

Раздел
АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО
ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Обследование существующего положения участка

Земельный участок, применительно к которому осуществляется подготовка ГПЗУ, площадью **0, 2 га**, для размещения **гостиницы**, расположен в пределах Бульварного кольца, по адресу: улица Забелина, вл. 5, стр.1, на территории района Басманный, в Центральном административном округе, в квартале № 117.

Рассматриваемый земельный участок, расположен на внутриквартальной территории.

Участок граничит:

- с севера – с территорией 3-х этажного жилого дома;

С территориями объектов культурного наследия:

- с юго-востока – с административными зданиями («Городская усадьба Н.А. Сумарокова - Н.А. Тюляевой, XVIII в.-нач. XIX в., архитекторы В.Я. Яковлев, С.А. Карин, С.Ф. Воскресенский»);

- с юго-запада – с нежилым зданием, используемым под складские и административные цели (Городская усадьба А.И.Алабова, XVIII-XIX вв.);

- с северо- запада – с территорией лечебно-профилактического центра «Мингосимущества России» («Ансамбль зданий общежития Коммунистического университета национальных меньшинств Запада им. Ю.Ю.Мархлевского, 1929-1931 гг., арх. Г.М.Данкман, при участии М.Русановой, П.Симакина»).

Ранее на рассматриваемом земельном участке размещался жилой дом.

В настоящее время на участке расположена детская площадка с малыми архитектурными формами и мягким покрытием, огражденная забором, а также гостевая автопарковка, подлежащие переносу.

Также на участке расположено одноэтажное строение складского назначения с неоформленными имущественными и земельно-правовыми отношениями, подлежащее сносу.

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

Участок под размещение гостиницы расположен на территории площадью 0,20 га (в литерах «А-Б-В-Г-Д-Е-Ж-И-К-Л-М-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	пер Петроверигский, вл 6 -8-10, стр 1а, 7	1700	Федеральное государственное учреждение "Лечебно-профилактический центр Мингосимущества России"	77:01:0001034:046	М-01-602026	18.09.2001	18.09.2004	эксплуатации зданий под лечебно-профилактический центр
2	Улица Забелина, вл. 5, стр. 3	179	Общество с ограниченной ответственностью «ТЭС-сервис»	77:01:0001034:099	М-01-030417	06.04.2006	06.04.2031	ЭКСПЛУАТАЦИИ здания под административные цели
3	пер Большой Спасоглинищевский, вл 9/1, стр 9	276	Религиозная организация "Московская еврейская религиозная община"	77:01:0001034:078	М-01-028679	28.04.2005	28.04.2030	эксплуатации здания под административные цели
4	Малый Спасоглинищевский пер, вл 9/1, стр 7	645	Еврейское Агентство для Израиля	77:01:0001034:005	М-01-036791	21.02.2012	19.12.2060	эксплуатации существующего административного здания
5	Петроверигский переулок, вл 6-8-10, стр 1В, 2, 3, 5	8948	Федеральное государственное учреждение "Государственный научно-исследовательский центр профилактической медицины Федерального агентства по здравоохранению и социальному развитию"	77:01:0001034:083	М-01-001679	26.01.1995	26.01.2020	размещения клинических и научно-исследовательских подразделений центра
6	пер Петроверигский, вл 10, стр 6	1010	Федеральное государственное унитарное предприятие "Дирекция единого заказчика-застройщика - застройщика Федерального агентства по здравоохранению и социальному развитию"	77:01:0001034:082	М-01-030665	19.05.2006	09.11.2029	эксплуатации здания под административные цели

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 реорганизации, в границах многофункциональной общественной зоны № 3 района Басманный.

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

в зоне:

- 11-120 (Многофункциональная общественно-жилая зона)

в подзоне с предельными параметрами высоты застройки:

- 25 метров;

в подзоне с предельными параметрами плотности застройки:

- 17 тыс.кв. м/га;

в подзоне с предельными параметрами застроенности земельного участка:

- 40 %.

В соответствии с требованиями и ограничениями к разработанным режимам использования земель и градостроительным регламентам на территориях зон охраны объектов культурного наследия в пределах Бульварного кольца, рассмотренных и одобренных Градостроительно-земельной комиссией города Москвы (протокол от 23.05.2013 №16) рассматриваемый участок расположен в зоне №1 подзоны РЗ(2), для которого допустимо строительство с максимальной высотой застройки от существующего уровня земли – 15,8 м

1.2.2.Определение разрешенного использования территории, соответствующего функциональной зоне.

Размещение объекта не противоречит установленному Актуализированным Генеральным планом города Москвы назначению **многофункциональная общественно-жилая зона**.

СОХРАНЕНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

Участок под размещение проектируемой гостиницы расположен на территории объекта археологического наследия федерального значения «Территория культурного слоя «Белого города», XIV-XVII вв.», утвержденного указом Президента Российской Федерации от 20.02.1995г. № 176.

Также участок под размещение гостиницы входит:

- в зону строгого регулирования застройки № 001
- в зону охраняемого культурного слоя (ППМ от 07.07.1999г. № 545)
- в незначительной части - в объединенную охранную зону объектов культурного наследия № 069 (ППМ № 881 от 16.12.1997г.)

Размещение гостиницы на данном земельном участке согласовано Департаментом культурного наследия г. Москвы (№ и16-09-2509/3 от 07.11.2013г.).

МЕЖЕВАНИЕ.

В связи с тем, что земельный участок под размещение гостиницы сформирован сложившейся градостроительной ситуацией и поставлен на Государственный кадастровый учет за № 77:01:0001034:103, 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 № 3 - многофункциональная общественная зона (индекс 120).

1.2. *Определение видов разрешенного использования земельного участка.*

В соответствии с Правилами землепользования и застройки, основной вид территориальной зоны участка проектирования – многофункциональная общественно-жилая зона (индекс 11-120)

Рассматриваемый участок относится к участкам размещения торгово-бытовых объектов (1004).

Назначение объекта капитального строительства – объекты размещения гостиниц и прочих мест временного проживания (1004-07) (в соответствии с 228-ПП от 25.05.2011г.).

Проектное предложение.

Рассматриваемый участок под строительство объекта торгово-бытового назначения – гостиницы находится в Центральном административном округе на территории Басманного района.

Рельеф участка на большей части рассматриваемой территории спокойный, в юго-западной части участка имеется перепад отметок на 2-3м.

Площадь участка под размещение объекта торгово-бытового назначения составляет **0,2 га.**

Размещение проектируемого объекта – гостиницы предлагается на территории гостевой автостоянки и детской площадки, предлагаемой к переносу.

Проектом предлагается перенос детской площадки на свободный от застройки озелененный участок по адресу: ул. Забелина д. 3 стр. 7 (напротив). Окончательный вариант места нового размещения детской площадки согласовать в установленном порядке на последующей стадии проектирования.

Проектом предлагается строительство: - 4-х этажного здания гостиницы с подземным этажом и открытой автостоянкой на 6м/м. В юго-западной части участка

Верхняя отметка по проекту – 15 м.

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТИРУЕМОГО
ОБЪЕКТА - ГОСТИНИЦЫ
ПО АДРЕСУ: УЛ. ЗАБЕЛИНА, ВЛ. 5, СТР.1**

Таблица № 2

№ п.п.	Наименование Показателей	Единицы измерения	Количество
1.	2.	3.	4.
1.	Площадь участка	га.	0,20
2.	Площадь застройки, всего	КВ.М.	540
3.	Общая площадь объекта, всего в том числе: - наземное помещение - подземное помещение	КВ.М.	2450 1960 490
4.	Ориентировочная суммарная поэтажная площадь наземной части объекта в габаритах наружных стен	КВ.М.	2178
5.	Этажность	ЭТ.	4 наземных 1 подземный
6.	Плотность застройки участка	ТЫС.КВ.М./Га.	11
7.	Процент застроенности территории	%	27
8.	Верхняя отметка проектируемого объекта	М.	15
9.	Количество машино-мест, всего	М/М	6

**БАЛАНС УЧАСТКА РАЗМЕЩЕНИЯ ПРОЕКТИРУЕМОГО
ОБЪЕКТА - ГОСТИНИЦА
ПО АДРЕСУ: УЛ. ЗАБЕЛИНА, ВЛ. 5, СТР.1**

Таблица № 3

№ п.п.	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели по существующему положению	%	Показатели по проекту	%
1.	Площадь участка, всего в том числе:	га	0,20	100	0,20	100
1.1.	Площадь застройки участка	га	-	-	0,054	27
1.2.	Площадь искусственных поверхностей	га	0,127	63,5	0,096	48
1.3.	Площадь озелененной территории	га	0,073	36,5	0,05	25

РАСЧЁТ НОРМАТИВНОЙ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ МАШИНО-МЕСТАМИ ГОСТИНИЦЫ ПО АДРЕСУ: УЛ. ЗАБЕЛИНА, ВЛ.5, СТР.1

Расчёт нормативной обеспеченности машино-местами проектируемого объекта произведён в соответствии с приложением к постановлению Правительства Москвы от 04.10.2005г. № 769-ПП «О внесении изменений в приложение к постановлению Правительства Москвы от 25.01.2000г. № 49 «Нормы и правила проектирования планировки и застройки г. Москвы МГСН 1.01-99», табл.9.3.2.

Рассматриваемый объект расположен на расстоянии менее 250 метров (по воздушной прямой) до станции метро «Китай-Город» Калужско-Рижской и Таганско-Краснопресненской линий метрополитена. При расчёте машино-мест значение расчетного показателя определяли согласно таб.9.3.2, п.4.7.2 (примечание 5, ППМ №769-ПП от 04.10.2005г и МГСН 1.01-99 таб.8.3).

Таблица № 4

Объекты посещения	Количество расчётных единиц	Норматив: приложение к ППМ № 769-ПП от 04.10.05 г.	Требуемое количество м/мест по нормативу	Предусмотрено проектом м/мест
1.	2.	3.	4.	5.
Площадь проектируемой Гостиницы, всего: 2450,0 кв.м, в том числе: - наземная 1960,0 кв.м. - подземная 490,0 кв.м. Номеров 38 (из расчета - 50 кв.м. на 1 номер)				
Гостиница	38 номеров	1 м/м на 6 номеров	6 м/м	6 м/мест наземная автостоянка
Всего:			6 м/м	6 м/м

Вывод: Обеспеченность проектируемого объекта местами организованного хранения автотранспорта составляет 100%.