

Раздел
АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО
ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Обследование существующего положения участка

Земельный участок, применительно к которому осуществляется подготовка ГПЗУ, площадью **0,27 га**, для размещения объекта гаражного назначения, расположен в пределах Садового кольца, по адресу: Садовая-Спасская ул. (пересечение Садового кольца и проспекта Академика Сахарова), на территории района Красносельский, в Центральном административном округе.

Ближайшая станция метро – «Сретенский Бульвар», Люблинской линии Московского метрополитена.

Рассматриваемый земельный участок, расположен на пересечении Садово-Спасской улицы с проспектом Академика Сахарова.

Участок граничит:

- с севера и северо-востока – с УДС Садово-Спасской улицы;
- с востока – с УДС проспекта Академика Сахарова;
- с юго-запада – с административным зданием
- с запада – с УДС Уланского переулка.

На рассматриваемом участке расположена автостоянка. Участок свободен от строений, благоустроен и озеленен.

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

Участок под размещение объекта гаражного назначения расположен на территории площадью 0,27 га (в литерах «А-Б-В-Г-Д-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	проспект Академика Сахарова, вл 7	164	Государственное унитарное предприятие города Москвы "Городская служба платных парковок"	77:01:0001086:93	М-01-513045	07.02.2006	24.03.2008	Для организации муниципальной платной парковки
2	пр-кт Академика Сахарова, вл 7	30	Государственное унитарное предприятие города Москвы "Городская служба платных парковок"	77:01:0001086:94	М-01-513045	07.02.2006	24.03.2008	Для организации муниципальной платной парковки
3	проспект Академика Сахарова, вл 7	195	Государственное унитарное предприятие города Москвы "Городская служба платных парковок"	77:01:0001086:95	М-01-513045	07.02.2006	24.03.2008	Для организации муниципальной платной парковки
4	проспект Академика Сахарова, вл 7	131	Государственное унитарное предприятие города Москвы "Городская служба платных парковок"	77:01:0001086:92	М-01-513045	07.02.2006	24.03.2008	Для организации муниципальной платной парковки
5	проспект Академика Сахарова, вл 7	59	Государственное унитарное предприятие города Москвы "Городская служба платных парковок"	77:01:0001086:91	М-01-513045	07.02.2006	24.03.2008	Для организации муниципальной платной парковки
6	проспект Академика Сахарова, вл 7	45	Государственное унитарное предприятие города Москвы "Городская служба платных парковок"	77:01:0001086:89	М-01-513045	07.02.2006	24.03.2008	Для организации муниципальной платной парковки
7	проспект Академика Сахарова, вл 7	149	Государственное унитарное предприятие города Москвы "Городская служба платных парковок"	77:01:0001086:88	М-01-513045	07.02.2006	24.03.2008	Для организации муниципальной платной парковки

8	проспект Академика Сахарова, вл 7	150	Государственное унитарное предприятие города Москвы "Городская служба платных парковок"	77:01:0001086:90	М-01-513045	07.02.2006	24.03.2008	Для организации муниципальной платной парковки
9	пер Уланский, вл 24, стр 1, вл. 26, стр.1	4158	Государственное унитарное предприятие города Москвы "Городская служба платных парковок"	77:01:0001086:6	М-01-003488	24.11.1995	24.11.2020	Для эксплуатации под административные цели

РАЗРАБОТАННАЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ НА РАССМАТРИВАЕМУЮ ТЕРРИТОРИЮ.

На рассматриваемую территорию имеется следующая разработанная градостроительная документация:

Генеральный план г. Москвы до 2025г.

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 № 4 района Красносельский.

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 входит в границы:

- зоны строгого регулирования застройки (ППМ от 07.07. 1998 г. № 545).

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 № 4 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 – Зона линейных объектов магистральной улично-дорожной сети (индекс 51-500).

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

Назначение проектируемого объекта – объект размещения помещений и технических устройств подземных гаражей, стоянок (3004-10)(в соответствии с 228-ПП от 20.05.2011г.).

Проектное предложение.

Площадь участка под размещение объект гаражного назначения составляет 0,27 га.

Размещение проектируемого объекта предлагается на озелененной территории свободной от застройки.

Проектом предлагается строительство капитального подземного гаража с 2-мя подземными этажами и наземной въездной группой.

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

Основные входы/выходы в проектируемый объект организованы со стороны Уланского переулка. Организация въезда/выезда на участок проектируемого объекта осуществляется так же со стороны Уланского переулка.

РЕГЛАМЕНТИРУЕМЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗАЯВЛЕННОГО ОБЪЕКТА.

Объект имеет следующие основные технико-экономические показатели:

Площадь участка - 0,27 га;

Общая площадь объекта всего - 4 403 кв.м.;

В ТОМ ЧИСЛЕ: наземная - 130 кв.м.,

подземная - 4 273 кв.м.;

Ориентировочная суммарная поэтажная площадь

наземной части объекта в габаритах наружных стен:

ВСЕГО - 144 кв.м.;

Плотность застройки – 21,0 тыс.кв.м/га.;

Этажность – 1 этаж наземный,
2 этажа подземных;

Верхняя отметка по проекту — 3.0 м.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТИРУЕМОГО ОБЪЕКТА ГАРАЖНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

**ПО АДРЕСУ: САДОВАЯ-СПАССКАЯ УЛИЦА (ПЕРЕСЕЧЕНИЕ САДОВОГО КОЛЬЦА
И ПРОСПЕКТА АКАДЕМИКА САХАРОВА), ЦАО**

Таблица № 2

№ п.п.	Наименование Показателей	Единицы измерения	Количество
1.	2.	3.	4.
1.	Площадь участка	га.	0,27
2.	Площадь застройки, всего	КВ.М.	144
3.	Общая площадь объекта, всего в том числе: - наземное помещение (въездная группа) - подземное помещение	КВ.М.	4403 130 4273
4.	Ориентировочная суммарная поэтажная площадь наземной части объекта в габаритах наружных стен	КВ.М.	144
5.	Этажность	эт.	1 наземных 2 подземных
6.	Плотность застройки участка	тыс.кв.м./га.	0,5
7.	Процент застроенности территории	%	5
8.	Верхняя отметка проектируемого объекта	м.	3,0
9.	Количество машино-мест, всего в том числе: - наземная парковка - подземная парковка	м/м	107 - 107

**БАЛАНС УЧАСТКА РАЗМЕЩЕНИЯ ПРОЕКТИРУЕМОГО
ОБЪЕКТА ГАРАЖНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

**ПО АДРЕСУ: САДОВАЯ-СПАССКАЯ УЛИЦА (ПЕРЕСЕЧЕНИЕ САДОВОГО КОЛЬЦА
И ПРОСПЕКТА АКАДЕМИКА САХАРОВА), ЦАО**

Таблица № 3

№ п.п.	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели по существующему положению	%	Показатели по проекту	%
1.	Площадь участка, всего в том числе:	га	0,27	100	0,27	100
1.1.	Площадь застройки участка	га	-		0,0144	5
1.2.	Площадь искусственных поверхностей	га	0,1573	58	0,0895	33
1.3.	Площадь озелененной территории	га	0,1127	42	0,1661	62

СООТВЕТСТВИЕ РЕГЛАМЕНТНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ И УСЛОВИЯМ РАЗМЕЩЕНИЯ ЗАЯВЛЕННЫХ ОБЪЕКТОВ

На земельном участке по адресу: **Садовая-Спасская ул. (пересечение Садового кольца и проспекта Академика Сахарова)** предлагается строительство объекта гаражного назначения.

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

- **51-500** (зона линейных объектов магистральной улично-дорожной сети);
с предельными параметрами высоты застройки:
- **5 метров;**
с предельными параметрами плотности застройки:
- **тыс.кв. м./га.;**
с предельными параметрами застроенности земельного участка:
- **%**

Разрешенный вид использования земельного участка – **участок размещения жилищно-коммунальных объектов (3004).**

Разрешенный вид объекта капитального строительства – **объект размещения помещений и технических устройств подземных гаражей, стоянок (3004-10).**

Согласно с проектным предложением, проектируемый гаражный объект, имеет следующие градостроительные показатели:

предельная высота застройки	-	3,0 метров;
предельная плотность застройки	-	0,5 тыс.кв.м./га.;
предельная застроенность участка	-	5,0 %.

Разрешенный вид использования земельного участка – **участок размещения жилищно-коммунальных объектов (3004).**

Разрешенный вид объекта капитального строительства – **объект размещения помещений и технических устройств подземных гаражей, стоянок (3004-10).**

Выводы:

По функциональному назначению размещение гаражного объекта соответствует основному виду использования земельных участков для данной территориальной зоны как участок размещения жилищно-коммунальных объектов (3004), однако противоречит предельным параметрам застроенности и плотности застройки земельного участка.

В соответствии с разработанными материалами по обоснованию предлагается внести изменения в проект ПЗЗ в части выделения участка под размещение объекта гаражного назначения в подзону с параметрами:

предельная высота застройки	-	5 метров;
предельная плотность застройки	-	0,5 тыс.кв.м./га.;
предельная застроенность участка	-	5 %.

Сведения о видах разрешенного использования, указанные в настоящей работе, не являются окончательными и должны быть подтверждены Градостроительным планом земельного участка, выдаваемым Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы на основании решения Градостроительно-земельной комиссии города Москвы в порядке, установленном постановлением Правительства Москвы от 23.03.2013г. № 225-ПП.