

Раздел
АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО
ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Обследование существующего положения участка

Земельный участок, применительно к которому осуществляется подготовка ГПЗУ, площадью **0,0596 га**, для размещения объекта гаражного назначения, расположен за пределами Садового кольца, по адресу: Средняя Переяславская улица, вл. 25, на территории района Мещанский, в Центральном административном округе, в квартале № 938. Удаленность от магистрали Проспект Мира – 500 метров; от зоны отвода Московской железной дороги Ленинградского направления – 150 метров.

Квартал № 938 ограничен:

- с севера и востока – полосой отвода железных дорог;
- с юго-востока – Пантелеевской улицей;
- с юга – Средней Переяславской улицей;
- с запада – Большой Переяславской улицей.

Ближайшая станция метро – «Рижская», Калужско-Рижской линий Московского метрополитена.

Застройка квартала № 938 представлена: 4-мя нежилыми административными зданиями и АЗС.

Рассматриваемый земельный участок, расположен вблизи пересечения улиц Большая Переяславская и Средняя Переяславская.

Участок граничит:

- с севера – с огороженной территорией ГУВД с 3-х и 4-х этажными административными зданиями;
- с запада – проезжей частью улицы Большая Переяславская;
- с юга – проезжей частью улицы Средняя Переяславская;
- с востока – с участком 4-х этажного кирпичного административного здания с пристроенным одноэтажным металлическим гаражом.

В настоящее время рассматриваемый участок огорожен сетчатым металлическим ограждением и установленными вдоль него (с внутренней стороны) металлическими сооружениями контейнерного типа гаражного и складского назначения (подлежащие сносу). Въезд на участок осуществляется со стороны Большой Переяславской улицы. На территории организован автосервис.

В результате анализа существующего положения прилегающей территории были выявлены землепользователи (смотри чертёж «Опорный план»).

Участок под размещение объекта гаражного назначения расположен на территории площадью 0,0596 га (в литерях «А-Б-В-Г-А» в соответствии с «Опорным планом», М 1:2000.

**ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ С ОФОРМЛЕННЫМИ ЗЕМЕЛЬНО-ПРАВОВЫМИ
ОТНОШЕНИЯМИ**

Таблица №1

№ НА ПЛАНЕ	АДРЕС УЧАСТКА	ПЛОЩАДЬ КВ.М	НАИМЕНОВАНИЕ НА ПЛАНЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЯ	КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР	НОМЕР	ДАТА НАЧАЛА ДОГОВОРА	СРОК АРЕНДЫ	ЦЕЛЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	ул Средняя Переяславская, вл 27, стр 2	1617,4	Главное Управление Внутренних Дел г.Москвы	77:01:0003053:7	М-01-004342	13.02.1996	13.02.2021	Для эксплуатации административно-управленческих учреждений и общественных организаций
2	ул. Большая Переяславская, вл. 62, стр. 3	54		77:01:0003053:1001		-	-	Для эксплуатации здания ТП
3	ул Средняя Переяславская, вл 20 А, стр 1,2,3	2585	Московское Государственное Унитарное Предприятие "Мосводоканал"	77:01:0003053:16	М-01-039696	24.12.2012	30.10.2061	Эксплуатации здания под административно-производственные и складские цели.

Ранее выпущенная документация.

Имеется: - АРИ №А- А-0172/13 от 23.03.2005 года на новое строительство гараж-стоянки многоярусной механизированной на 60м/м ;
- действующий Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) №RU77-158000-004162 от 30.01.2012., площадь участка 594кв.м.

1.2. Градостроительные условия размещения объекта (определение требований градостроительных норм и правил к территории объекта нормирования и к территории участка размещаемого объекта)

1.2.1 Анализ ограничений возможности нового строительства, установленных для данной территории действующей градостроительной документацией

В соответствии с законом г. Москвы «О генеральном плане города Москвы» от 05.05.2010 г. №17, вступившим в действие с 14.06.2010г., рассматриваемый участок расположен в зоне стабилизации, в границах *многофункциональной общественной зоны № 20* .

В соответствии с проектом «Правил землепользования и застройки», прошедшим первое чтение в Мосгордуме, участок расположен:

в зоне:

- 30-3004 (**Зона жилищно-коммунальных объектов**)

в подзоне с предельными параметрами высоты застройки:

- **15 метров;**

в подзоне с предельными параметрами плотности застройки:

- **20 тыс.кв. м/га;**

в подзоне с предельными параметрами застроенности земельного участка:

- **50 %.**

1.2.2.Определение разрешенного использования территории, соответствующего функциональной зоне.

Размещение объекта не противоречит установленному Актуализированным Генеральным планом города Москвы назначению **многофункциональная общественная зона.**

СОХРАНЕНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

Участок под размещение объекта гаражного назначения не входит в границы территорий с особыми требованиями к осуществлению градостроительной деятельности.

Межевание.

В связи с тем, что земельный участок под размещение гаражного объекта сформирован сложившейся градостроительной ситуацией, раздел «Межевание» не выполнялся.

1. ПРЕДПРОЕКТНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ПРОРАБОТКИ

1.1. *Определение разрешенного использования территории, соответствующего функциональной зоне.*

В соответствии с Генеральным планом Москвы проектируемый участок расположен на территории функциональной зоны № 20 - многофункциональная общественная зона (индекс 100).

1.2. *Определение видов разрешенного использования земельного участка.*

В соответствии с Правилами землепользования и застройки, основной вид территориальной зоны участка проектирования – жилищно-коммунальная зона (индекс 30-3004).

Рассматриваемый участок является основным видом использования для данной территориальной зоны, как участок размещения жилищно-коммунальных объектов (3004).

Назначение объекта капитального строительства - **объекты размещения помещений и технических устройств многоэтажных и подземных гаражей (3004 09)**

Вид строительства на участке – новое строительство.

Вид объекта – капитальный.

Проектное предложение.

Площадь участка под размещение объекта гаражного назначения составляет **0,0596 га**. Размещение проектируемого объекта предлагается на территории освобожденной после сноса металлических сооружений контейнерного типа гаражного и складского назначения. Рельеф участка ровный, с небольшими перепадами.

Проектом предлагается строительство:

6-ти этажного индивидуального здания объекта механизированного гаражного назначения закрытого типа 2-мя подземными уровнями.

Предлагаемое планировочное решение объекта гаражного назначения отражает специфику учреждения и выполнено в соответствии с функциональным назначением.

Основные входы/выходы в проектируемое здание организованы со стороны Большой Переяславской улицы.

Организация въезда/выезда на участок проектируемого объекта также осуществляется со стороны Большой Переяславской улицы.

Максимальная высота размещаемого объекта составляет - 15 м.

РЕГЛАМЕНТИРУЕМЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗАЯВЛЕННОГО ОБЪЕКТА.

Объект имеет следующие основные технико-экономические показатели:

Площадь участка	-	0,0596 га;
Площадь застройки:	-	392 кв.м.;
Общая площадь объекта	всего	- 3033 кв.м.;
в том числе:	наземная	- 2117 кв.м.,
	подземная	- 916 кв.м.;

Ориентировочная суммарная поэтажная площадь
наземной части объекта в габаритах наружных стен:
- 2352 кв.м.;

Плотность застройки	-	39 тыс.кв.м/га.;
Этажность	-	6 этажа наземных, 2 этажа подземных;
Верхняя отметка по проекту	-	15 м.

БАЛАНС УЧАСТКА ПРОЕКТИРУЕМОГО ГАРАЖНОГО ОБЪЕКТА ПО АДРЕСУ: ЦАО УЛИЦА ДУБИНИНСКАЯ (СТРЕМЯННЫЙ ПЕРЕУЛОК, ВЛ. 2)

Таблица № 2

№ п.п.	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели по существующему положению	%	Показатели по проекту	%
1.	Площадь участка, всего в том числе:	га	0,0596	100	0,0596	100
1.1.	Площадь застройки участка	га	-		0,0392	66
1.2.	Площадь искусственных поверхностей	га	0,0596	100	0,013	22
1.3.	Площадь озелененной территории	га	-		0,0074	12

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТИРУЕМОГО ГАРАЖНОГО
ОБЪЕКТА ПО АДРЕСУ: СРЕДНЯЯ ПЕРЕЯСЛАВСКАЯ УЛ. ВЛ.25**

Таблица № 3

№ п.п.	Наименование Показателей	Единицы измерения	Количество
1.	2.	3.	4.
1.	Площадь участка	га.	0,0596
2.	Площадь застройки, всего	кв.м.	392
3.	Общая площадь объекта, всего в том числе: - наземное помещение - подземное помещение	кв.м.	3033 2117 916
4.	Ориентировочная суммарная поэтажная площадь наземной части объекта в габаритах наружных стен	кв.м.	2352
5.	Этажность	эт.	6 наземных 2 подземных
6.	Плотность застройки участка	тыс.кв.м./га.	39,0
7.	Процент застроенности территории	%	66
8.	Верхняя отметка проектируемого объекта	м.	15
9.	Количество машино-мест, всего в том числе: - наземная парковка - подземная парковка	м/м	100 70 30

Расчёт ТЭП объекта выполнен в соответствии с МГСН 1.01-99 и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (с изменениями от 10 апреля 2008 г.).

СООТВЕТСТВИЕ РЕГЛАМЕНТИРУЕМЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ И УСЛОВИЯМ РАЗМЕЩЕНИЯ ЗАЯВЛЕННЫХ ОБЪЕКТОВ

**В соответствии с проектом «Правил землепользования и застройки»
участок расположен в зоне:**

- 30-3004 (Зона жилищно-коммунальных объектов)

в подзоне с предельными параметрами высоты застройки:

- 15 метров;

в подзоне с предельными параметрами плотности застройки:

- 20 тыс.кв. м/га;

в подзоне с предельными параметрами застроенности земельного участка:

- 50 %.

**Согласно проектным предложением проектируемый объект имеет
следующие градостроительные показатели:**

- высота здания – 15 м.;

- плотность застройки – 39тыс. кв. м/га.;

- процент застроенности территории земельного участка – 66 %

Вывод:

Размещение гаражного объекта соответствует основному виду использования земельных участков для данной территориальной зоны.

Учитывая, что размещаемый гаражный объект является объектом транспортной инфраструктуры, в соответствии с п. 3.3.2 проекта Правил землепользования и застройки, на участок устанавливается основной вид разрешенного использования - *участок размещения жилищно-коммунальных объектов (3004)*.

**Кроме того, предлагается внести изменения в проект ПЗЗ в части
изменения показателей:**

- предельной плотности застройки с 20тыс.кв. м/га на 40тыс. кв. м/га.;

- предельной застроенности участка с 50% на 70%.