

Раздел
АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО
ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Обследование существующего положения участка

Земельный участок, площадью **0,45 га**, для строительства лечебного корпуса и пищеблока ДГКБ № 13 по адресу: Садовая-Кудринская, д. 15, расположен в границах земельного участка ДГКБ № 13 им. Н.Ф. Филатова, площадью **4,91 га**, в Центральном административном округе, на территории квартала № 619 района Пресненский.

Территория квартала № 619 ограничена:

- с севера и северо-востока – улицей Красина;
- с востока и юго-востока – улицей Садовая-Кудринская;
- с юга – Барикадной улицей;
- с запада – Большой Грузинской улицей и Зоологической улицей.

Рассматриваемая территория входит в комплекс зданий Детской городской клинической больницы (ДКГБ) № 13 им. Филатова, оформленной Государственным Актом на право бессрочного (постоянного) пользования № М-01-014011 от 26.04.1999г.

Участок площадью 4, 91 га (в литерах «А-Б-В-Г-Д-Е-Ж-И-К-Л-М-Н-П-Р-С-Т-У-Ф-Х-Ц-Ч-Ш-Щ-Ы-Э-Ю-Я-А”-Б”-В”-Г”-Д”-Е”-Ж”-И”-К”-А”» в соответствии с чертежом «Опорный план», М 1:2000) под размещение лечебного корпуса и пищеблока ДГКБ № 13 граничит:

- с севера – с территорией Государственного образовательного учреждения Детский сад компенсирующего вида № 420; с придомовой территорией 5-ти этажных жилых домов; с территорией административно–производственных зданий ЗАО «Финансово-промышленное объединение «ЮНИОН»;
- с востока – с придомовой территорией многоэтажных жилых домов;
- с юга – с территорией Государственного Зоологического парка;
- с запада - с Зоологической улицей

На рассматриваемом участке расположены: 5-ти этажный терапевтический корпус и 2-х этажное здание пищеблока, подлежащие сносу (разборке/частичной разборке по мере амортизации или по факту аварийности и/или неудовлетворительного технического состояния, подтвержденного в установленном порядке решением Комиссии при Правительстве Москвы по рассмотрению вопросов осуществления градостроительной деятельности в границах достопримечательных зон и зон охраны объектов культурного наследия).

В границах рассматриваемого участка имеются зеленые насаждения.

В результате анализа существующего положения прилегающей территории были выявлены землепользователи (в соответствии с данными РЕОН) (смотри чертёж «Опорный план»).

ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ С ОФОРМЛЕННЫМИ ЗЕМЕЛЬНО-ПРАВОВЫМИ ОТНОШЕНИЯМИ.

Таблица №1

№ НА ПЛАНЕ	АДРЕС	ПЛОЩАДЬ, КВ.М	НАИМЕНОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЯ	КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР	НОМЕР ДОГОВОРА	ДАТА НАЧАЛА ДОГОВОРА	СРОК АРЕНДЫ	ЦЕЛЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	ул Зоологическая, вл 17, стр 1	3247	Государственное образовательное учреждение Детский сад компенсирующего вида № 420»	77:01:0004013:12	М-01-200218	19.02.2001	-	эксплуатации здания и территории для осуществления учебно-воспитательной деятельности
2.	ул Красина, вл 7, стр 4	200	Открытое акционерное общество «Московская объединенная энергетическая компания»	77:01:0004013:71	М-01-034035	18.11.2008	10.07.2033	эксплуатация центрального теплового пункта
3.	ул Красина, вл 3, стр 1,3,4,6,7	8787,3	Закрытое акционерное общество "финансово-промышленное объединение "Юнион"	77:01:0004013:15	М-01-010275	16.12.2011	-	эксплуатация административных и производственных зданий
4.	Ул. Садовая-Кудринская, вл. 19, стр.2	327	Общество с ограниченной ответственностью «Спирос»	77:01:0004013:152	М-01-038089	10.09.2012	31.07.2061	эксплуатация административных зданий
5	Большая Грузинская, вл. 1	80747	Московский Государственный Зоологический парк	77:01:0004013:44	М-01-003300	01.11.1995	-	эксплуатация земельных участков зоопарка
6	Ул. Садовая-Кудринская вл . 15	49059	Государственное учреждение здравоохранения города Москвы «Детская городская клиническая больница № 13 им. Н.Ф. Филатова» Комитета здравоохранения г. Москвы	77:01:0004013:43	М-01-014011	26.04.1999	-	Эксплуатация больницы

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 города 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 функциональной зоны № 61 Пресненского района – multifunctional общественная зона (индекс 120).

В соответствии с проектом «Правил землепользования и застройки», прошедшим первое чтение в Мосгордуме, участок размещается на три зоны:

в зоне:

- 10-1005 (Зона лечебно-оздоровительных объектов);

в подзоне с предельными параметрами высоты застройки:

- 40 метров;

в подзоне с предельными параметрами плотности застройки:

- 10 тыс.кв. м/га;

в подзоне с предельными параметрами застроенности земельного участка:

- 30%.

1.2.2. Определение разрешенного использования территории, соответствующего функциональной зоне.

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

1.2.3. Сохранение и использование памятников истории и культуры.

Рассматриваемый участок расположен:

- является объектом культурного наследия;
- является территорией культурного наследия;
- входит в охранную зону культурного наследия;
- входит в зоны строгого регулирования застройки;
- входит в зоны регулирования застройки;
- частично входит в зону охраняемого природного ландшафта;
- входит в охранную зону объектов культурного наследия;
- входит в зону природного комплекса №276.

В настоящее время Мастерской № 20 «Моспроект-2» имени М.В. Посохина разработаны режимы использования земель и градостроительных регламентов на территории ДГКБ № 13 им. Н.Ф. Филатова, с изменением границ территории объединенной охранной зоны, утвержденной ППМ № 545 от 07.07.1998г., одобренные на заседании Рабочей группы Градостроительно-земельной комиссии г. Москвы по вопросам градостроительной деятельности (протокол № 19 от 08.04.2013г.).

Межевание.

В данной работе раздел «Межевание» не разрабатывается, так как земельный участок сформирован, поставлен на Государственный кадастровый учет за № 77:01:0004013:43 и оформлен Государственным Актом на право бессрочного (постоянного) пользования № М-01-014011 от 26.04.1999г.

1.ПРЕДРОЕКТНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ПРОРАБОТКИ

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

В соответствии с Генеральным планом Москвы проектируемый участок расположен на территории многофункциональной общественной зоны № 61 (индекс 120).

1.1. *Определение видов разрешенного использования земельного участка.*

В соответствии с Правилами землепользования и застройки, основной вид территориальной зоны, соответствующей участку проектирования – зона лечебно-оздоровительных объектов (10-1005)

Рассматриваемый участок относится к участкам размещения объектов лечебно-оздоровительного назначения (1005).

Назначение объекта - Объекты размещения стационарных лечебно-профилактических учреждений (в т.ч. клинических) без специальных требований к размещению (1005 01)

Вид строительства на участке – новое строительство

Вид объекта – капитальный.

Проектное предложение.

Размещение проектируемых лечебного корпуса и пищеблока предлагается на участке входящем в состав территории комплекса Городской детской клинической больницы № 13 им. Н.Ф. Филатова, площадь участка **4,91 га**

Проектом предлагается снос существующих корпусов 10, 11 дома 15 по Садово-Кудринской улице.

Размещение проектируемых лечебного корпуса и пищеблока ДГКБ № 13 им. Н.Ф. Филатова планируется в 2 этапа.

Первая очередь предполагает строительство пищеблока со следующими структурными подразделениями*:

1. Вестибюльная группа помещений (обеденный зал для персонала на 200 посадочных мест)
2. Помещения для приема и хранения пищевых продуктов
3. Производственные помещения
4. Помещения служебно-бытового назначения

**** состав помещений уточняется на стадии Проект.***

Вторая очередь предполагает строительство лечебного корпуса с пристраиваемым надземным переходом со следующими структурными подразделениями*:

1. Вестибюльная группа помещений
2. Приемное отделение
3. Центр новорожденных на 40 коек
4. Отделение урологии на 60 коек
5. Детский центр травматологии и ортопедии на 60 коек
6. Детский центр торакоабдоминальной хирургии на 60 коек
7. Детский центр общей хирургии на 60 коек
8. Центр реконструктивной и восстановительной микрохирургии детского возраста на 40 коек
9. Оториноларингологическое отделение на 40 коек
10. Операционный блок
11. Отделение реанимации и интенсивной терапии хирургии на 24 койки
12. Отделение гипербарической оксигенации
13. Отделение эндоваскулярных методов диагностики и лечения
14. Отделение функциональной диагностики
15. Отделение физиотерапии и восстановительного лечения
16. Экспресс-лаборатория
17. Центральное стерилизационное отделение
18. Отделение трансфузиологии
19. Дезинфекционное отделение
20. Конференц-зал
21. Буфет
22. Блок административных помещений
23. Помещение хранения трупов
24. Блок помещений централизованного обеззараживания отходов
25. Служебно-бытовые помещения пищеблока.

** состав помещений уточняется на стадии Проект.*

Размещение лечебного корпуса и пищеблока детской клинической больницы №13 предполагает строительство новых 2-х и 5-ти этажных зданий, объединенных между собой надземным (на уровне 2-го этажа) и подземным переходами. В целях соблюдения технической зоны существующих инженерных коммуникаций стена восточного фасада лечебного корпуса выстроена консольно со 2-го этажа.

На -1 уровне предполагается разместить вспомогательные помещения для обслуживания лечебного комплекса.

На -2 уровне располагается подземная парковка на 83 м./мест.

При проектировании подземного паркинга под лечебным корпусом необходимо предусмотреть проведение необходимых технических мероприятий в целях соблюдения противопожарной безопасности проектируемого объекта.

Предлагаемое объемно-планировочное решение и размещение проектируемых корпусов лечебного корпуса и пищеблока в составе комплекса Детской Городской клинической больницы № 13 им. Н.Ф. Филатова учитывает

особенности сложившейся застройки, а так же соответствует современным требованиям, предъявляемым к объектам лечебно-оздоровительного назначения.

Рельеф участка спокойный с небольшими уклонами и перепадами.

Основные входы/выходы в проектируемые корпуса организованы со стороны Зоологической и Садово-Кудринской улиц.

Организация въезда/выезда на участок проектируемого объекта осуществляется с Зоологической и Садово-Кудринской улиц.

РЕГЛАМЕНТИРУЕМЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И УСЛОВИЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ЗАЯВЛЕННОГО ОБЪЕКТА В ГРАНИЦАХ ЗОНЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Объект имеет следующие основные технико-экономические показатели:

Площадь участка зоны строительства – **0,45 га;**

Площадь застройки – **2549 кв.м;**

Ориентировочная суммарная поэтажная площадь наземной части объекта в габаритах наружных стен - **9580 кв.м;**

Общая площадь объекта, всего – **14742 кв.м;**

в т.ч. наземная - 8622

подземная - 6120

Плотность застройки – **21,3 тыс.кв.м/га;**

Этажность – **5 наземных;**

2 подземных;

Процент застроенности территории – **57%**

Верхняя отметка по проекту - **24 м**

БАЛАНС УЧАСТКА РАЗМЕЩЕНИЯ ЛЕЧЕБНОГО КОРПУСА И ПИЩЕБЛОКА В СОСТАВЕ ДГКБ №13 ИМ. Н.Ф.ФИЛАТОВА ПО АДРЕСУ: САДОВАЯ-КУДРИНСКАЯ УЛ. Д.15 (ЦАО, Р-Н ПРЕСНЕНСКИЙ)

Таблица №2

№ п.п.	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели по существующему положению	%	Показатели по проекту	%
1.	Площадь участка, всего в том числе:	га	4,91	100	4,91	100
1.1.	Площадь застройки участка	га	1,279	26	1,383	28
1.2.	Площадь искусственных поверхностей	га	1,37	28	1,427	29
1.3.	Площадь озелененной территории	га	2,258	46	2,1	43

РАСЧЁТ НОРМАТИВНОЙ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ МАШИНО-МЕСТАМИ ПРОЕКТИРУЕМЫХ КОРПУСОВ ДЕТСКОЙ ГОРОДСКОЙ КЛИНИЧЕСКОЙ БОЛЬНИЦЫ № 13 ИМ. Н.Ф. ФИЛАТОВА

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 около 680 метров (по воздушной прямой) до станции метро «Баррикадная» Таганско-Краснопресненской линии метрополитена. При расчёте машино-мест значение расчетного показателя определяли согласно таб.9.3.2, п.6.2 (примечание 5, ППМ №769-ПП от 04.10.2005г и МГСН 1.01-99 таб.8.3).

Таблица №3

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.
ДГКБ № 1 им. Н.Ф. Филатова:				
Сохраняемые корпуса	306 койко-мест	1м/м на 8-10 койко-место	38	паркинг на 2-м подземном уровне на 83 маш/мест
Проектируемый корпус	360 койко-мест		45	
Всего:	666 койко-места		83	83

Обеспеченность проектируемого объекта местами организованного хранения автотранспорта составляет 100%.

При проектировании подземного паркинга под лечебным корпусом предусмотреть проведение необходимых технических мероприятий в целях соблюдения противопожарной безопасности проектируемого объекта.

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЛЕЧЕБНОГО КОРПУСА НА 360 КОЕК И ПИЩЕБЛОКА В СОСТАВЕ ДГКБ №13 ИМ.
Н.Ф.ФИЛАТОВА ПО АДРЕСУ: САДОВАЯ-КУДРИНСКАЯ УЛ. Д.15 (ЦАО, Р-Н
ПРЕСНЕНСКИЙ)**

Таблица №4

№ п.п.	Наименование показателей	Единицы измерения	Количество
1.	2.	3.	4.
1.	Площадь участка	га	4,91
2.	Площадь застройки, всего: в т.ч., существующая (сохраняемая) проектируемая	КВ.М	13829 11280 2549
3.	Общая площадь ДГКБ №13, всего: в т.ч., 3.1. существующая (сохраняемая) в т.ч., - наземная - подземная 3.2. проектируемая, всего: в т.ч.: Пищевблок, всего: в т.ч.: - наземная - подземная Лечебный корпус, всего: в т.ч.: - наземная - подземная	КВ.М КВ.М КВ.М КВ.М	56133 41391 37363 4028 14742 3687 1537 2150 11055 7085 3970
4.	Ориентировочная суммарная поэтажная площадь наземной части всего ДГКБ №13 в габаритах наружных стен	КВ.М	51094
5.	Этажность проектируемых корпусов	этаж	2-5 наземных 2 подземных
6.	Плотность застройки участка	ТЫС.КВ.М/га	10,4
7.	Процент застроенности территории	%	28
8.	Верхняя отметка проектируемого объекта	м	24
9.	Количество машино/мест — по норме — по проекту	м/м	83 83 (подземный паркинг на - 2 уровне)