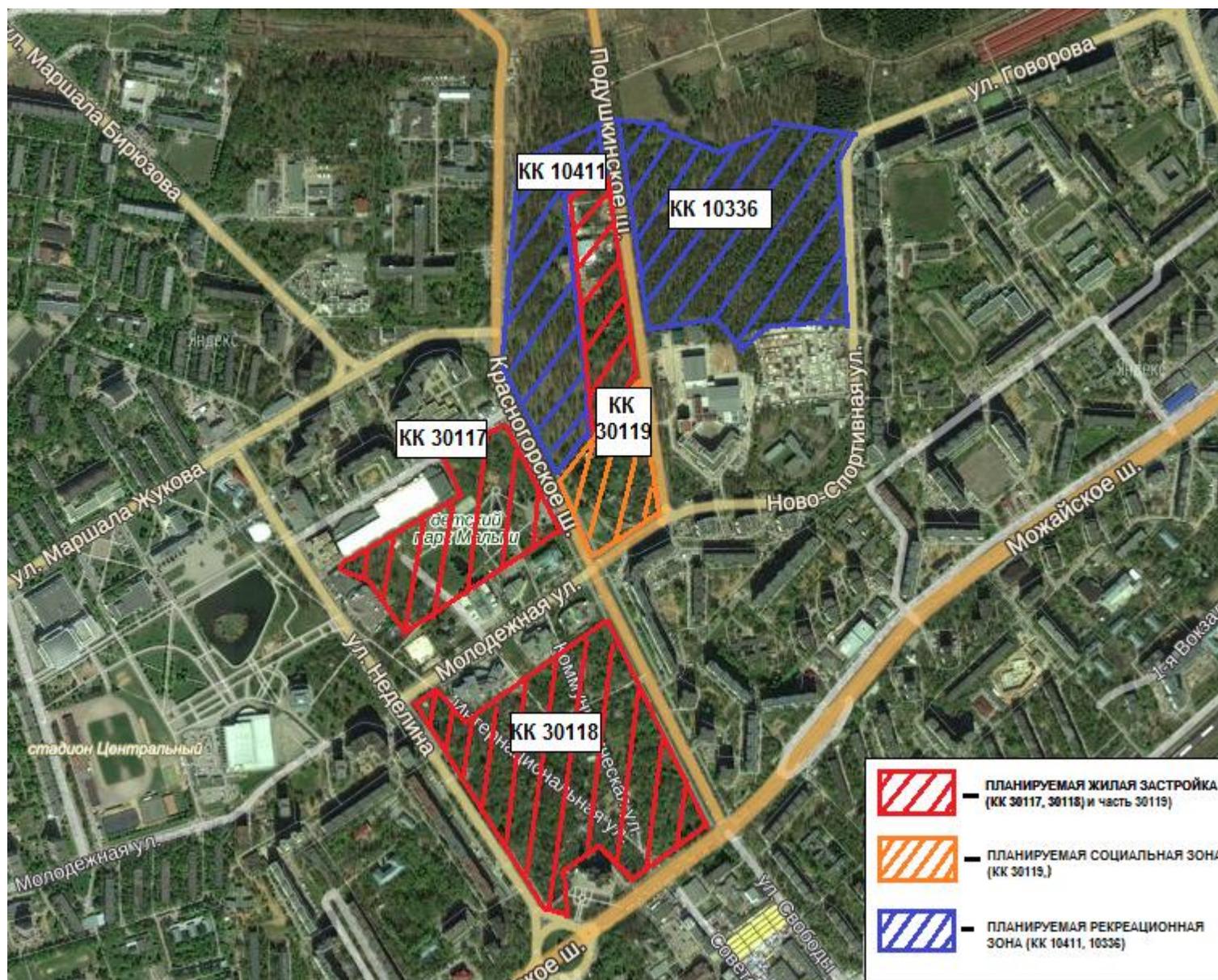
Генеральный план г. Одинцово (проект) с выделенными границами Территории и указанием номеров Кадастровых кварталов



**Ситуационный план №1 Территории с указанием границ и номеров Кадастровых кварталов**



**Ситуационный план №2 Территории с указанием планируемых функциональных зон и номеров Кадастровых кварталов**



## 2.2. Существующая застройка Территории

### Территория №1 (КК 30118). ОБЩЕСТВЕННЫЙ ГОРОДСКОЙ ПАРК.

1. Здание Управления Федерального казначейства по Московской области, отдел по Одинцовскому муниципальному району, современное здание переменной этажности, 1-2 этажа с привлекательным фасадом и ухоженной огороженной территорией – земельный участок 1.
2. Здание Торгово-офисного (коммерческого) центра, современное трехэтажное здание с вентилируемым фасадом, в здании расположены офисы местных компаний, аптека, магазин, перед зданием имеется небольшая парковка – земельный участок 47.
3. Здание Торгово-офисного центра переменной этажности от 2 до 5 этажей, современной постройки с привлекательным фасадом – земельный участок 53.
4. Между зданиями Торгово-офисных центров расположен огороженный земельный участок 66, строительство на площадке в данный момент не ведется.
5. Продуктовый магазин, некапитальное строение – неучтенный земельный участок (СНОС).
6. Храм Великомученика Георгия Победоносца находится в со стороны Можайского шоссе, новое строительство – условно южная часть КК 30118, неучтенный земельный участок.
7. Остальная территория участка занята общественным городским парком, по территории которого проходят пешеходные дорожки. В составе парка расположено несколько диссонирующих частных домовладений, кафе, сооружение выхода из подземного перехода под Можайским шоссе, здание государственной ветлечебницы (СНОС).

### Территория №2 (КК 30117). ПАРК «МАЛЫШ».

1. Парк «Малыш» - занимает значительную центральную часть КК 30117, детский парк развлечений с огороженной территорией. На территории есть детские аттракционы и развлечения (ПОДЛЕЖИТ ПЕРЕНОСУ).
2. Одинцовский узел электросвязи (УЭС) – земельные участки 52, 70.
3. Здание Гостиницы Park Inn, новое строительство, современное здание, вентилируемый фасад, 2-7 этажей – земельный участок 62.
4. Офисное здание (Банк «УралСиб», страховая компания «Информстрах», редакция газеты «ВДВ» ит.д.), ул. Неделина, 2 – земельный участок 55.
  - a. Здание крытой автопарковки – временное не капитальное сооружение-навес из металлоконструкций находится на неучтенном участке (рядом с Офисным зданием на ул. Неделина, 2).
  - b. Коммерческий центр, находится на неучтенном участке (рядом со Зданием крытой автопарковки).
5. Здание торгового центра «О\*Парк», новое строительство – земельные участки 51, 50.
6. Одноэтажные жилые строения – земельные участки 65, 63, 64.

7. Строительная площадка – строительство здания городского театра, в данный момент работы на площадке не ведутся – земельный участок 53.
8. Здание Городской картинной галереи, двухэтажный особняк, выполненный в классическом стиле с огороженной парковой территорией – земельные участки 67, 68, 69.
9. Корпоративный университет Сбербанка России и отделение № 8158 Среднерусского банка современное здание с привлекательным фасадом, переменной этажности 2-3 этажа – земельные участки 57, 61, 75.
10. Одинцовская городская прокуратура - современное здание с привлекательным фасадом, переменной этажности 2-3 этажа, расположено на участке 56.
11. В непосредственной близости от участка №58 находится «памятник живой природы» 200 летняя сосна.
12. Сбербанк - Одинцовское отделение № 8158 – современное здание с привлекательным фасадом, переменной этажности 2-3 этажа, расположено на участке 71.
13. Жилая многоэтажная застройка, представлена многоэтажными панельными домами с благоустроенной территорией, состояние фасада жилых домов в целом удовлетворительное, но за счет не привлекательного проекта данная жилая застройка значительно ухудшает видовые характеристики территории – условно северная часть КК 30117, в частности земельные участки 66, 80, 81, 82, 251, 252, 253.
14. Торговый центр «Мечта» двухэтажное некапитальное строение, граничащее с земельным участком 80.
15. Культурно-спортивный центр «Мечта» двухэтажное здание с привлекательным фасадом, недавней постройки - земельный участок 76.

#### **Территория №3 (10411, 10336)**

1. Вся территория занята лесными насаждениями, ухожена, но не имеет регулярной парковой организации.
2. Территория, расположенная в границах КК 10336, непосредственно граничит с территорией Одинцовского филиала Российского государственного гуманитарного университета, ГСК «Дубовая Роща».

#### **Территория №4 и №5 (30119)**

1. В северной части земельный участок, предполагаемый к освоению, в границах КК 30119 по границе проходит ЛЭП (предположительно 110 кВ), СЗЗ – 30м от крайнего провода.
2. Территория в основном занята лесными насаждениями.
3. Ресторан «Загородный очаг» – земельный участок 6 (СНОС).
4. Похоронное бюро – земельный участок 2 (СНОС).
5. Остов одноэтажного здания с полностью обвалившейся крышей – земельный участок 10 (СНОС).
6. Территория военной базы (ретрансляторная мачта) – земельный участок 5.

### 3. ПЛАНИРУЕМЫЕ ТЭПы. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОЕКТНЫМ РЕШЕНИЯМ

Важной частью градостроительной концепции является размещение на территории реорганизации зданий градостроительных комплексов с автономной системой обслуживания (далее – ГКАО).

*Градостроительный комплекс с автономной системой обслуживания (ГКАО)* – это отдельно стоящее здание или группа зданий, в том числе разноуровневых, объединенных общим функционально-планировочным и архитектурно-пространственным решением, включающим в себя социальные и коммерческие объекты, необходимые для комфортного и автономного проживания, а так же места хранения личного автотранспорта.

Проектные решения должны быть разработаны (*доработаны*) в соответствии с действующими требованиями российских федеральных, территориальных строительных норм и правил, иных нормативных документов, а также требований заказчика, если таковые не противоречат применяемым российским нормам

При разработке (*доработке*) проектных решений необходимо учитывать:

- планируемое функциональное зонирование (См. Ситуационный план Территории);
- планируемую квартирографию;
- влияние существующей застройки внутри Территории и сопряженных территорий в плане инсоляции;
- проектирование и новое строительство ведется исключительно в границах существующих землеотводов (земельных участков) с сохранением существующей дорожной системы, существующей жилой, административной и коммерческой застройки, за исключением объектов, подлежащих сносу (См. Существующая застройка территории).

В соответствии с предполагаемой градостроительной концепцией развития центра г. Одинцово планируется:

*Первый шаг* – осуществить перенос существующего общественного городского парка на новую территорию в границах КК 10336 и 10411, что не противоречит текущему назначению данных территорий. Одновременно с переносом городского парка начать освоение освободившихся территорий под многоэтажное жилищное строительство.

*Второй шаг* - осуществить перенос существующего детского городского парка «Малыш» на новую территорию в границах КК 10336 и 10411, что не противоречит текущему назначению данных территорий. Одновременно с переносом детского городского парка начать освоение освободившихся территорий под многоэтажное жилищное строительство.

*Третий шаг* – освоение территорий в границах КК 30119 под строительство социальных объектов, необходимых для обеспечения жизнедеятельности строящихся жилых кварталов на месте перенесенных парков. А так же под многоэтажное жилищное строительство в соответствии с Генеральным планом г. Одинцово.

ОСНОВНЫЕ ТЭПЫ И ТРЕБОВАНИЯ (ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА):

ТАБЛИЦА 1

Наименование	№ КК	Текущее использование территории	Планируемое использование территории	Площадь ЗУ под застройку, га	Плотность застройки, исходя из общей площади всех типов помещений	Планир. этажность	Планир. общая наземная площадь зданий	Наличие отдельно стоящих администр. и коммерч. зданий	Наличие площадей коммерч. назначения (помещения свободного назначения)	Наличие встроено-пристроенных площадей социального назначения	Наличие подземных уровней
Территория №1	30118	многоэтажная жилая застройка, административные и коммерческие здания, территория городского парка	многоэтажная жилая застройка с учетом переноса городского парка	11,07, из них: 6,74 – жилье 4,33 – парк	17 000 кв.м/га	Основная этажность – 15, возможно использование переменной этажности – до 17 этажей (например, 12-15-17 этажей)	188 190 кв.м	нет	только на 1х этажах жилых зданий	да, если это требуют нормы и его не получается разместить в КК 30119	не более 1 подземного уровня – для организации паркинга *
Территория №2	30117	административные и коммерческие здания, территория детского городского парка	многоэтажная жилая застройка с учетом переноса детского городского парка	5,065			86 105 кв.м				
Территория №5	30119	преимущественно лесопосадка, 2 строения нежилого назначения	многоэтажная жилая застройка в соответствии с Генпланом	~4,65			79 050 кв.м				
<b>ИТОГО:</b>				<b>~20,785 га</b>			<b>353 345 кв.м.</b>				

\* - в случае обеспеченности машиноместами жителей ниже запланированного количества (коэффициента 0,7), использовать придомовую территорию для организации необходимых машиномест в рамках плоскостных парковок.

ТАБЛИЦА 2

Наименование	№ КК	Общая наземная площадь зданий	Общая жилая площадь зданий (K=0,95)	Общая полезная жилая площадь зданий (K=0,8)	Ориент. кол-во жителей	Кол-во квартир	Кол-во машиномест
Территория №2	30117	86 105 кв.м	81 799,75 кв.м	65 439,8 кв.м	1 870 чел.	1 190 шт.	833 м/м
Территория №1	30118	188 190 кв.м	178 780,5 кв.м	143 024,4 кв.м	4 086 чел.	2 600 шт.	1 820 м/м
Территория №5	30119	79 050 кв.м	75 097,5 кв.м	60 078 кв.м	1 717 чел.	1 092 шт.	764 м/м
<b>ИТОГО:</b>		<b>353 345 кв.м</b>	<b>335 677,75 кв.м</b>	<b>268 542,2 кв.м</b>	<b>7 673 чел.</b>	<b>4 882 шт.</b>	<b>3 417 м/м</b>

Коэффициент для расчета коммерческих площадей, расположенных на 1-х этажах жилых зданий – 0,95 к общей наземной площади здания.

Коэффициент для расчета мест общего пользования (лестничные клетки, лестничные марши и т.д.) – 0,8 к общей жилой площади здания.

Средняя площадь квартиры – 55 кв.м (для предварительного расчета количества квартир).

Обеспеченность жильем – 35 кв.м/человека (для предварительного расчета количества жителей).

Обеспеченность машиноместами – 0,7 м/места/квартира (для предварительного расчета количества машиномест).

Площадь 1 м/места в подземной парковке = 30 кв.м с учетом подъездных путей (для предварительного расчета общей площади подземного паркинга).

*Обеспеченность населения социальными объектами*

Обеспеченность местами на 1 000 жителей:

- средняя образовательная школа (СОШ) – 150 мест;
  - количество кв.м на 1 место – 18;
- детское дошкольное учреждение (ДДУ) – 40 мест;
  - количество кв.м на 1 место – 14.

## КВАРТИРОГРАФИЯ

Из планируемых 350 000 кв.м. жилья:

- ориентировочно 80% должно относиться к жилью класса «комфорт»;
- ориентировочно 20% должны относиться к классу жилья «бизнес».

ТАБЛИЦА 3. КОМФОРТ (80%).

Тип квартиры	Доля квартир в застройке, %	Площадь квартиры, кв.м.	Соотношение жилой и нежилой площади	Площадь комнаты, не менее	Кол-во сан. узлов	Наличие темной комнаты (гардеробной)
1 комн.кв.	25%	35-37	50/50	17 кв.м.	1	Желательно, 3 кв.м.
	25%	38-40	50/50	20 кв.м.	1	Обязательно, 3 кв.м.
2 комн.кв.	20%	50-55	60/40	14 кв.м.	1	Желательно, 3 кв.м.
	10%	55-60	60/40	15 кв.м.	1	Обязательно 3 кв.м.
3 комн.кв.	20%	75-80	60/40	15 кв.м.	1-2	Обязательно 3 кв.м.

ТАБЛИЦА 4. БИЗНЕС (20%).

Тип квартиры	Доля квартир в застройке, %	Площадь квартиры, кв.м.	Соотношение жилой и нежилой площади	Площадь комнаты, не менее	Кол-во сан. узлов	Наличие темной комнаты (гардеробной)
1 комн.кв.	25%	38-40	50/50	18 кв.м.	1	Желательно, 3 кв.м.
	25%	40-42	50/50	20 кв.м.	1	Обязательно, 3 кв.м.
2 комн.кв.	15%	55-60	60/40	15 кв.м.	1	Желательно, 3 кв.м.
	15%	60-65	60/40	16 кв.м.	2	Обязательно 3 кв.м.
3 комн.кв.	15%	80-90	60/40	15 кв.м.	2	Обязательно 3 кв.м.
	5%	90-100	60/40	15 кв.м.	2	Обязательно 3 кв.м.

**СВОДНАЯ ТАБЛИЦА ПО ОСВОЕНИЮ ТЕРРИТОРИИ:**

<i>Условное название *</i>	<i>№ КК</i>	<i>Общая площадь КК, га</i>	<i>Общая планируемая площадь под освоение, га</i>	<i>Текущее использование территории</i>	<i>Планируемое использование территории</i>
Территория №1	30118	~17,65	11,07, из них: 6,74 – <i>жилье</i> 4,33 – <i>парк</i>	многоэтажная жилая застройка, административные и коммерческие здания, территория городского парка	многоэтажная жилая застройка с сохранением части парковой зоны
Территория №2	30117	~20,47	5,065	административные и коммерческие здания, территория детского городского парка	многоэтажная жилая застройка
Территория №3	10411	-	~8,56	вся территория занята лесными насаждениями, ухожена, но не имеет регулярной парковой организации	рекреация (парки)
	10336	-	~16,93		
Территория №4	30119	~7,97	~3,32	лесопосадка	социальные объекты (школа, ДДУ)
Территория №5			~4,65	преимущественно лесопосадка, 2 строения нежилого назначения	многоэтажная жилая застройка
	<b>ИТОГО</b>		<b>49,6</b>		

**ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ПОСЛЕ РЕОРГАНИЗАЦИИ ТЕРРИТОРИИ:**

Общая площадь освоения под Жилую застройку – 16,46 га

Общая площадь освоения под Рекреацию (парки) – 29,82 га

Общая площадь освоения под Социальные объекты (школа, ДДУ) – 3,32 га

### Территория № 1 (КК 30118)



Выделенная территория осваивается под жилищную застройку (ГКАО).

Зона зеленых насаждений общего пользования, где сейчас расположен общественный городской парк, частично будет сохранена – в центральной части КК, жилые дома располагаются условно по периметру (как и было ранее предусмотрено Проектными решениями), и частично перенесена на земли Территории №3 с увеличением площади и созданием условий комфортного пребывания и досуга.

Предусмотреть так же сохранение существующей лесопосадки в соответствии с действующими нормами по озеленению придомовых территорий.

Сохраняется существующая зона общественно-деловой застройки в северной части кадастрового квартала (далее КК) - вдоль улицы Молодежная, а так же здание Храма Великомученика Георгия Победоносца, расположенного условно в южной части КК.

### Территория № 2 (КК 30117)



Выделенная территория – ныне действующий парк «Малыш», будет полностью осваивается под жилищную застройку (ГКАО).

Зона зеленых насаждений общего пользования, где сейчас расположен детский городской парк «Малыш», будет сохранена и перенесена на земли Территории №3 с увеличением площади и созданием условий комфортного пребывания и досуга.

Предусмотреть так же сохранение существующей лесопосадки в соответствии с действующими нормами по озеленению придомовых территорий.

Зона жилой и многофункциональной общественной застройки, расположенной условно в северной части КК - между ул. Маршала Жукова и ул. Маршала Неделина, будет полностью сохранена.

Так же как и зона общественно деловой застройки в составе зданий Сбербанка, Корпоративного университета Сбербанка, Прокуратуры, Картинной галереи, площадки под строительство театра, расположенная в южной и западной частях КК - вдоль улиц Молодежная и Неделина соответственно.

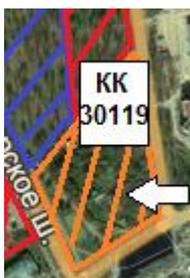
### Территория № 3 (КК 10411 и 10336)



В условных границах двух КК - в зоне зеленых насаждений общего пользования, предусмотреть размещение 2 переносимых парков: общественного городского и детского городского («Малыш»).

В случае размещения капитальных строений, входящих в состав инфраструктуры парков, в северной части КК, необходимо будет учитывать охранную зону ЛЭП (30 м от крайнего провода).

#### **Территория № 4 (часть КК 30119)**



Выделенная территория в границах КК 30119 – от КК 30120 отделена Подушкинским шоссе, будет полностью осваивается под размещение социальных объектов – средняя образовательная школа и ДДУ, в соответствии с действующими нормами по обеспеченности.

#### **Территория № 5 (часть КК 30119)**



Выделенная территория будет полностью осваивается под жилищную застройку (ГКАО) в соответствии с Генеральным планом г. Одинцово.

Существующие строения – здание ресторана, похоронное бюро и остов одноэтажного здания с полностью обвалившейся крышей, подлежат сносу.

Предусмотреть сохранение существующей лесопосадки в соответствии с действующими нормами по озеленению придомовых территорий.

#### ***Дороги и пешеходные зоны***

Сохранить существующую дорожную сеть – ул. Неделина, ул. Маршала Неделина, ул. Молодежная, Красногорское и Подушкинское шоссе.

Внутриквартальные, подъездные и пожарные проезды предусмотреть в соответствии с действующими нормами РФ.

Предусмотреть внутри жилых кварталов, а так же в парковой зоне, наличие велосипедных и пешеходных дорожек.

#### **4. Особые условия**

##### ***4.1. Указания о необходимости выполнения в составе проектной документации дополнительных материалов, чертежей***

Предусмотреть поэтапное согласование основных решений и предложить вариантность ключевых моментов значительно влияющих на стоимость строительства. При необходимости выполнить корректировку документации согласно замечанием Заказчика.

##### ***4.2. Язык проектной документации***

Вся проектная документация выполняется на двух языка – Русский и Английский.