


**Материалы предварительной оценки градостроительного потенциала территории земельного участка для проведения нового строительства (стрелковый комплекс), реконструкции существующих объектов капитального строительства и освобождение территории (снос зданий и сооружений)**

Земельный участок с кадастровым номером 77:07:0012008:19

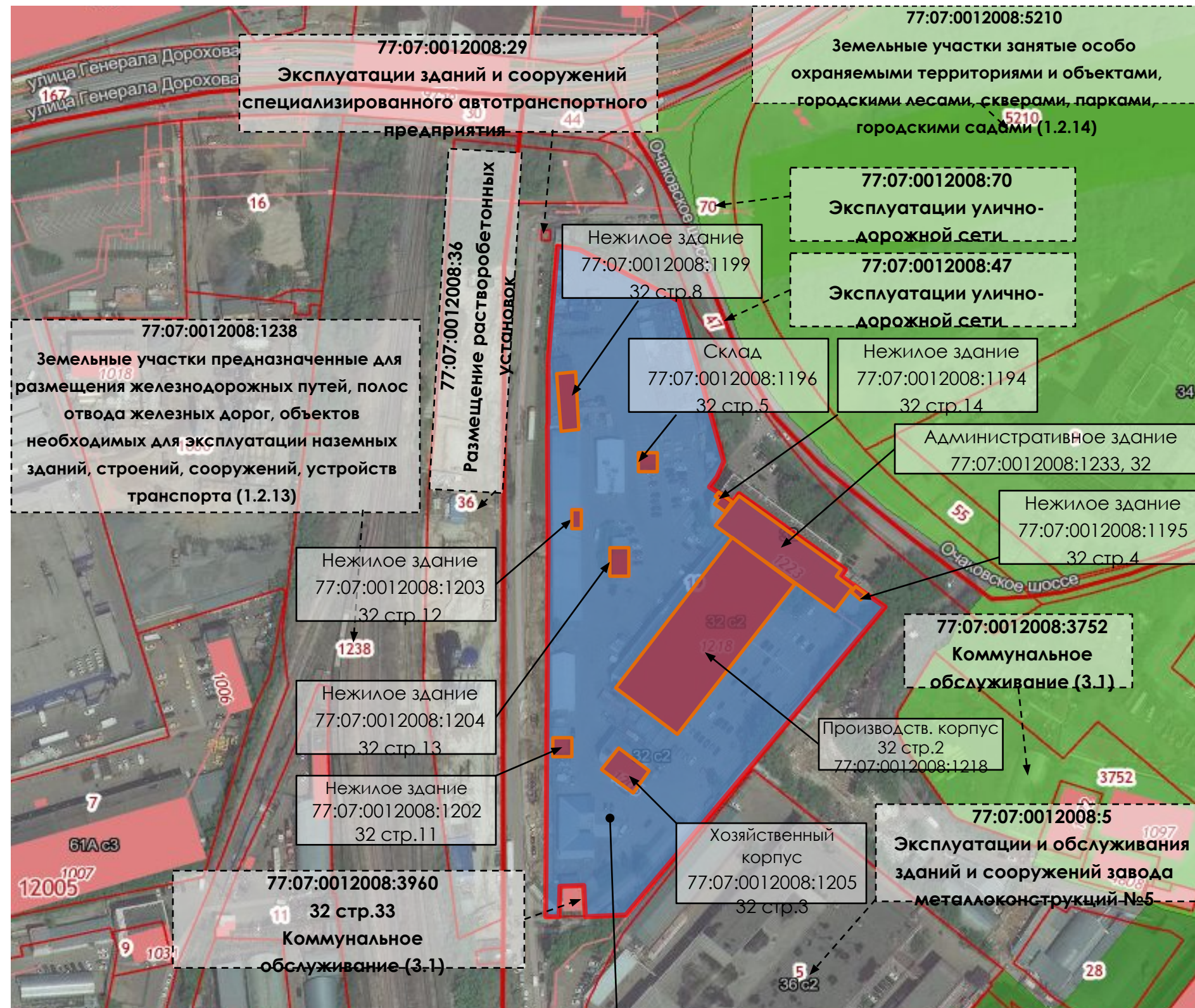
Адресный ориентир: город Москва, шоссе Очаковское, вл. 32 (установлено относительно ориентира, расположенного на участке)





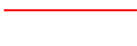



# РАСПОЛОЖЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ

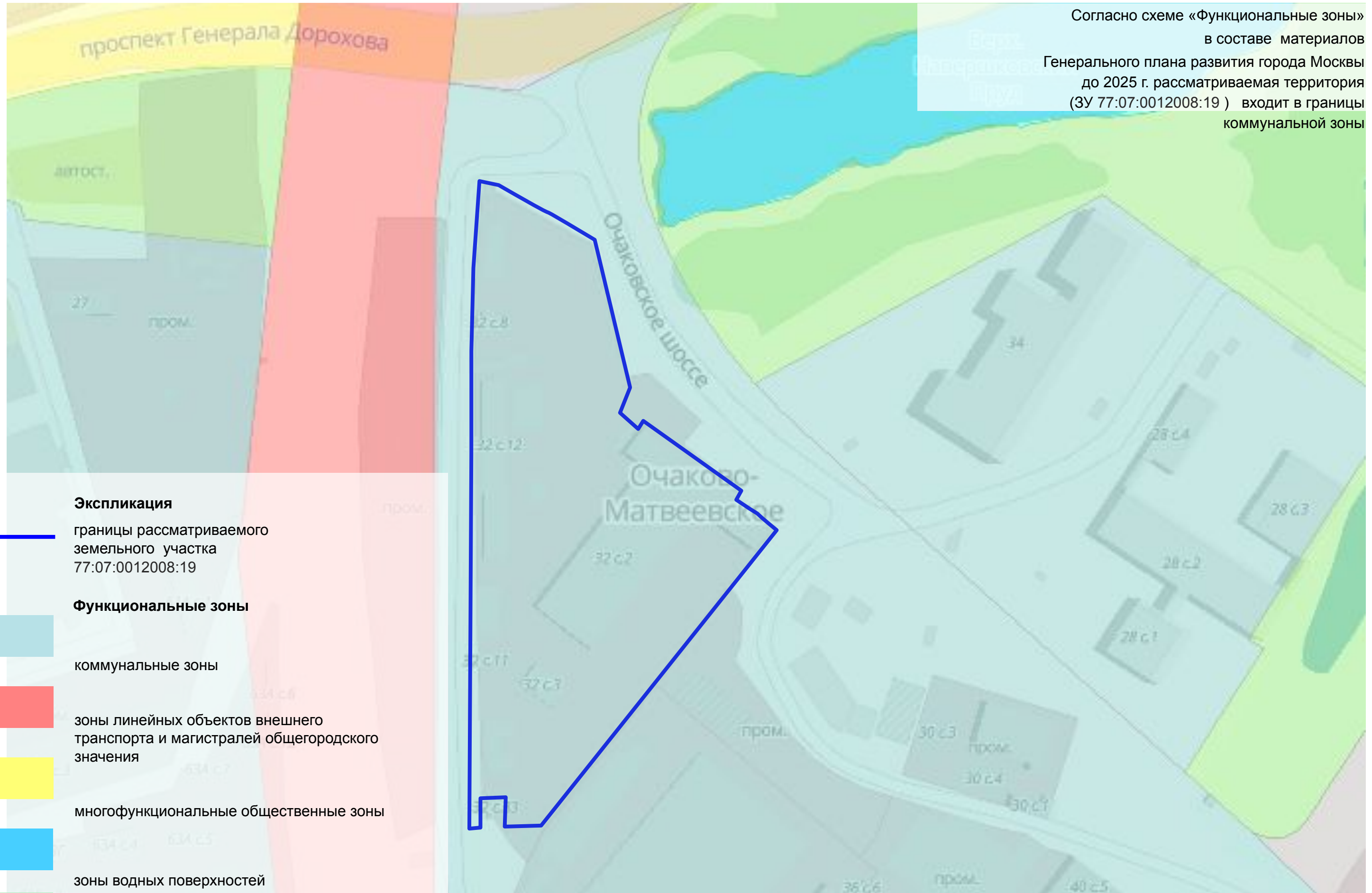
г. Москва, шоссе Очаковское, вл. 32 (ЗАО, район Очаково-Матвеевское)



Земельный участок № 77:07:0012008:19  
 Общая площадь рассматриваемой территории - 2,7485 га.  
 Категория земель: земли населенных пунктов  
 ВРИ (по документу): эксплуатации зданий и сооружений специализированного автотранспортного предприятия

-  Границы Обручевского района
-  Границы рассматриваемого земельного участка
-  Границы прилегающих земельных участков, поставленных на кадастровый учет
-  Существующие объекты капитального строительства (поставленные на кадастровый учет) в границах рассматриваемого ЗУ





**Экспликация**

— границы рассматриваемого земельного участка 77:07:0012008:19

**Функциональные зоны**



коммунальные зоны



зоны линейных объектов внешнего транспорта и магистралей общегородского значения



многофункциональные общественные зоны

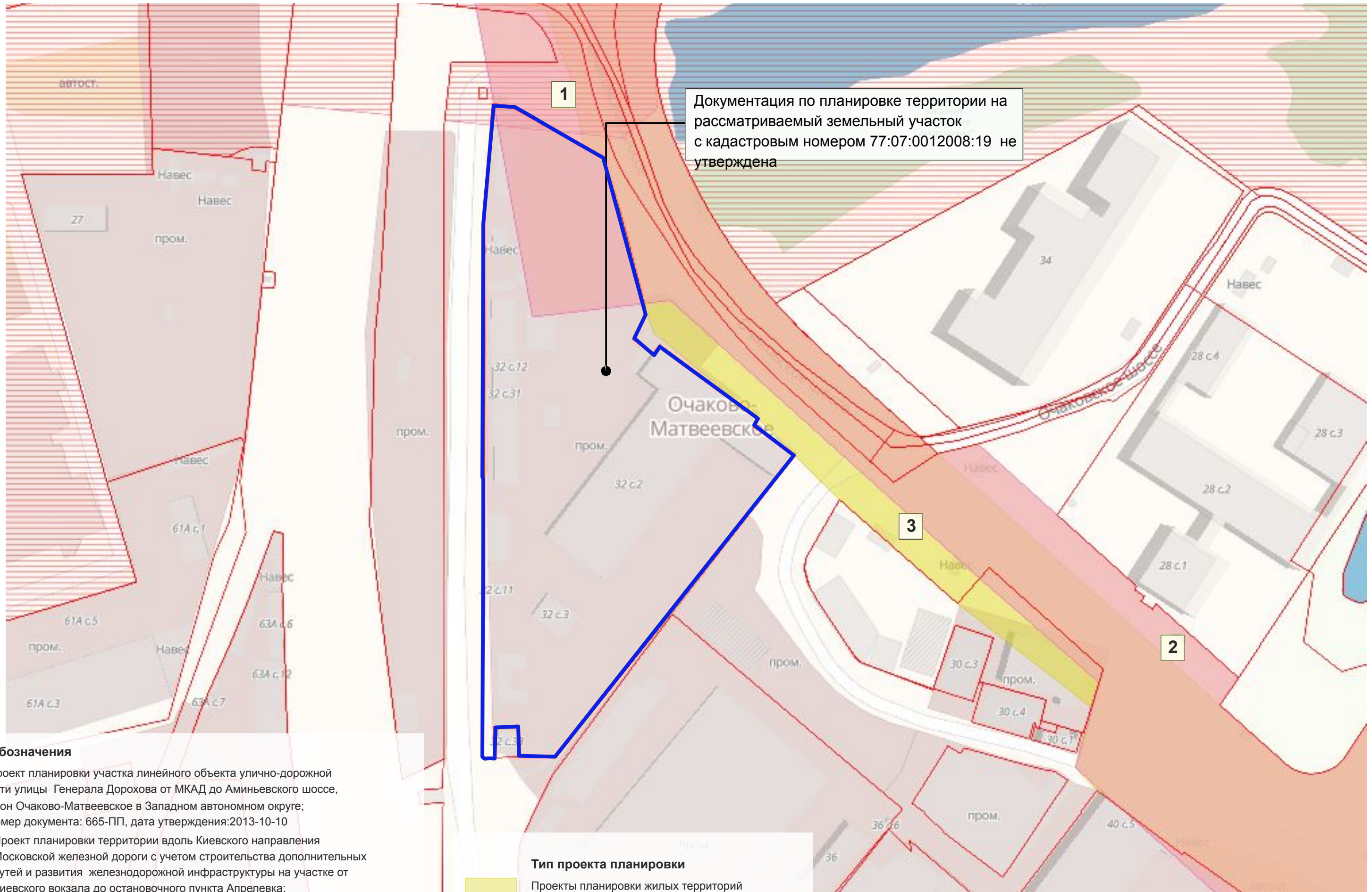


зоны водных поверхностей



зоны особо охраняемых природных территорий, природных и озелененных





Документация по планировке территории на рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 77:07:0012008:19 не утверждена

**Обозначения**

- 1** -Проект планировки участка линейного объекта улично-дорожной сети улицы Генерала Дорохова от МКАД до Аминьевского шоссе, район Очаково-Матвеевское в Западном автономном округе; -номер документа: 665-ПП, дата утверждения:2013-10-10
- 2** -Проект планировки территории вдоль Киевского направления Московской железной дороги с учетом строительства дополнительных путей и развития железнодорожной инфраструктуры на участке от Киевского вокзала до остановочного пункта Апрелевка; -номер документа: 428-ПП дата утверждения:2021-04-09
- 3** -Проект планировки территории по адресу: проезд Стройкомбината, вл.1, район Очаково-Матвеевское в Западном автономном округе; -номер документа: 1587-ПП, дата утверждения: 2021-10-07;

**Тип проекта планировки**

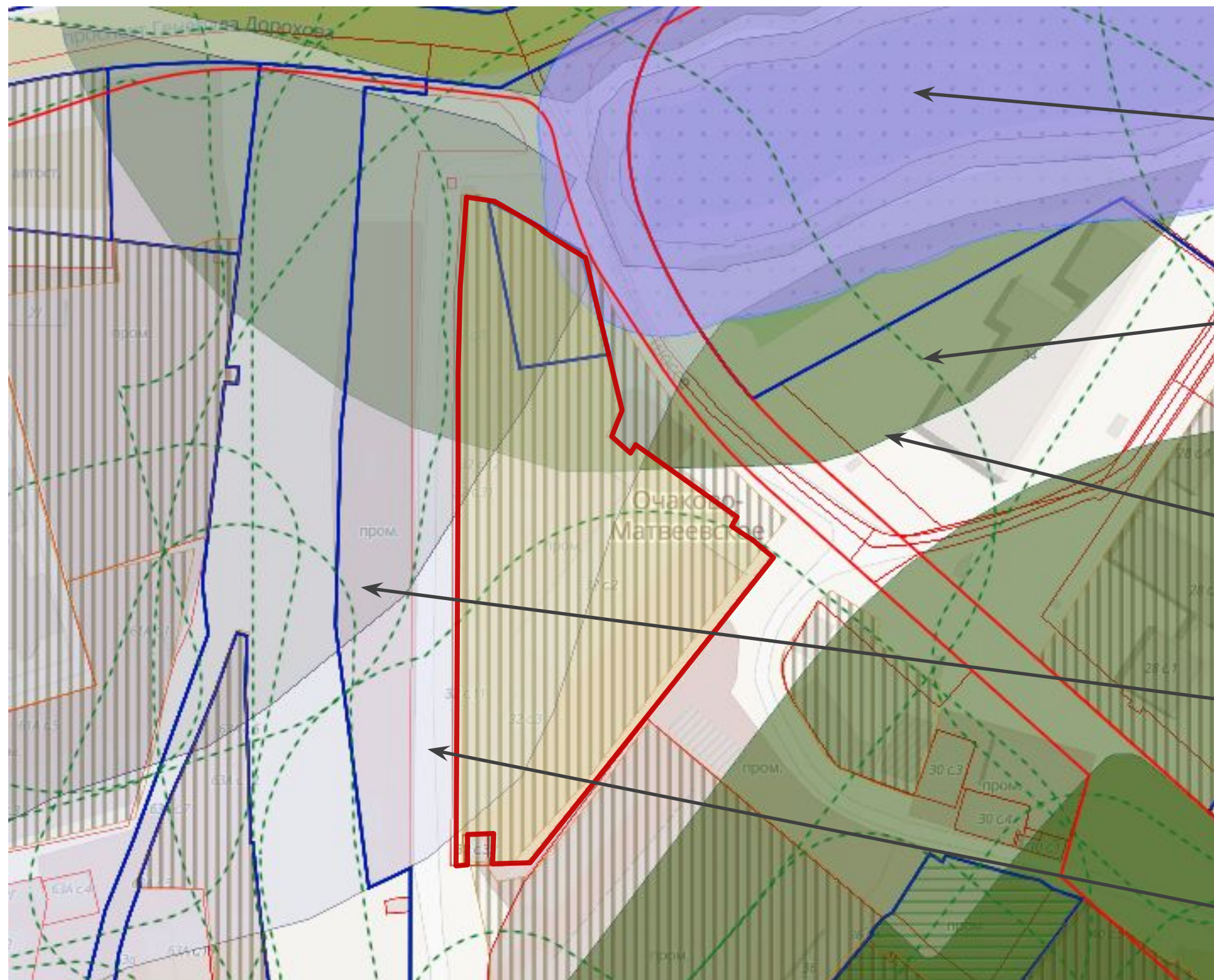
- Проекты планировки жилых территорий
- Проекты объектов железнодорожного транспорта
- Участки линейных объектов УДС

Границы рассматриваемого ЗУ 77:07:0012008:19



## ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ

### Санитарно-защитные зоны. Технические зоны



Водоохранная зона.  
 Распорядительный документ: Федеральный закон от 03.06.2006 №74-ФЗ «Водный кодекс Российской Федерации»  
 Площадь участка, покрываемая водоохранной, составляет –264, 21 кв.м

Ориентировочная санитарно-защитная зона.  
 Площадь участка, покрываемая ориентировочной СЗЗ, составляет – 27 485 кв.м

Установленная санитарно-защитная зона.  
 Решение об установлении санитарно-защитной зоны (ТЭЦ-25).  
 Организация утвердившая документ: Роспотребнадзор.  
 Дата утверждения: 11.09.2019. Номер утверждения 77-000337  
 Площадь участка, покрываемая установленной СЗЗ, составляет – 7970.64 кв.м

Зона подтопления (территория умеренного подтопления).  
 Распоряжение МКА №1297 от 30.07.2021. Среднее подтопление.  
 Площадь участка, покрываемая зоной среднего подтопления составляет – 5 591,48 кв.м

Зона подтопления (территория слабого подтопления)  
 Распоряжение МКА №1297 от 30.07.2021. Слабое подтопление .  
 Площадь участка, покрываемая зоной слабого подтопления составляет – 12 566,48 кв.м

Участок расположен в границах приаэродромной территории аэродрома Москва (Внуково) - подзона шестая, утвержденной приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) Министерства транспорта Российской Федерации от 17.04.2020 г. № 394-П "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Москва (Внуково)".  
 Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет – 27 485 кв.м

#### Экспликация

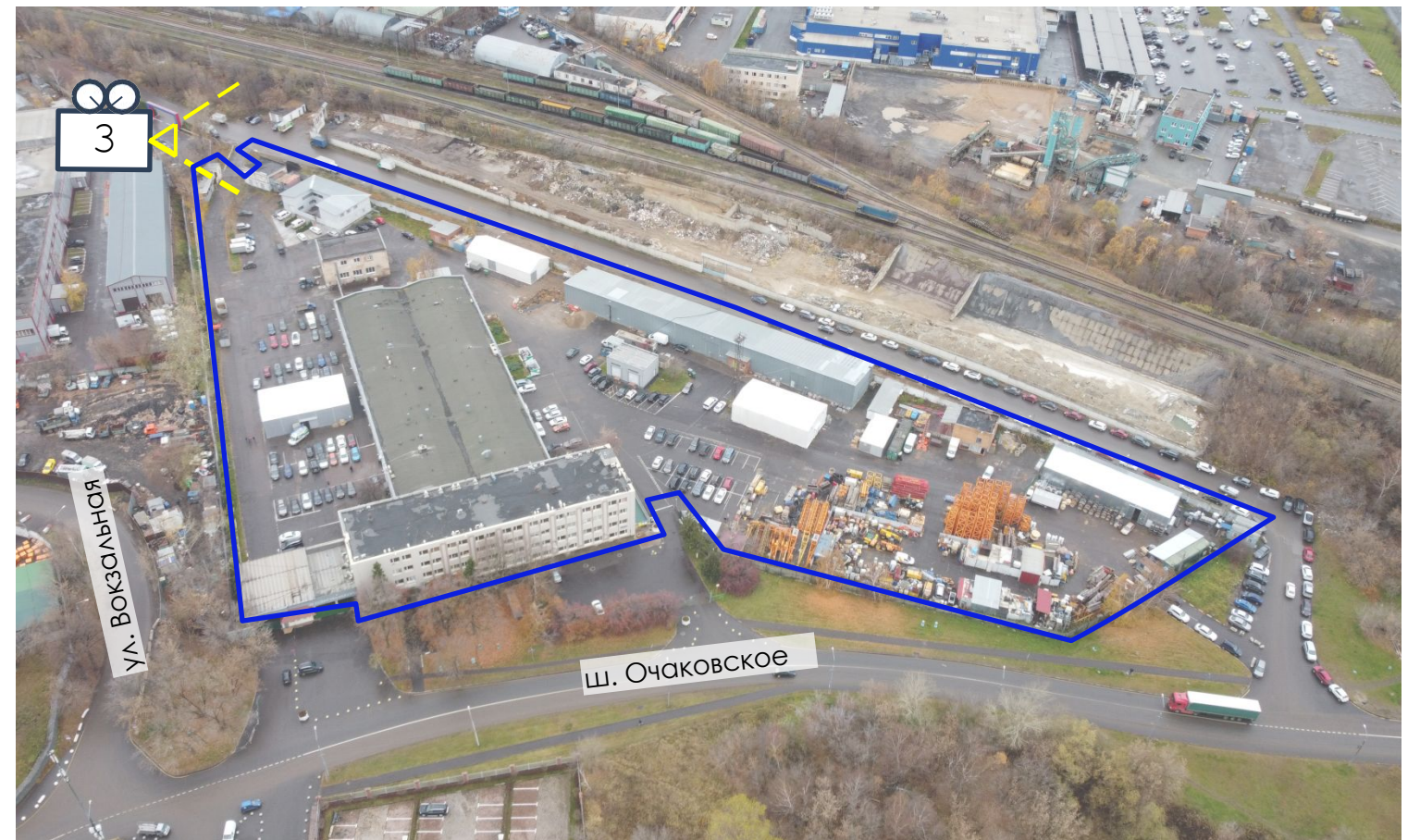
- Рассматриваемый земельный участок
- Зона подтопления (территория умеренного подтопления)
- Зона подтопления (территория слабого подтопления)
- Санитарно-защитная зона
- Водоохранная зона/ границы прибрежных защитных полос
- Ориентировочная санитарно-защитная зона
- Территория объекта негативного воздействия для которого указана санитарно-защитная зона



ФОТОФИКСАЦИЯ СУЩЕСТВУЮЩЕГО СОСТОЯНИЯ ТЕРРИТОРИИ



 Границы рассматриваемого земельного участка 77:07:0012008:19





ФОТОФИКСАЦИЯ СУЩЕСТВУЮЩЕГО СОСТОЯНИЯ ТЕРРИТОРИИ

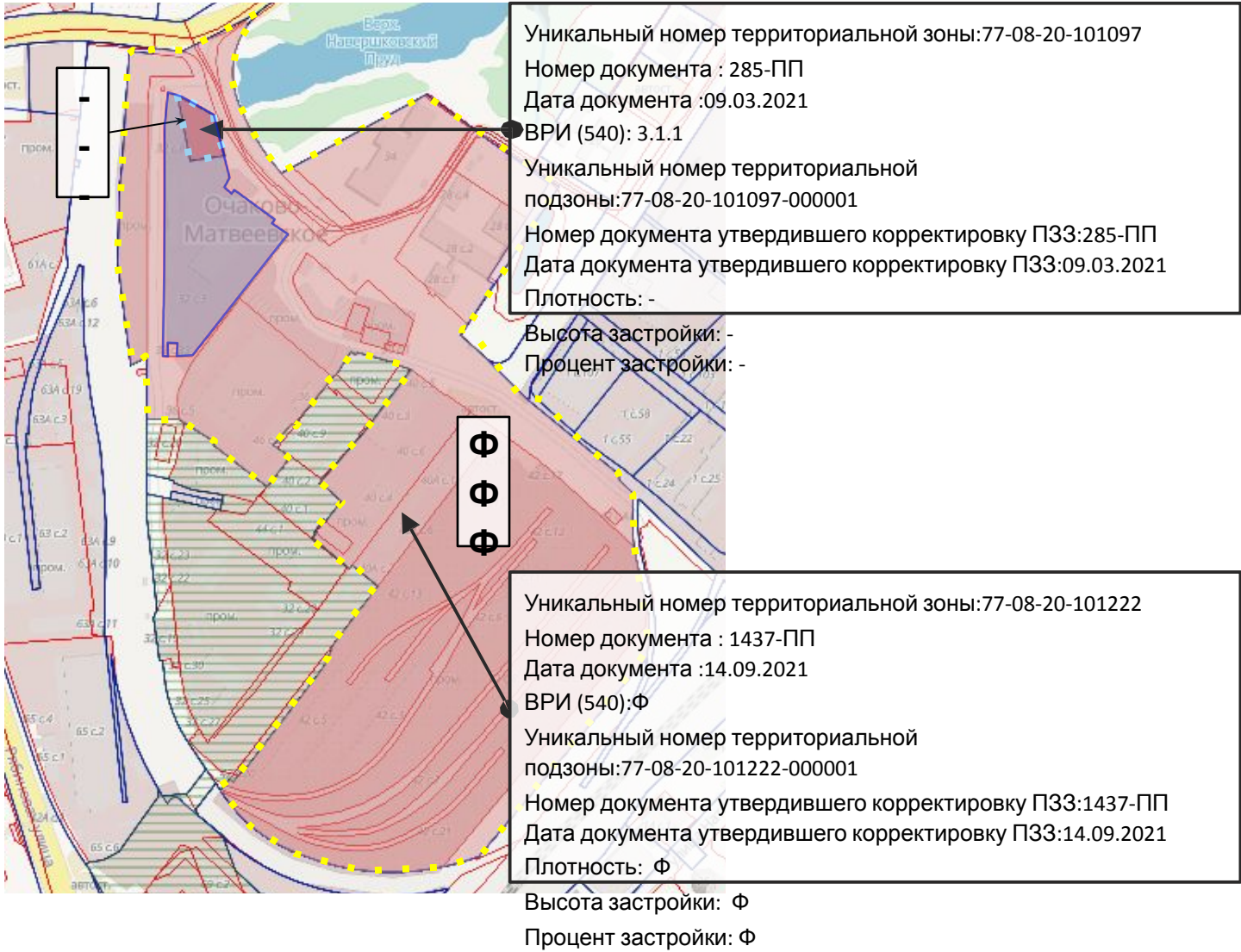


Границы рассматриваемого земельного участка 77:07:0012008:19





Существующее положение



- Земельный участок многоугольной формы общей площадью - 2,7485 га;
- На рассматриваемом земельном участке размещены 10 объектов капитального строительства общей площадью 5 311,4 кв.м, также на территории имеются здания и сооружения не поставленные на кадастровый учет ;
- Сносу подлежат 20 зданий и сооружений (8 объектов капитального строительства и 12 зданий и сооружений не поставленных на кадастровый учет);
- Часть существующих зданий и сооружений предлагается к реконструкции.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Москвы, утвержденными постановлением Правительства Москвы от 28 марта 2017 г. N 120-ПП, рассматриваемый земельный участок **входит в территориальную зону сохраняемого землепользования**

Перспективное развитие



**Коды видов разрешенного использования, предлагаемые к установлению в ПЗЗ «Область комплексного использования и обслуживания коммунальных услуг»**

Для строительства планируемых зданий на рассматриваемом земельном участке, необходимо внесение изменений в ПЗЗ г. Москвы и установление территориальной зоны со следующими градостроительными регламентами: Предельная плотность застройки – 12 тыс. кв.м/га; Предельная высота зданий, строений, сооружений – 30 метров; Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не устанавливается; Основные виды разрешенного использования: 3.1.1, 3.2.4, 3.3, 3.5.2, 3.9.2, 3.9.3, 3.10.1



**Местоположение рассматриваемой территории**

Рассматриваемая территория состоит из одного земельного участка с кадастровым номером 77:07:0012008:19, располагается по адресу: г. Москва, Западный административный округ, (район Очаково-Матвеевское, ш. Очаковское, вл. 32. Общая площадь рассматриваемой территории - 2,7485 га.

Вид функционального назначения (согласно схеме «Функциональные зоны» в составе материалов Генерального плана развития города Москвы до 2025 г. ) рассматриваемой территории – коммунальные зоны.

Рассматриваемый участок расположен в сложившейся застройке и граничит:

с севера – проспект Генерала Дорохова; с северо- востока – ш. Очаковское;

с востока – ул. Вокзальная; с юго- восточной стороны – территория завода металлоконструкций №5;

с западной стороны – промзона №37 «Очаково».

В настоящий момент на рассматриваемой территории расположены объекты капитального строительства нежилого назначения с кадастровыми номерами:

- 77:07:0012008:1194 (ш.Очаковское, д. 32, строен. 14), площадь общая ОКС: 10,3 кв.м;

- 77:07:0012008:1195 (ш.Очаковское, д. 32, строен. 4), площадь общая ОКС: 5,6 кв.м;

- 77:07:0012008:1196 (ш.Очаковское, д. 32, строен. 5), площадь общая ОКС: 91,5 кв.м;

- 77:07:0012008:1199 (ш.Очаковское, д. 32, строен. 8), площадь общая ОКС: 69,9 кв.м;

- 77:07:0012008:1202 (ш.Очаковское, д. 32, строен.11), площадь общая ОКС: 34,6 кв.м;

- 77:07:0012008:1203 (ш.Очаковское, д. 32, строен. 12), площадь общая ОКС: 35,7 кв.м;

- 77:07:0012008:1204 (ш.Очаковское, д. 32, строен.13), площадь общая ОКС: 74,3 кв.м;

-77:07:0012008:1205 (ш.Очаковское, д. 32, строен. 3), площадь общая ОКС: 386,9 кв.м;

- 77:07:0012008:1218 (ш.Очаковское, д. 32, строен. 2), площадь общая ОКС: 3 658,8 кв.м;

- 77:07:0012008:1233 (ш.Очаковское, д. 32), площадь общая ОКС: 4 233,8 кв.м;

Также на территории имеются здания и сооружения не поставленные на кадастровый учет. Часть существующих зданий и сооружений планируется к сносу (на листе 12 отображены здания подлежащие сносу, на листе № 16 в таблице указаны объемы сноса). Часть существующих зданий и сооружений предлагается к реконструкции (на листе 12 отображены здания подлежащие реконструкции, на листе 16 в таблице указаны объемы реконструкции).

**Концепцией предлагается разместить объекты капитального строительства:**

- Стрелковый комплекс, с подземным паркингом, складом и офисными помещениями (2 эт. (+1 этаж подземный), общая площадь 6 000 кв.м.);

- Офисное здание(4 эт., общая площадь 2 000 кв.м.);

- Установка четырех некапитальных легковозводимых объектов их металлических конструкций.

**Концепцией предлагается реконструкция объекта капитального строительства:**

-Производственный корпус( увеличение площади за счет эксплуатации 2 света, общая площадь 7 317,6 кв.м.).



**Система транспортного обслуживания рассматриваемой территории**

Внешние транспортные связи рассматриваемой территории в существующих условиях осуществляются по ул. Миклухо-Маклая и ул. Саморы Машела.

На всем протяжении улиц ул.Миклухо-Маклая и ул.Саморы Машела организовано автобусное движение. Ближайшие остановки общественного транспорта от рассматриваемой территории расположены в радиусе 150 метров от входов на территорию университета:

- остановка наземного транспорта «Университет дружбы народов» (ул. Миклухо-Маклая)», на которой осуществляют остановку маршруты общественного транспорта: № 145, 196, 196к, 226, 250, 261, 261к, 374, 404, 699, 752, 816, 945;
- остановка наземного транспорта «Саморы Машела д.5», на которой осуществляют остановку маршруты общественного транспорта: № С13, 145, 718;
- остановка наземного транспорта «Саморы Машела», на которой осуществляют остановку маршруты общественного транспорта: № С13, 145, 718.

Также вблизи от рассматриваемой территории в 2023 году планируется открытие станции метро «Университет Дружбы Народов» на строящейся линии Московского метрополитена («Троицкая (Коммунарская) линия»). Расстояние от планируемой станции метро до входа на территорию университета со стороны ул. Миклухо-Маклая будет составлять 600 метров. Расстояние от существующей станции метро «Юго-Западная» (Сокольническая линия) до входа на территорию университета составляет 2 км.

Для обслуживания территории предлагается организовать 5 основных въездов-выездов с улицы Миклухо-Маклая и 6 основных въездов-выездов с улицы Саморы Машела. В соответствии с СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям (с Изменением N 1), для обеспечения пожарной безопасности, вокруг планируемых к размещению зданий, со всех сторон предусмотрены противопожарные проезды. Проезды на территории будут иметь следующие технические характеристики:

Техническая категория - IV.

Тип покрытия – асфальт.

Ширина проезжей части – 5 - 8 м.

Количество полос движения – 1-2 шт .

Радиусы закругления проезжих частей по внутренней кромке тротуаров спланированы в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 Градостроительство.

Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01 -89\* (с Изменениями N 1, 2).

Пешеходное движение будет осуществляться по пешеходным тротуарам шириной 1, 2 - 2,5 м. Основные пути движения пешеходов направлены к объектам капитального строительства.

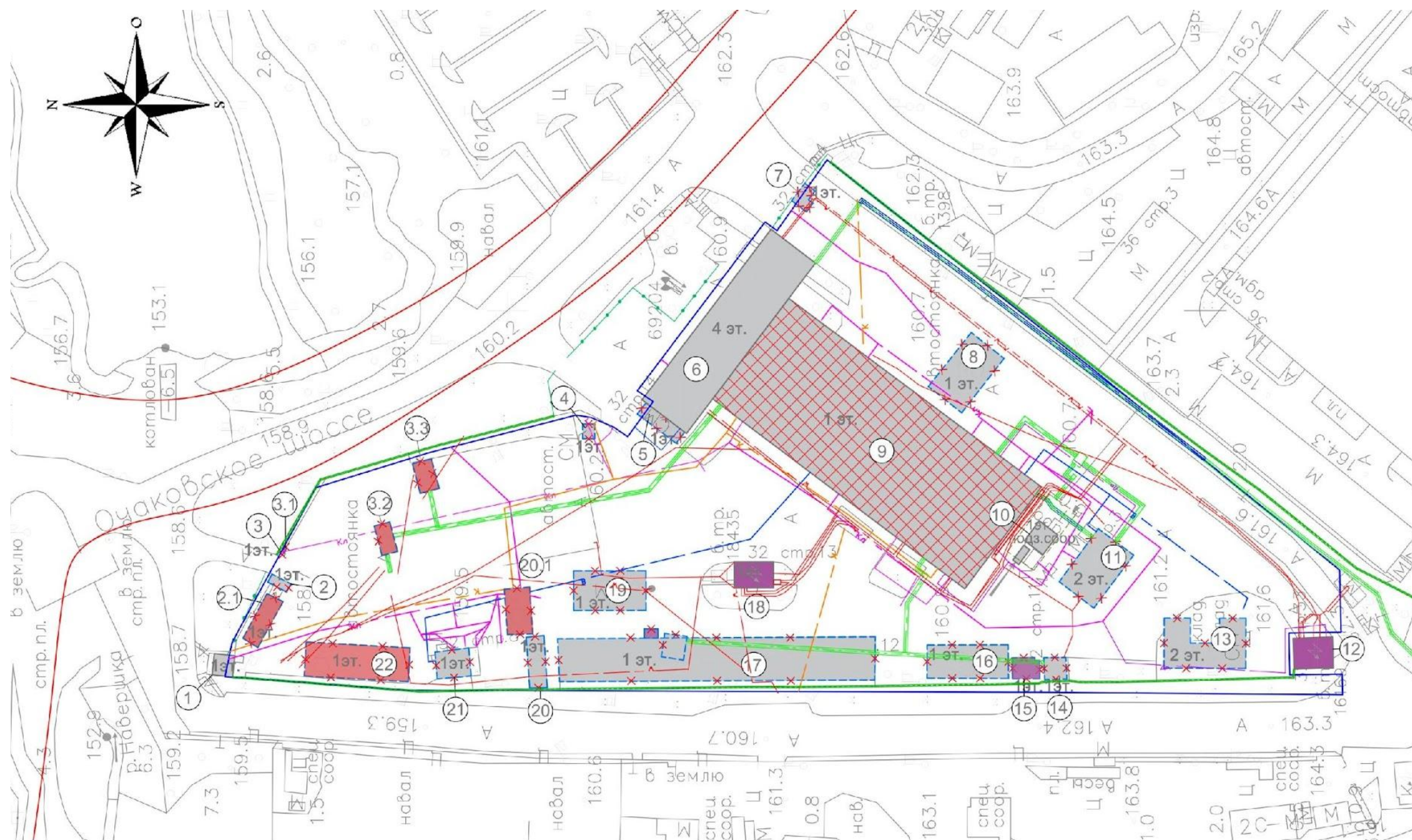
**Предложения по развитию озеленения рассматриваемой территории**

В границах территории предусмотрены следующие мероприятия по благоустройству территории:

- устройство твердого дорожного покрытия на проезжих частях и стоянках;
- устройство тротуаров;
- устройство площадок для отдыха;
- комплексное размещение наружных информационных знаков и других средств визуальной ориентации;
- размещение необходимого количества хозяйственных площадок с мусорными контейнерами экологического типа;
- озеленение территории.

Озеленение территории включает в себя рядовые и групповые посадки деревьев. Кроме высадки деревьев, озеленяемую территорию предлагается засеять газонной травой и предусмотреть высадку декоративных кустарников, как рядовыми, так и групповыми посадками. Вдоль основных пешеходных движений возможна организация декоративных цветников.





- ### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ
- существующие красные линии УДС
  - границы земельного участка с кадастровым номером 77:07:0012008:19
  - опорная застройка (здания и сооружения) за границами рассматриваемого ЗУ
  - существующие сохраняемые здания на рассматриваемом ЗУ
  - здания планируемые к реконструкции
  - здания подлежащие сносу
  - здания подлежащие сносу (отсутствующие на геоподснове, присутствующие на аэроъемке)
  - здания подлежащие сносу (присутствующие на геоподснове, отсутствующие на аэроъемке)
  - трансформаторная подстанция
- ### Существующие инженерные сети и сооружения
- водопровод
  - канализация
  - канализация ливневая
  - дренажная сеть
  - кабельные линии
  - кабельные траншеи
  - теплопровод подземный
  - теплопровод надземный
  - ограждающие конструкции

### ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

- |                     |                                 |                                 |
|---------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 1. Проходная, КПП   | 6. Административное здание      | 15. Нежилое здание              |
| 2. Нежилое здание   | 7. Нежилое здание               | 16. Нежилое здание              |
| 2.1. Нежилое здание | 8. Нежилое здание               | 17. Нежилое здание              |
| 3. Нежилое здание   | 9. Производственный корпус      | 18. Трансформаторная подстанция |
| 3.1. Нежилое здание | 10. Нежилое здание              | 19. Нежилое здание              |
| 3.2. Нежилое здание | 11. Нежилое здание              | 20. Нежилое здание              |
| 3.3. Нежилое здание | 12. Трансформаторная подстанция | 20.1. Нежилое здание            |
| 4. Нежилое здание   | 13. Нежилое здание              | 21. Нежилое здание              |
| 5. Нежилое здание   | 14. Нежилое здание              | 22. Нежилое здание              |

### Пояснительные надписи

- ① условный номер существующих зданий