



МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ВОЗМОЖНОСТИ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РАСЧЕТ ВОЗМОЖНЫХ ОБЪЕМОВ ПЛАНИРУЕМОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ
ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, РАЙОН НАГАТИНО-САДОВНИКИ, Г МОСКВА,
УЛ. НАГАТИНСКАЯ, ВЛ. 3А(ЮАО)

Москва, 2023 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Рассматриваемый земельный участок по адресу: Г. МОСКВА, РАЙОН НАГАТИНО-САДОВНИКИ УЛ. НАГАТИНСКАЯ, ВЛ. 3А(ЮАО), на расстоянии 1,45 км от станции метро «Нагатинская».

Земельный участок по адресу ул. Нагатинская, вл. 3А поставлен на кадастровый учет с кадастровым номером 77:05:0004001:35 , площадь участка составляет 2,1215 га. На участке расположены:

- здание учреждения общей площадью 4688,60 кв.м по адресу ул. Нагатинская 3А;
- здание учреждения общей площадью 4075,9 кв.м по адресу ул. Нагатинская 3А, стр.4;
- здание учреждения общей площадью 6 936,50 кв.м по адресу ул. Нагатинская 3А, стр.5;
- здание учреждения общей площадью 2 017,30 кв.м по адресу ул. Нагатинская 3А, стр.2;
- здание учреждения общей площадью 1 655,0 кв.м по адресу ул. Нагатинская 3А, стр.3;
- здание учреждения общей площадью 373,50 кв.м по адресу ул. Нагатинская 3А стр.10;
- здание учреждения общей площадью 185,20 кв.м по адресу ул. Нагатинская 3А, стр.7;
- здание ТП общей площадью 130,80 кв.м по адресу ул. Нагатинская 3А, стр. 12;
- здание учреждения общей площадью 79,00 кв.м по адресу ул. Нагатинская 3А, стр.11;

На территорию, в границах которой расположены земельные участки, выпущена градостроительная документация, утвержденная в установленном порядке:

Документация территориального планирования:

- Генеральный план города Москвы, утвержденный законом г. Москвы от 05.05.2010 №17

Документация градостроительного зонирования:

- Правила землепользования и застройки города Москвы, утвержденные постановлением Правительства Москвы от 28.03.2017 №120-ПП

Земельный участок по адресу: ул. Нагатинская, вл. 3А в соответствии с Генеральным планом города Москвы расположен в зоне жилых районов и микрорайонов многоквартирной жилой застройки - №24 (индекс 100), перспективный суммарный фонд функциональной зоны – 1155,7 тыс.кв.м.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Москвы (ПЗЗ) рассматриваемый участок расположен в границах территориальных зон со следующими видами разрешенного использования:

- Размещение объектов капитального строительства общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 , 4.6, 4.8 , 4.9. размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра (4.2);
- Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)(4.6);
- Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)(4.1);
- Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, ФОКов, фитнес-центров (5.1.2);
- Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 (4.9)

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальной зоне **16316056**:

Плотность застройки земельного участка – не установлена;

Предельная высота здания – 3-5-16+2 подземных;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не установлена

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Зоны с особыми условиями использования территории и иные градостроительные ограничения:

Водоохранные зоны, прибрежные, защитные и береговые полосы: отсутствует;

Санитарно-защитные зоны: отсутствуют;

Охранные зоны объектов культурного наследия: отсутствуют;

Зоны охраняемого культурного слоя: отсутствуют;

Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности: отсутствуют;

Зоны строгого регулирования застройки: отсутствуют;

Зоны охраняемого природного ландшафта: отсутствуют;

Зоны объектов культурного наследия: отсутствуют;

Зоны особо охраняемых природных территорий: отсутствует;

Территории объектов культурного наследия: отсутствуют;

Объекты культурного наследия: отсутствуют;

Приаэродромные территории: отсутствуют;

Иные градостроительные ограничения: частично в технических зонах подземных инженерных коммуникаций

Проектным решением предлагается размещение на рассматриваемом участке объектов жилищного строительства со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, в т.ч. встроенно-пристроенного ДОУ и подземного гаража

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

2.6 - Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома;

2.7 - Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами

3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны;

3.5.1 - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом);

5.1.2 - Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях;

4.6 - Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары);

4.4 - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м;

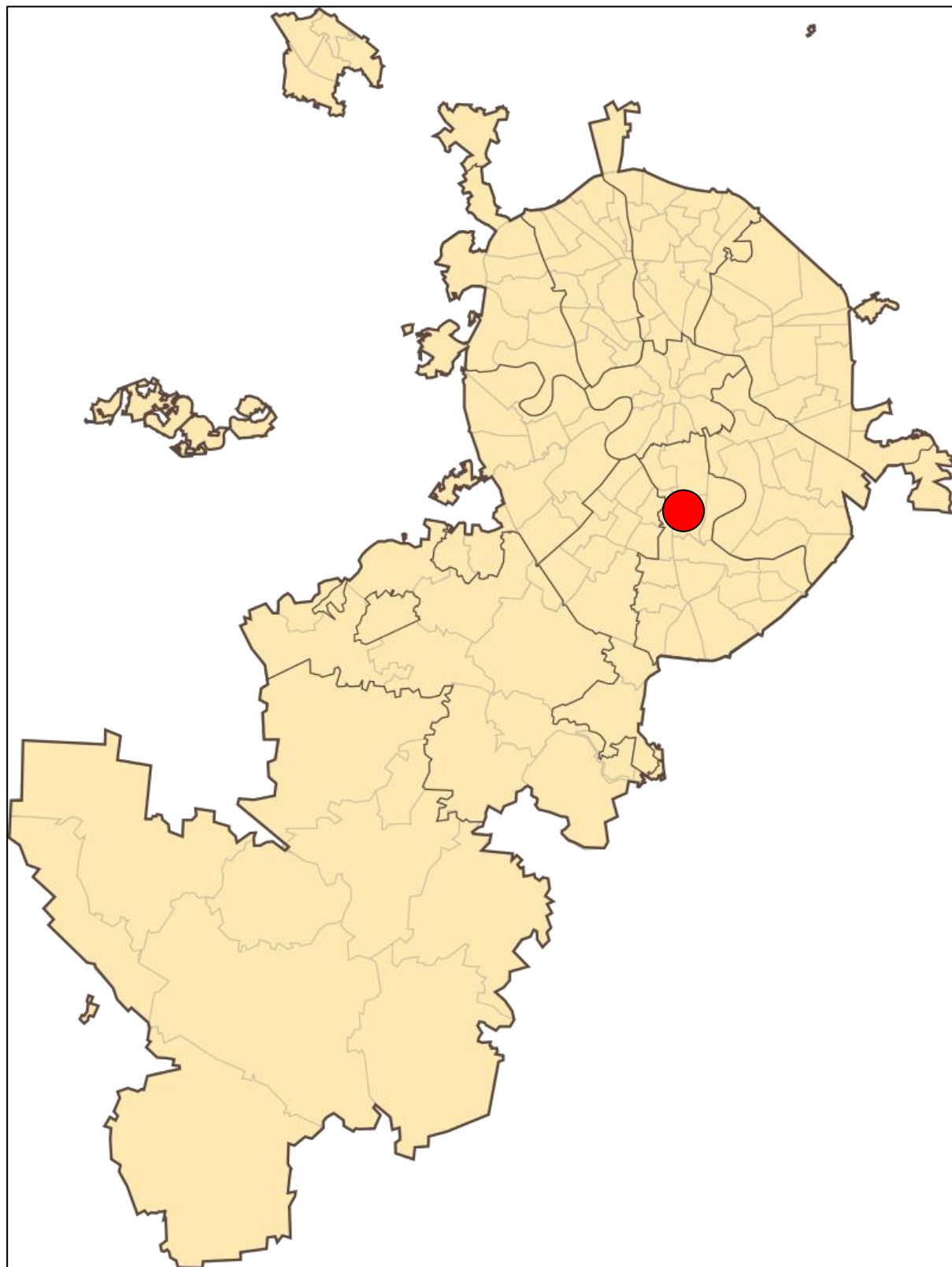
4.9 - Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо.

Плотность застройки земельного участка – 50,0 тыс. кв.м/га;

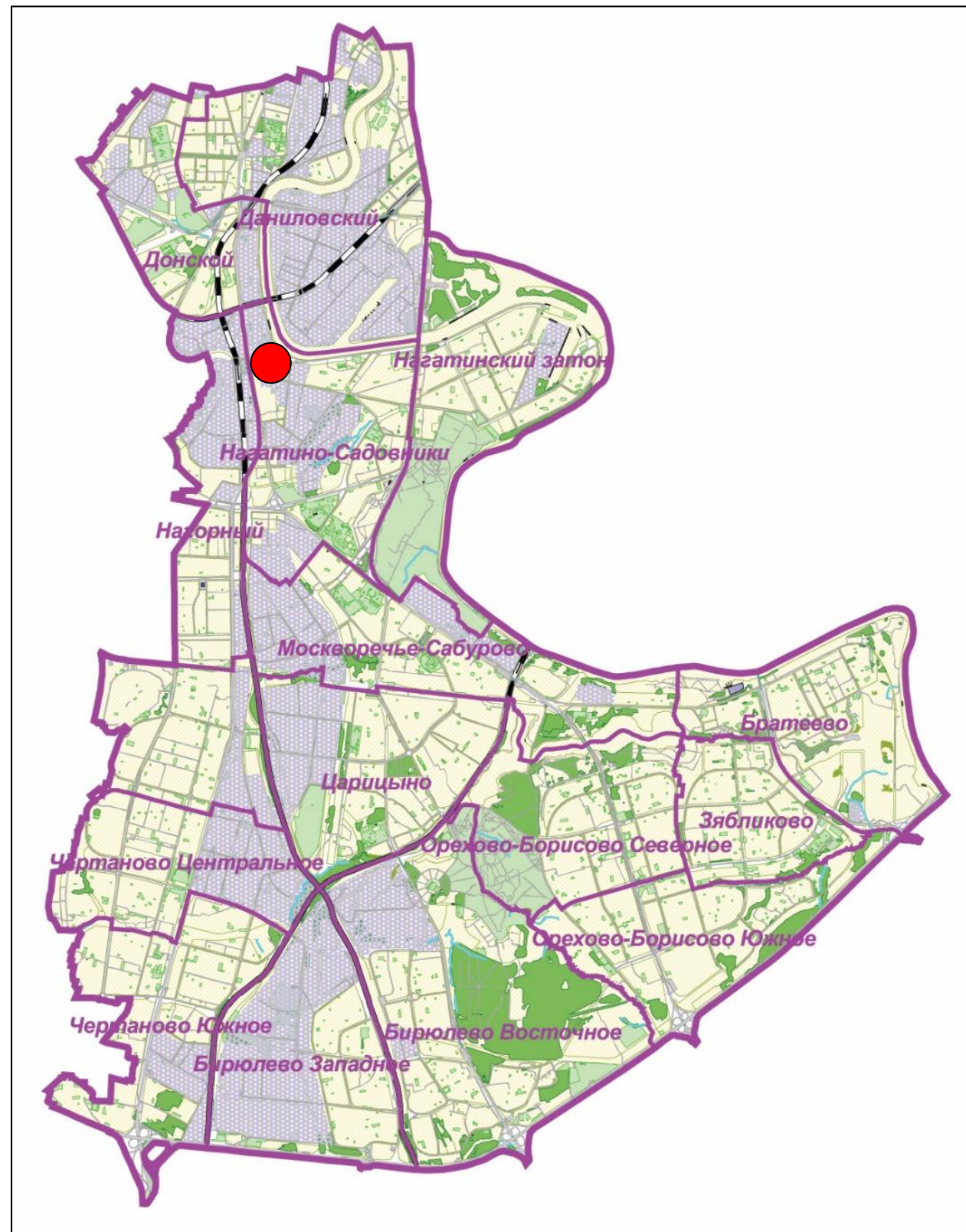
Предельная высота здания – 75 метров;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не установлен.

Местоположение проектируемой территории на территории г. Москвы

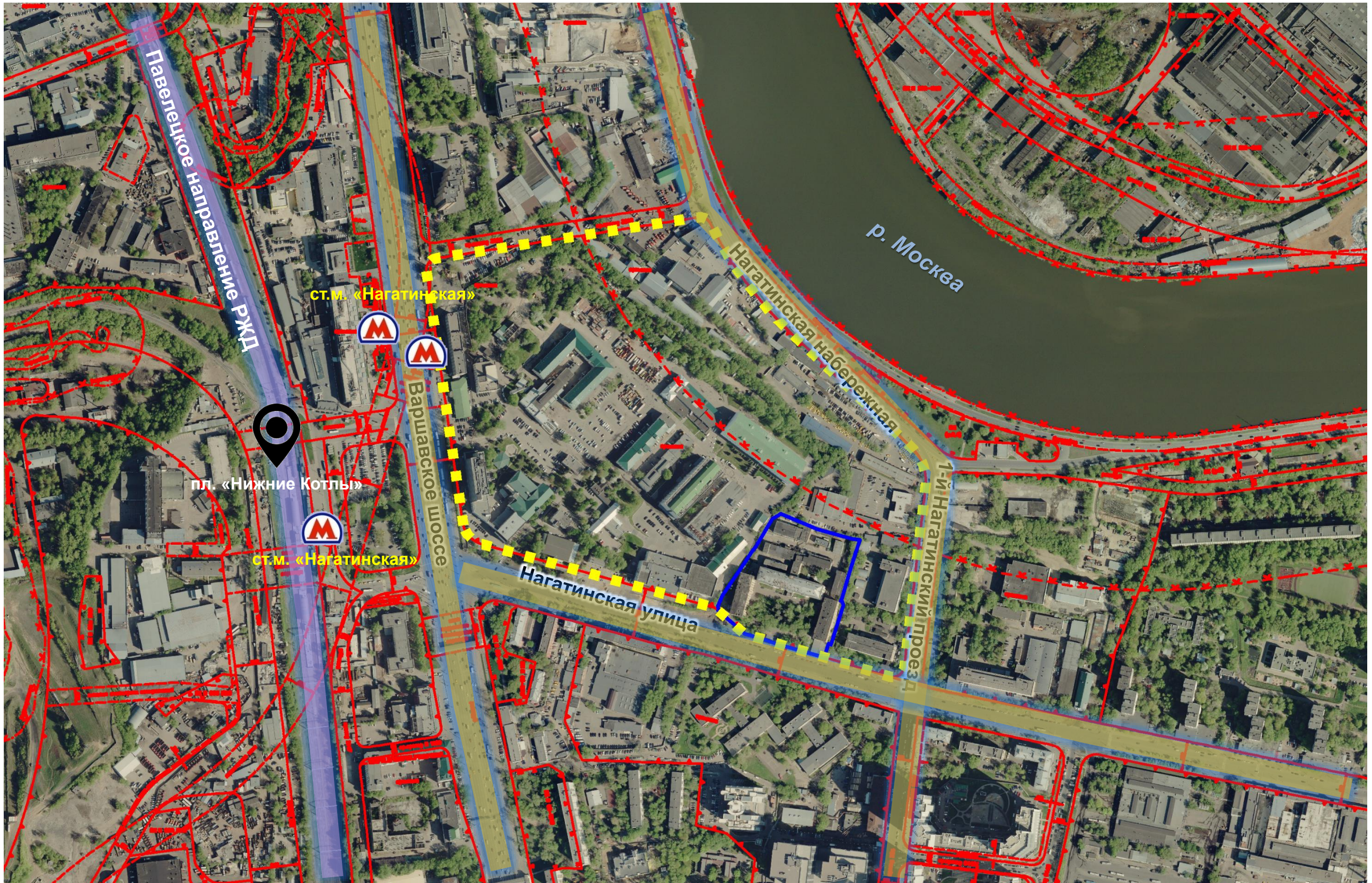


Местоположение проектируемой территории в административном округе



● - Рассматриваемая территория

ОРТОФОТОПЛАН



■ ■ ■ ■ Граница рассматриваемой территории 25,19 га

■ Граница рассматриваемого участка 2,1215 га

ПЛАН СУЩЕСТВУЮЩЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ООО "РЕГИОН-СТ"
 ООО "РАПИД Лайн"
 ООО "НЕФТЕГАЗАВТОМАТИКА"

Государственное бюджетное учреждение города Москвы "Жилищник района Нагатино-Садовники"

ЗАО "АВТОКОМБИНАТ № 19"

ООО "ХАНТ-ХОЛДИНГ" ГПЗУ RU77-163000-021681 От 21.09.2016




Государственное унитарное предприятие города Москвы "Мосгортранс"

Федеральное Государственное Унитарное Предприятие "Государственный научный центр по антибиотикам" ГПЗУ RU77-163000-016056 От 22.07.2015




ОАО "НИИОГАЗ" (Научно-исследовательский институт по промышленной и санитарной очистке газов)

ПАО "МОСКОВСКАЯ ОБЪЕДИНЕННАЯ ЭЛЕКТРОСЕТЕВАЯ КОМПАНИЯ"





УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  граница рассматриваемой территории
-  границы участков с оформленными земельно-правовыми отношениями
-  участок планируемого размещения объекта жилого назначения
- 1** номер участка на плане

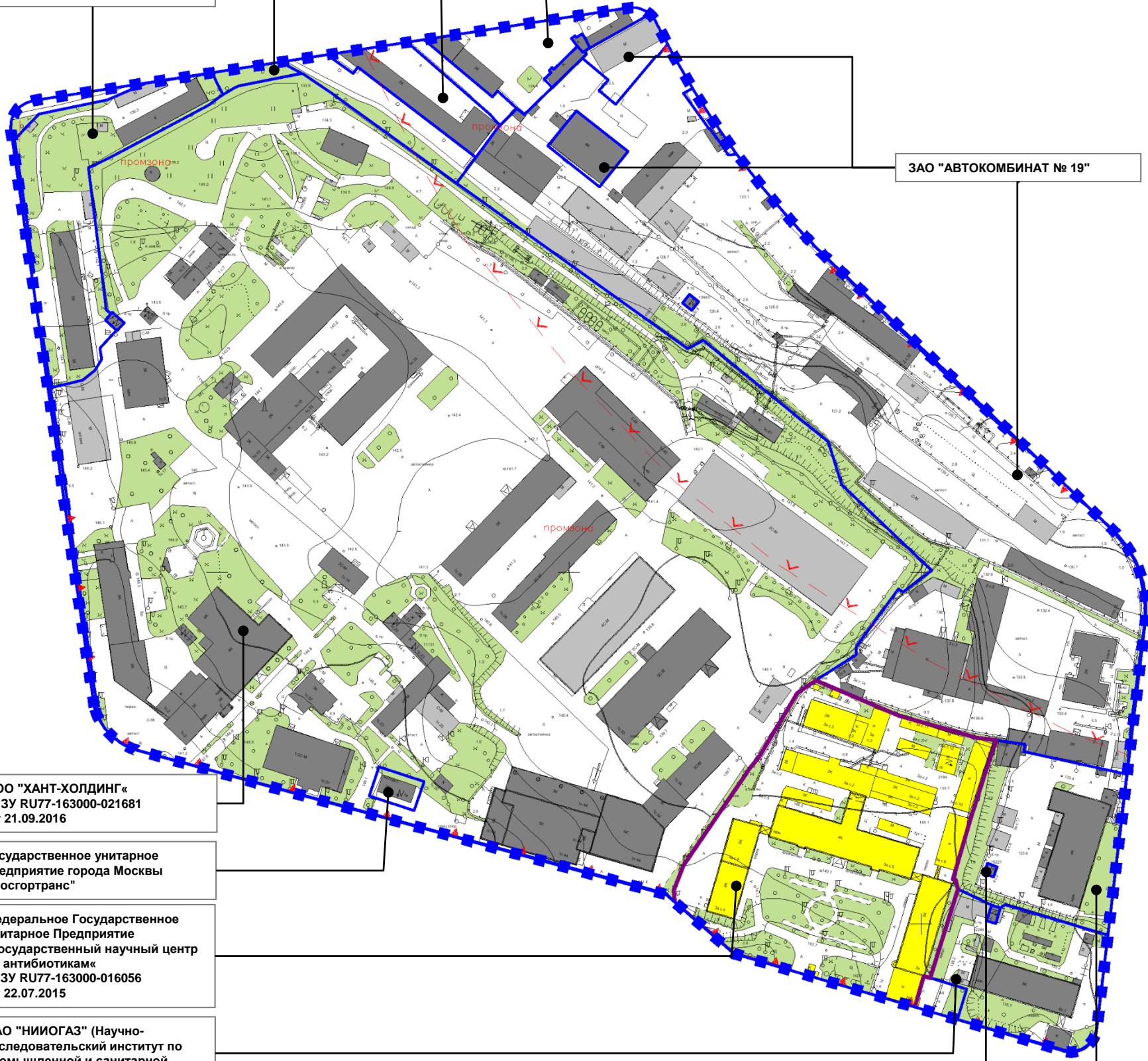
Линии градостроительного регулирования

-  красные линии улично-дорожной сети
-  граница технической зоны
-  границы полосы отвода железных дорог

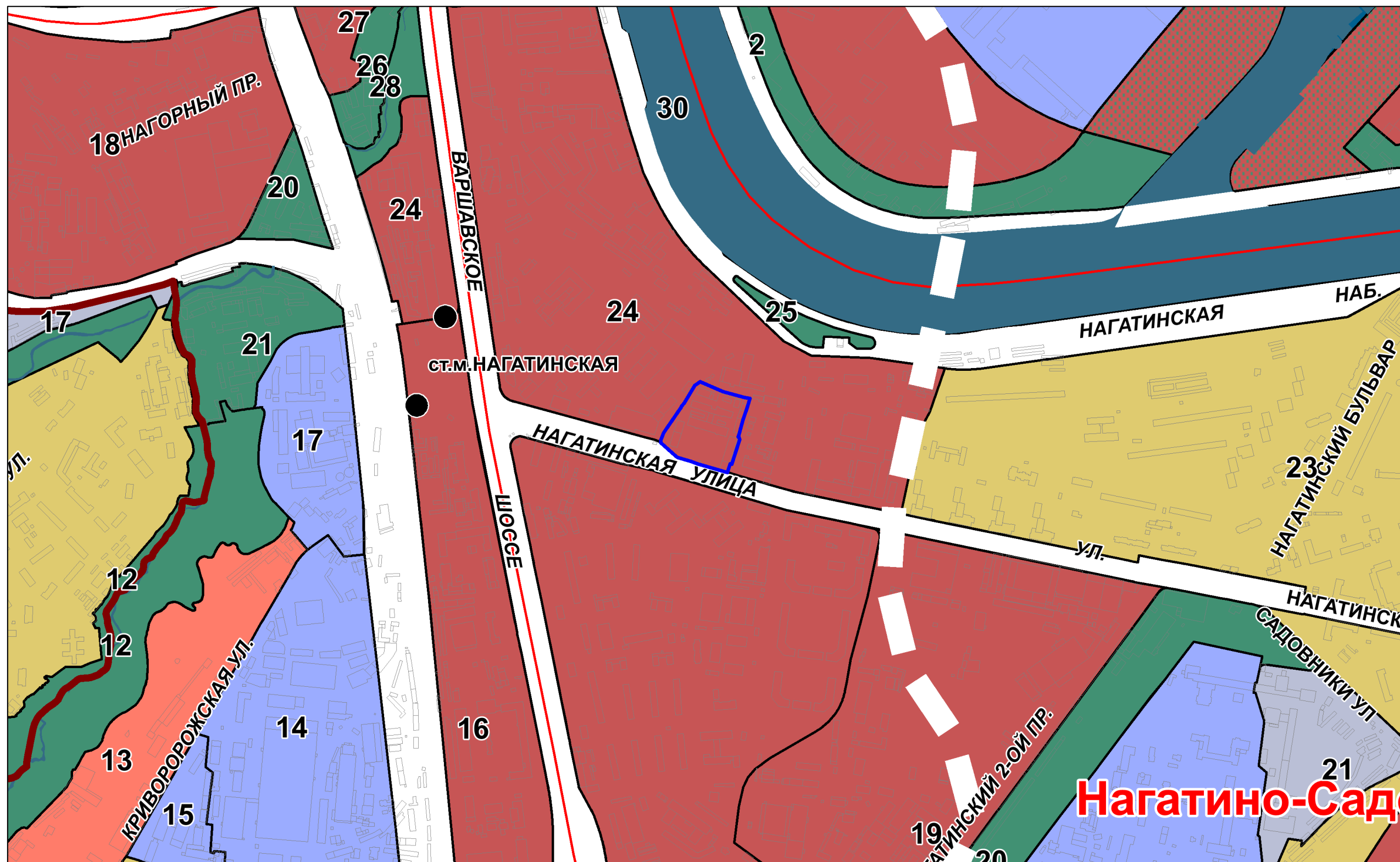
Функциональное использование

-  существующая капитальная застройка
-  существующая некапитальная застройка
-  сносимая застройка
-  озелененные территории

АО "ФАБРИКА ШВЕЙНЫХ ИЗДЕЛИЙ № 3"

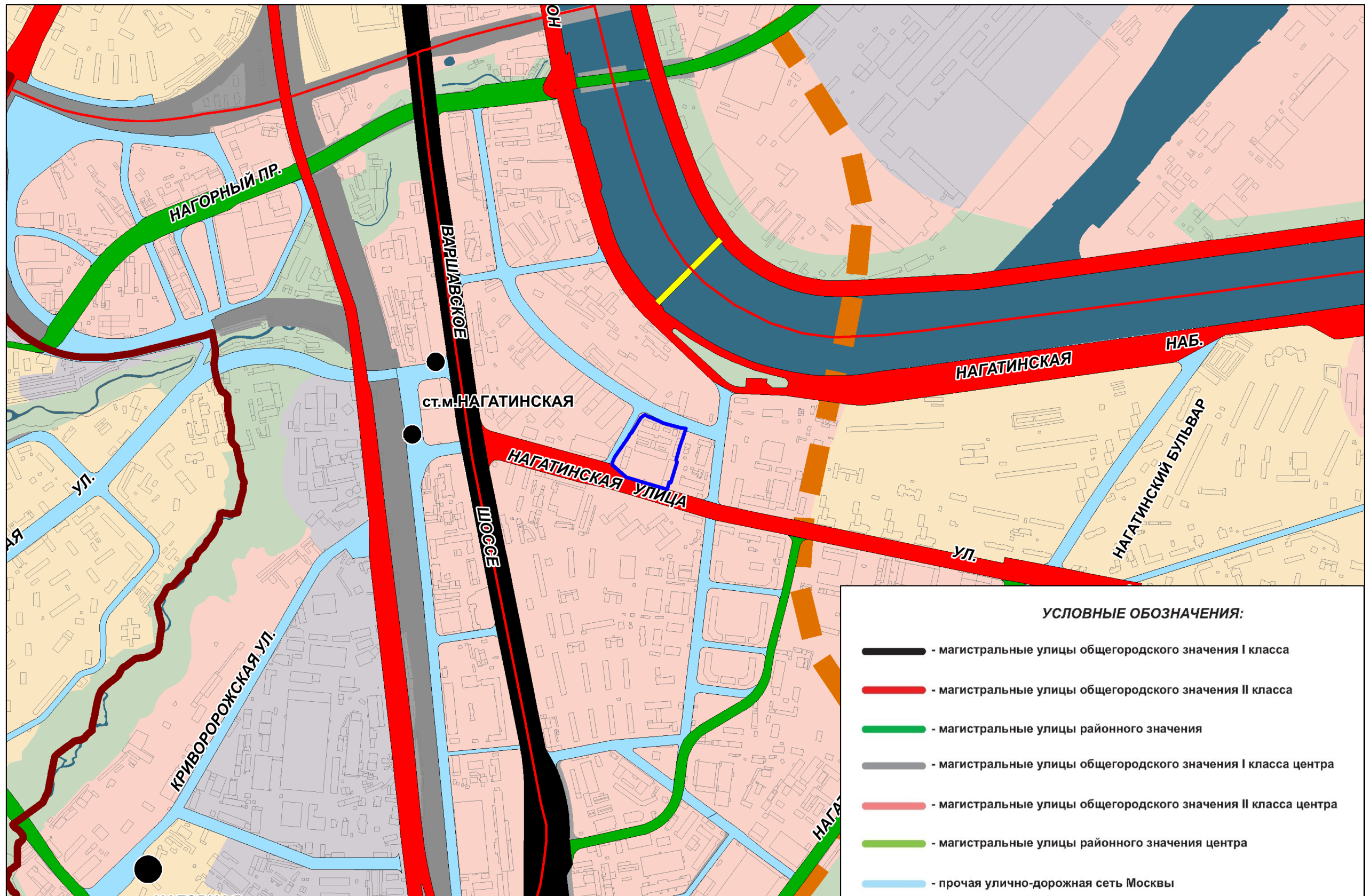


ФРАГМЕНТ СХЕМЫ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА: ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

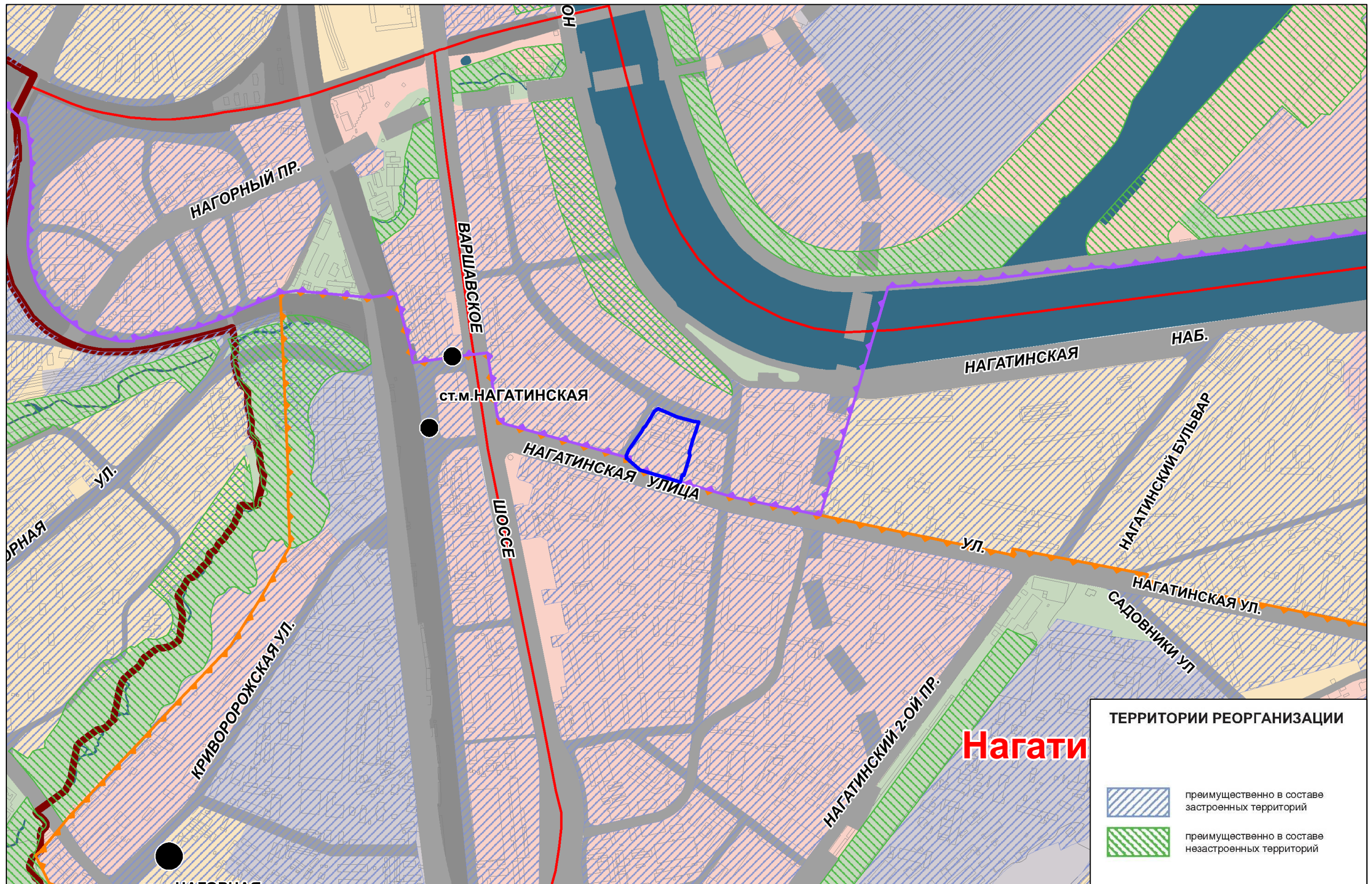


№ 24 – многофункциональные общественные зоны (индекс 100);
Параметры планируемого развития функциональной зоны (тыс.кв.м) – 1155,7 тыс.кв.м.

ФРАГМЕНТ СХЕМЫ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА : ЛИНЕЙНЫЕ ОБЪЕКТЫ УДС



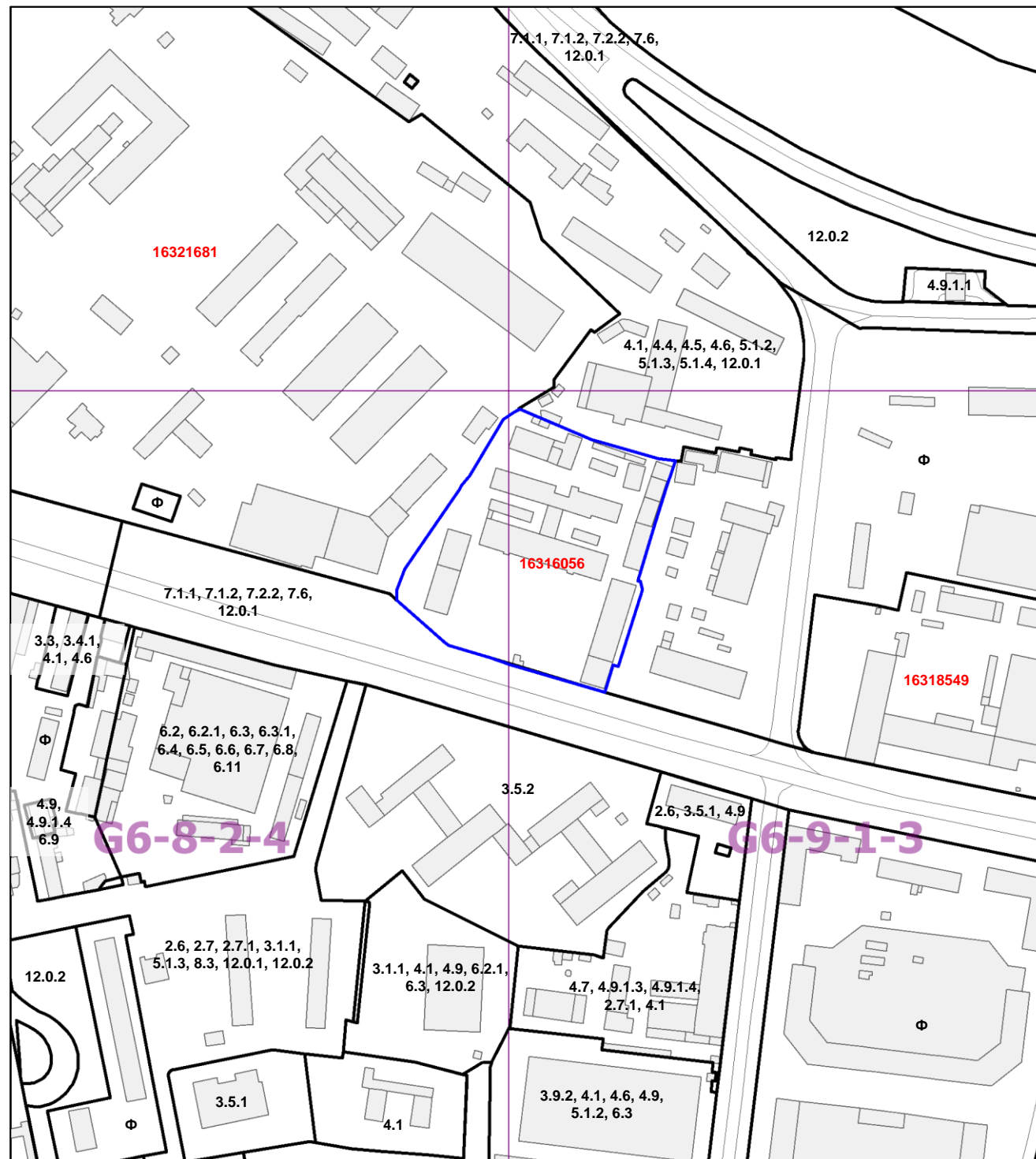
ФРАГМЕНТ СХЕМЫ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА : ТЕРРИТОРИИ РЕОРГАНИЗАЦИИ И ЗОН РАЗВИТИЯ





ФРАГМЕНТ МАТЕРИАЛОВ ПРОЕКТА ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

«Правила землепользования и застройки города Москвы» ППМ от 28.03.2017 № 120-ПП

Границы территориальных зон и виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства



Условные обозначения:

-  границы территориальной зоны
- 2.6** коды основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, в границах которой они указаны
- Φ обозначения территориальных зон сохраняемого землепользования
- H** обозначение территорий, для которых градостроительный регламент правилами землепользования и застройки не устанавливается
-  границы рассматриваемого земельного участка

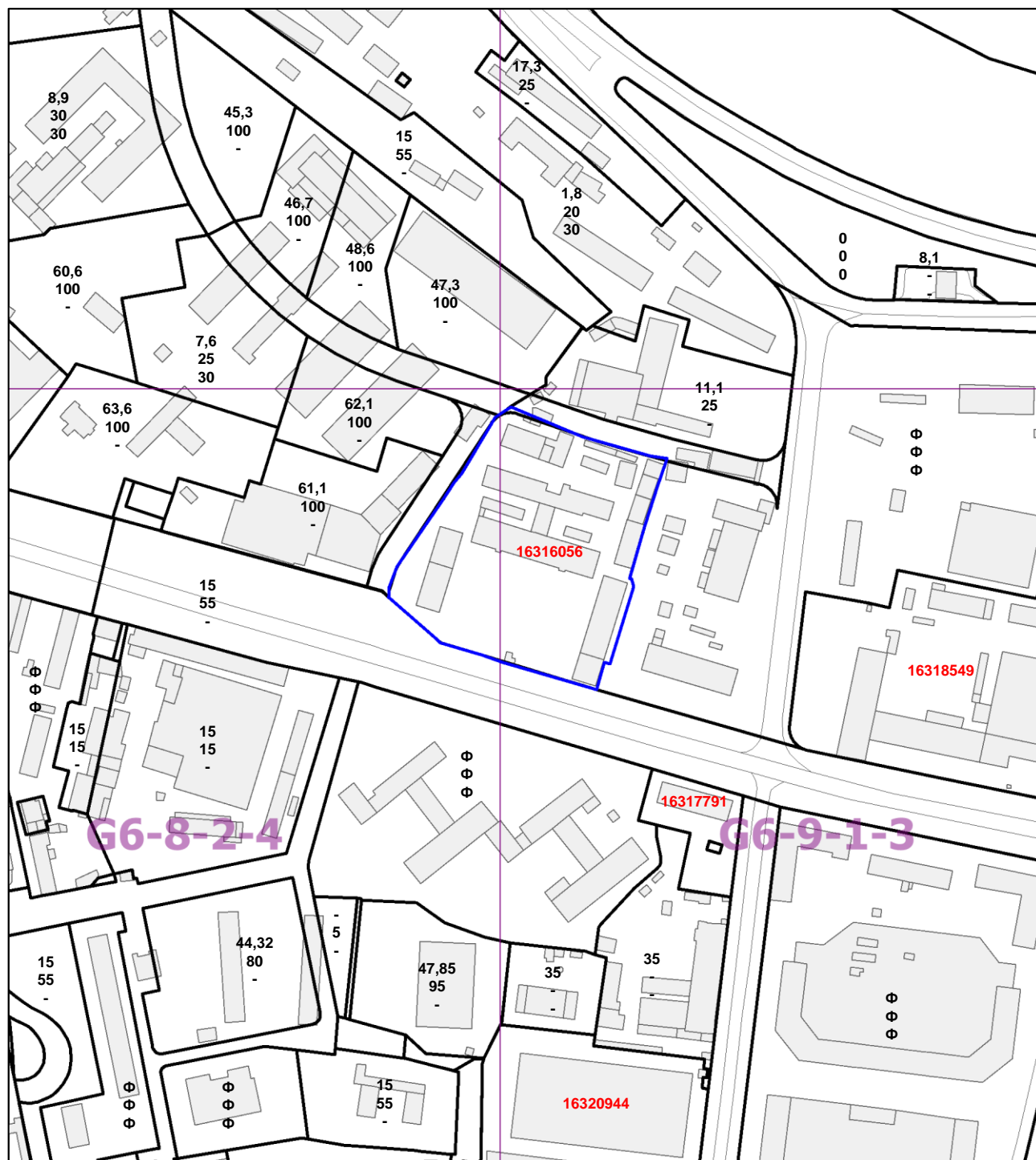
16316056 – номер территориальной зоны, виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Размещение объектов капитального строительства общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8, 4.9. размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра (4.2);
- Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)(4.6);
- Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)(4.1);
- Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, ФОКов, фитнес-центров (5.1.2);
- Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 (4.9)






ФРАГМЕНТ МАТЕРИАЛОВ ПРОЕКТА ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

«Правила землепользования и застройки города Москвы» ППМ от 28.03.2017 № 120-ПП

Границы территориальных зон, подзон территориальных зон и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства



Условные обозначения:

-  границы территориальной зоны или подзоны территориальной зоны
-  значения, установленные для территориальной зоны или подзоны территориальной зоны, в границах которой они указаны, в части:
 - 10 максимальной плотности застройки земельных участков (тыс.кв.м/га)
 - 25 максимальной высоты застройки земельных участков (м)
 - 80 максимальной застроенности земельных участков (%)
-  обозначение территориальной зоны или подзоны территориальной зоны, для которой установлены значения максимальной плотности застройки и(или) максимальной высоты застройки и(или) максимальной застроенности земельных участков, равные фактическим значениям перечисленных параметров
-  обозначение территорий, для которых градостроительный регламент правилами землепользования и застройки не устанавливается
-  границы рассматриваемого земельного участка

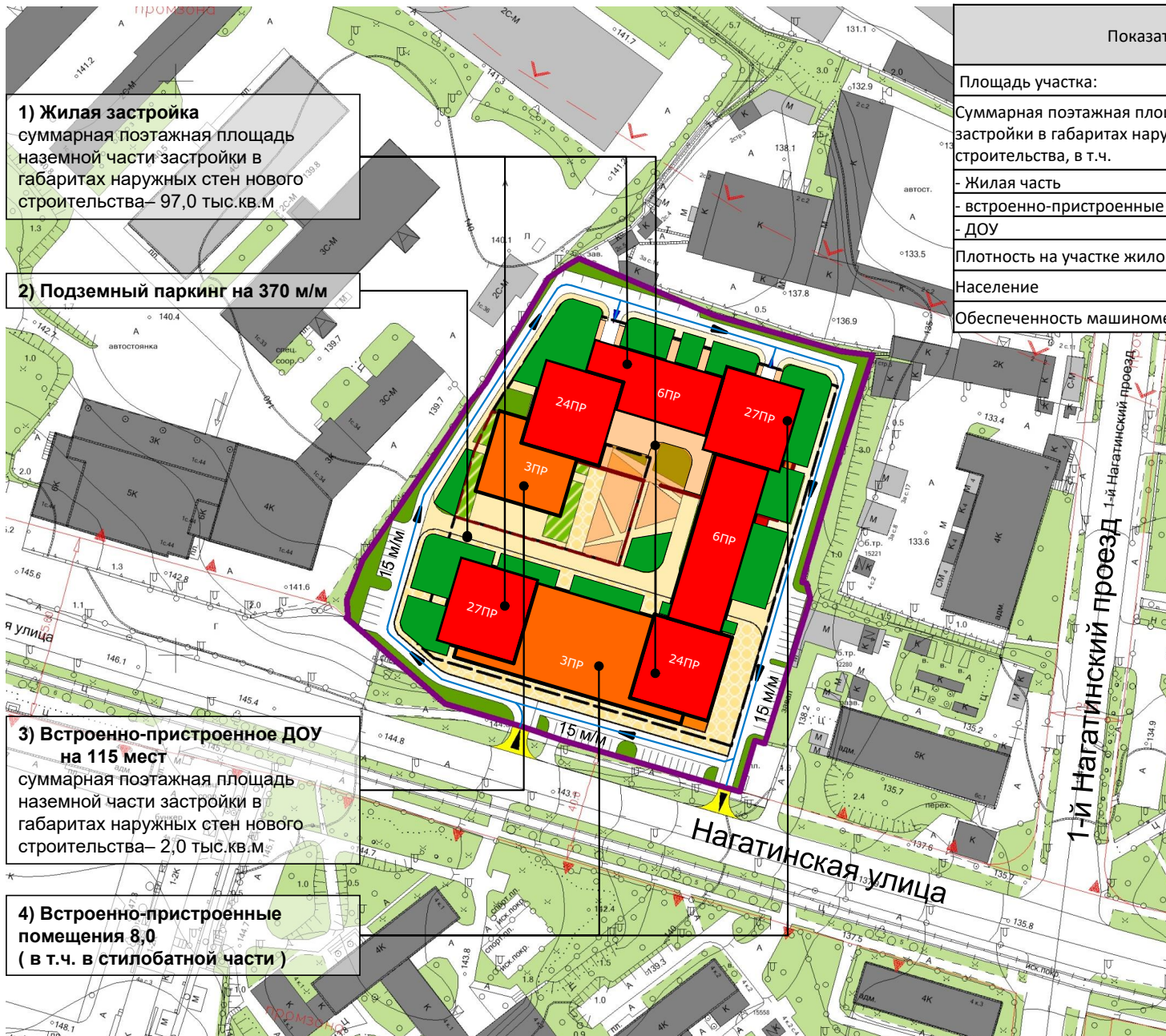
16316056 – номер территориальной зоны, виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Плотность застройки земельного участка – не установлена;

Предельная высота здания – 3-5-16+2 подземных;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не установлен

ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ



1) Жилая застройка
 суммарная поэтажная площадь наземной части застройки в габаритах наружных стен нового строительства – 97,0 тыс. кв. м

2) Подземный паркинг на 370 м/м

3) Встроенно-пристроенное ДОУ на 115 мест
 суммарная поэтажная площадь наземной части застройки в габаритах наружных стен нового строительства – 2,0 тыс. кв. м

4) Встроенно-пристроенные помещения 8,0 (в т.ч. в стилобатной части)

Показатели:	Ед. изм.	Новое строительство
Площадь участка:	га	2,1215
Суммарная поэтажная площадь наземной части застройки в габаритах наружных стен нового строительства, в т.ч.	тыс. кв. м.	106,00
- Жилая часть		96,0
- встроенно-пристроенные нежилые помещения		8,0
- ДОУ		2,0
Плотность на участке жилой застройки	тыс. кв. м/га	50
Население	тыс. чел.	2103
Обеспеченность машиноместами	м/м	410 (100%)

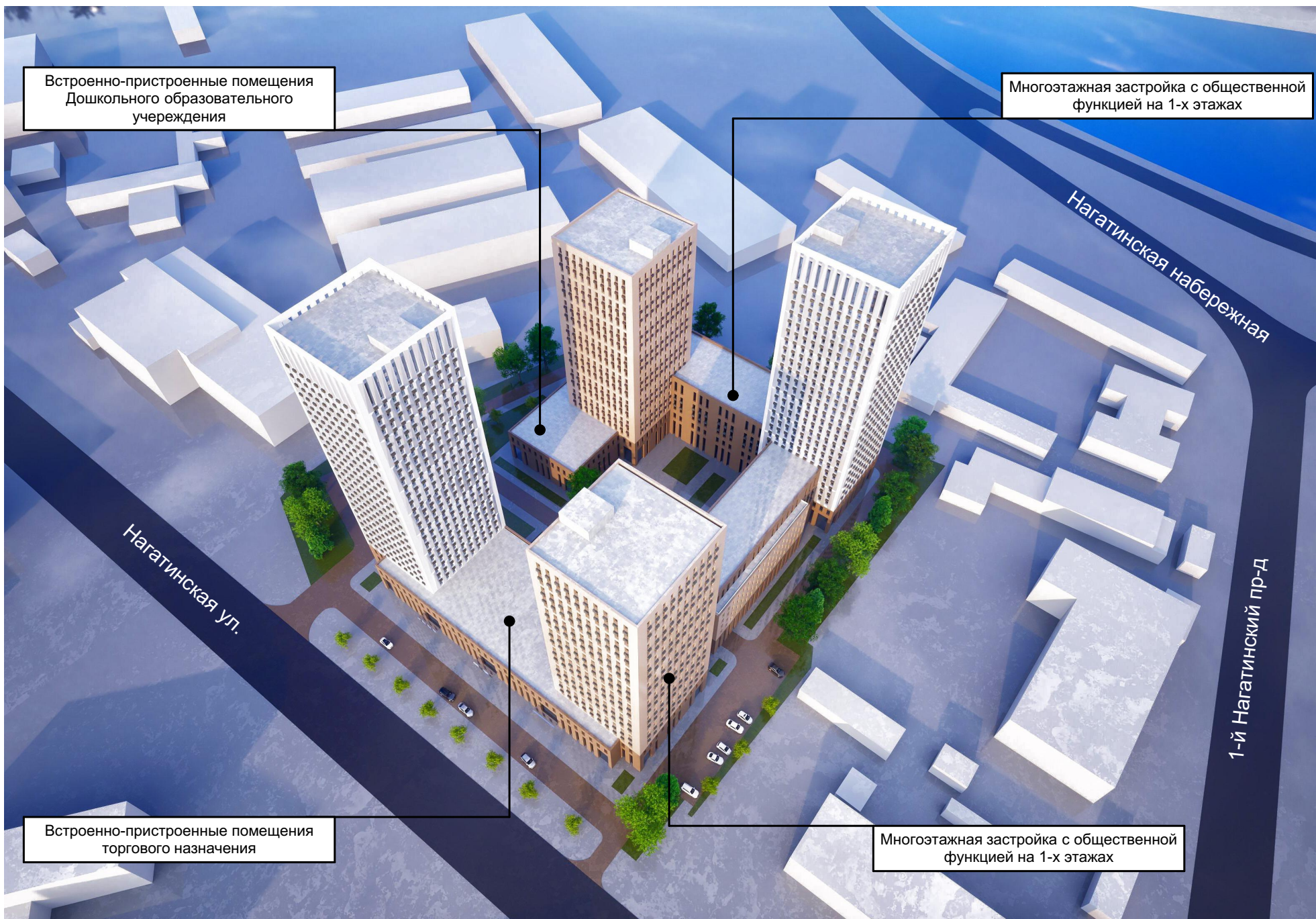
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница участка
 - Мансардное остекление
 - границы подземного паркинга
 - пешеходные дорожки
 - детские площадки
 - существующая капитальная застройка
 - существующая некапитальная застройка
 - проектируемая жилая застройка
 - проектируемая общественная застройка
 - территория ДОУ
 - подъездная проектируемая дорога
 - Въезды/выезды на территорию комплекса
 - Въезд/выезд в подземный гараж
- Озеленение территории:
- Существующие озеленение
 - Проектное озеленение

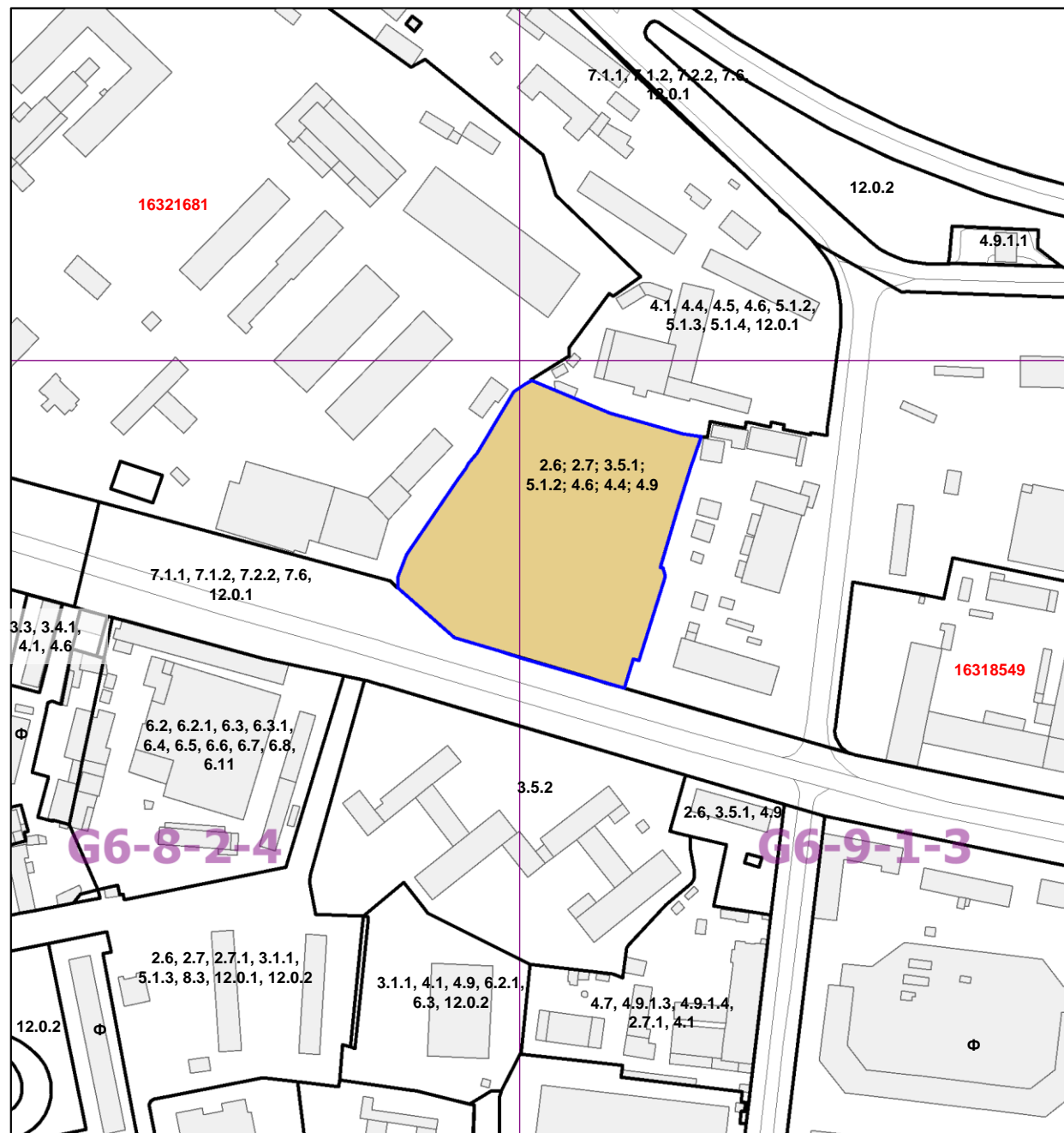
ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ УЧАСТКА

№п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Проектная потребность	Примечания
1	2	3	4	5
1	Площадь территории	Га	2 1215	
2	Суммарная поэтажная площадь наземной части здания в габаритах наружных стен, в т.ч.:	тыс.кв.м.	106,0	
2,1	- жилой части		96,0	
2,2	- нежилой части (встроенно-пристроенных помещений)		10,0	
3	Общая площадь объекта, в т.ч.:	тыс.кв.м.	110,5	
3,1	- надземной части		95,0	
3,2	- подземной части		15,5	
4	Общая площадь квартир (к=0.7)	тыс.кв.м.	67,2	
5	Население	чел.	2103	
6	Плотность застройки	тыс.кв.м./га	50	
7	Этажность (наземных + подземных)	эт.	27,24,6,3+2	
8	Предельная высотность	м	75	
9	Количество м/мест хранения автотранспорта, в т.ч.:	м/мест	410	
9.1	- постоянного хранения		370	В подземной части проектируемой застройки
9.1	- временного хранения		40	
10	Потребность в местах в ДОУ	мест	115	Встроенно-пристроенный ДОУ на 115 мест
11	Потребность в местах в СОШ	мест	235	На прилегающей территории в радиусе пешех. доступности



ВИЗУАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТНЫХ РЕШЕНИЙ



ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ)



Условные обозначения:

-  границы территориальной зоны
- 2.6** коды основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориально зоны, в границах которой они указаны
- Ф** обозначения территориальных зон сохраняемого землепользования
- Н** обозначение территорий, для которых градостроительный регламент правилами землепользования и застройки не устанавливается
-  границы рассматриваемого земельного участка

Проектным решением предлагается размещение на рассматриваемом участке объектов жилищного строительства со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, в т.ч. встроенно-пристроенного ДООУ и подземного гаража

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

2.6 - Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома;

2.7 - Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны;

3.5.1 - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом);

5.1.2 - Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях;

4.6 - Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары);

4.4 - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м;

4.9 - Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо.

Плотность застройки земельного участка – 50,0 тыс. кв.м/га;

Предельная высота здания – 75 метров;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не установлен.