

Пояснительная записка

Проект планировки территории объекта природного комплекса № 190 Западного административного округа города Москвы «Озелененная территория технической зоны метрополитена вдоль ул. Лобачевского» разработан в соответствии с решением Градостроительно-земельной комиссии города Москвы (протокол от 27.10.2016 № 36 п. 4) и распоряжением Москомархитектуры от 12.12.2016 № 151 в целях размещения многофункционального комплекса.

Существующее положение:

Проектируемая территория площадью 1,331 га расположена в районе **Очаково-Матвеевское** Западного административного округа города Москвы и ограничена красными линиями ул. Лобачевского, Озерной ул. и ул. Большая Очаковская.

Земельный участок с кадастровым номером 77:07:0014001:190 предоставлен на праве долгосрочной аренды до 2061 года ООО «Недвижимость и ресурсы» для эксплуатации здания автотранспортного предприятия и отстоя автотранспорта. В границах рассматриваемой территории расположена открытая автостоянка и нежилое 3-х этажное кирпичное здание 1976 года постройки общей площадью 1682 кв.м.

В границах подготовки проекта планировки территории расположен объект природного комплекса № 190 ЗАО «Озелененная территория технической зоны метрополитена вдоль ул. Лобачевского».

В северной части территории расположена открытая автостоянка, в центральной части участка располагается нежилое здание. Южную часть рассматриваемой территории занимает свободная от застройки озелененная территория.

Проектом планировки территории линейного объекта – участка проектируемой линии метрополитена «Третий пересадочный контур от станции «Кунцевская» до станции «Проспект Вернадского» (постановление Правительства Москвы от 30.06.2015 № 371-ПП) отменены красные линии техзоны метро на данном участке.

В соответствии с Генеральным планом Москвы, утвержденным Законом города Москвы от 05.05.2010 № 17, проектируемая территория расположена в зоне жилых микрорайонов и жилых групп многоквартирной жилой застройки № 10 (индекс назначения 200), в зоне реорганизации.

Основными магистралями, по которым осуществляется связь проектируемой территории с центром города и областью являются Большая Очаковская улица, улица Лобачевского, Озерная улица.

Рассматриваемая территория полностью расположена в зоне пешеходной доступности от станции метро «Мичуринский проспект» Калининско-Солнцевской линии Московского метрополитена. От станций метрополитена «Раменки», «Проспект Вернадского» до проектируемой территории следуют маршруты общественного транспорта.

Проектом планировки предусматривается:

- исключение из состава природного комплекса Западного административного округа города Москвы территории объекта природного комплекса № 190 ЗАО «Озелененная территория технической зоны метрополитена вдоль ул. Лобачевского» площадью 1,32 га;

- снос здания, расположенного по адресу: ул. Большая Очаковская, вл. 1, стр.2;



- размещение на участке площадью 1,281 га многофункционального комплекса суммарной поэтажной площадью в габаритах наружных стен – **19,2 тыс.кв.м**, с плотностью – **15,0 тыс.кв.м/га**;

- образование в целях сохранения баланса комплекса природных и озелененных территорий нового объекта природного комплекса Западного административного округа города Москвы общей площадью 1,32 га.

Проектом планировки территории предусматривается присоединение проектируемого объекта к существующим головным инженерным сооружениям. В целях развития инженерно-технического обеспечения территории предусматривается строительство и реконструкция инженерных коммуникаций:

- перекладка водопроводных сетей общей протяженностью 0,12 км для осуществления водопотребления от Рублевской станции водоподготовки по существующей системе водопровода;
- прокладка канализационных сетей общей протяженностью 0,02 км с подключением к существующим магистралям и передачей сточных вод на Раменскую канализационную насосную станцию Южной системы Курьяновских очистных сооружений;
- прокладка сетей дождевой канализации общей протяженностью 0,1 км для очистки поверхностных стоков на проектируемом очистном сооружении «реки Очаковка»;
- прокладка тепловой сети протяженностью 0,05 км и размещение встроенного индивидуального теплового пункта для теплоснабжения от ТЭЦ-25;
- для электроснабжения объекта от ПС «Вернадская» и ПС «Ломоносово» предусматривается строительство кабельных линий общей протяженностью 2,0 км, размещение 1 трансформаторной подстанции (участок № 1 «Функционально-планировочная организация территории» и на плане «Границы зон планируемого размещения объектов»);
- прокладка телефонной канализации общей протяженностью 0,1 км с установкой телекоммуникационной аппаратуры;
- прокладка новых линий проводного вещания для радиофикации объектов от существующей сети проводного вещания.

Планом «Межевание территории» определены границы участков общественных территорий (2 земельных участка), участка проектируемого нежилого объекта (1 земельный участок), установлены ограничения по использованию земельных участков. Характеристики участков представлены в разделе 3 «Характеристика земельных участков территории» настоящего приложения.

2. Таблица «Участки территории (зоны) планируемого размещения объектов»

к плану «Функционально-планировочная организация территории» и к плану «Границы зон планируемого размещения объектов»

№ участка на плане	№ объекта	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Площадь участка, га	Предельные параметры участка			Наименование объекта	Показатели объекта		
				Плотность застройки, тыс. кв. м/га	Высота, м	Застроенность, %		Суммарная поэтажная площадь наземной части в габаритах наружных стен, тыс. кв. м	Использование подземного пространства	Гостевые, приобъектные автостоянки (наземные), м/м
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1.1	4.2.0 - 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: 4.5.0 - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги; 4.6.0 - размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары); 4.8.0 - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок; 4.9.0 - размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде: 2.7.1.0 – размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек, размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра. 5.1.2 - размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов, фитнес-центров.	1,281	15	20	-	Много-функциональный комплекс	19,2	Технические помещения, гараж на 215 машино-мест	Подземный гараж на 215 машино-мест

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2		12.0.2 - размещение объектов улично-дорожной сети: проездов, площадей, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров, пешеходных переходов, набережных, искусственных сооружений, велодорожек и объектов велотранспортной инфраструктуры	0,048	0	0	0				
3		12.0.2 - размещение объектов улично-дорожной сети: проездов, площадей, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров, пешеходных переходов, набережных, искусственных сооружений, вело-дорожек и объектов велотранспортной инфраструктуры	0,002	0	0	0				



**3. Таблица «Характеристика земельных участков территории»
к плану «Межевание территории»**

Назначение территории	№ участков на плане	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Территория в границах участка, га	Вид ограничения на участке, площадь, га
1	2	3	4	5
Участки нежилых зданий, сооружений	1	4.2.0 - 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: 4.5.0 - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги; 4.6.0 - размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары); 4.8.0 - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок; 4.9.0 - размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде: 2.7.1.0 – размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моск. размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра. 5.1.2 - размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов, фитнес-центров.	1,281	использование подземного пространства – 1,281
Итого			1,281	

Назначение территории	№ участков на плане	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Территория в границах участка, га	Вид ограничения на участке, площадь, га
1	2	3	4	5
Общественные территории, в т.ч. спортивные, детские площадки, внутриквартальные проезды и т.п.	2	12.0.2 - Размещение объектов улично-дорожной сети: проездов, площадей, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров, пешеходных переходов, набережных, искусственных сооружений, велодорожек и объектов велотранспортной инфраструктуры	0,048	-
	3	12.0.2 - Размещение объектов улично-дорожной сети: проездов, площадей, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров, пешеходных переходов, набережных, искусственных сооружений, велодорожек и объектов велотранспортной инфраструктуры	0,002	-
Итого			0,05	
Всего			1,331	

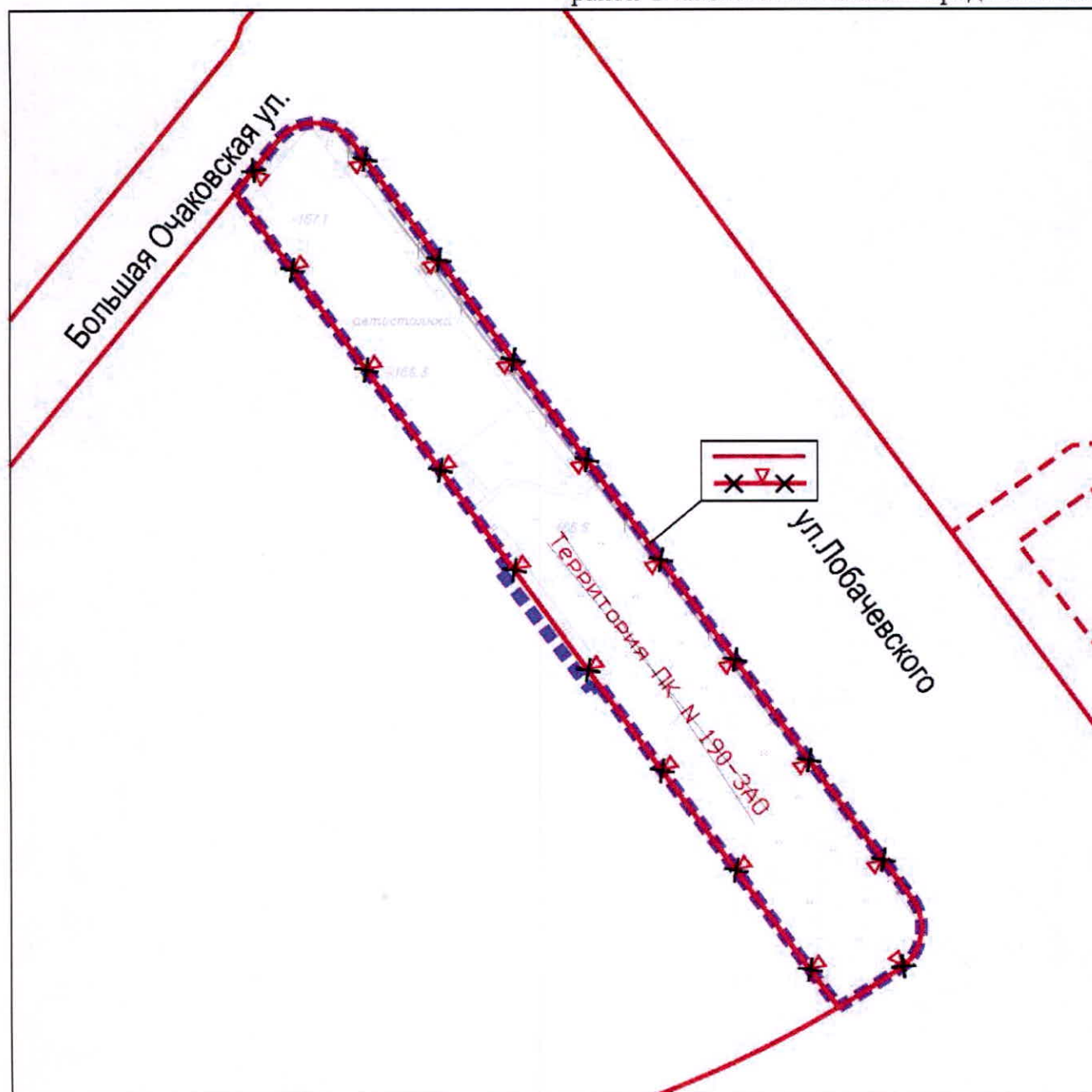
4. Мероприятия по реализации проекта планировки территории и последовательность их выполнения

Реализацию мероприятий проекта планировки территории предусматривается осуществление в один этап:

- снос существующей застройки по адресу: улица Большая Очаковская, вл. 1, стр. 2 суммарной поэтажной площадью в габаритах наружных стен 1,87 тыс.кв.м.;
- строительство многофункционального комплекса суммарной поэтажной площадью в габаритах наружных стен 19,2 тыс.кв.м с подземным гаражом;
- строительство и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры: перекладка водопроводной сети, строительство самотечных канализационных сетей, устройство дождевой канализации, строительство тепловых сетей, строительство объекта электроснабжения, телефонизация и радификация проектируемого объекта.

"ПЛАН КРАСНЫХ ЛИНИЙ"

район Очаково-Матвеевское города Москвы



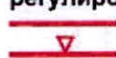
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Границы



граница подготовки проекта планировки территории

Действующие линии градостроительного регулирования:

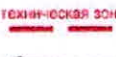


красные линии улично-дорожной сети



границы природных и озелененных территорий, определенных правовыми актами Правительства Москвы

ТЕХНИЧЕСКАЯ ЗОНА



границы технических зон инженерных коммуникаций и сооружений

Отменяемые линии градостроительного регулирования:

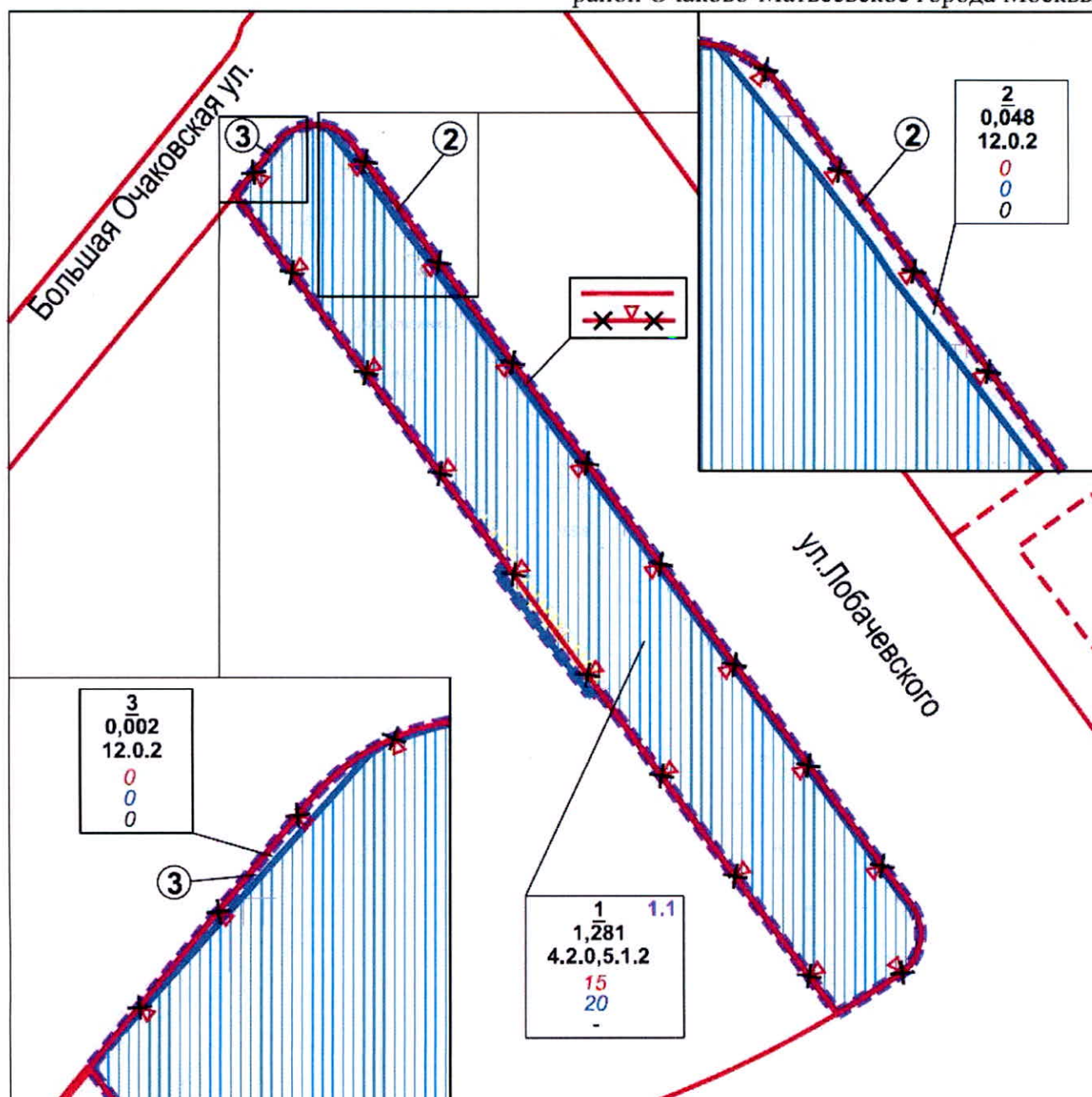


границы природных и озелененных территорий, определенных правовыми актами Правительства Москвы



ПЛАН "ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ"
И ПЛАН "ГРАНИЦЫ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ"

район Очаково-Матвеевское города Москвы



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Границы

- ■ ■ граница подготовки проекта планировки территории
- границы предлагаемых к сохранению, установлению земельных участков
- ▨ ▨ ▨ Зоны возможного размещения объектов капитального строительства

Действующие линии градостроительного регулирования:

- красные линии улично-дорожной сети
- ▽ границы природных и озелененных территорий, определенных правовыми актами Правительства Москвы
- границы технических зон инженерных коммуникаций и сооружений

Отменяемые линии градостроительного регулирования:

- ✕ ▽ ✕ границы природных и озелененных территорий, определенных правовыми актами

Застройка:

- предлагаемая к сносу

- 1 номер участка (зоны)
- 1.1 номера объектов капитального строительства
- 1,281 площадь участка, га
- 4.2.0 код вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
- 15 предельная плотность застройки, тыс. кв.м/га
- 20 предельная высота застройки, м
- максимальный процент застройки в границах земельного участка (%)



ПЛАН "МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ"

район Очаково-Матвеевское города Москвы



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Границы

- ■ ■ граница подготовки проекта планировки территории
- границы предлагаемых к сохранению, установлению земельных участков

1 номера земельных участков

Действующие линии градостроительного регулирования:

- красные линии улично-дорожной сети
- ∇ — границы территорий объектов природного комплекса города Москвы
- — — границы технических зон инженерных коммуникаций и сооружений

Отменяемые линии градостроительного регулирования:

- × — × — границы территорий объектов природного комплекса города Москвы

Застройка:

- предлагаемая к сносу

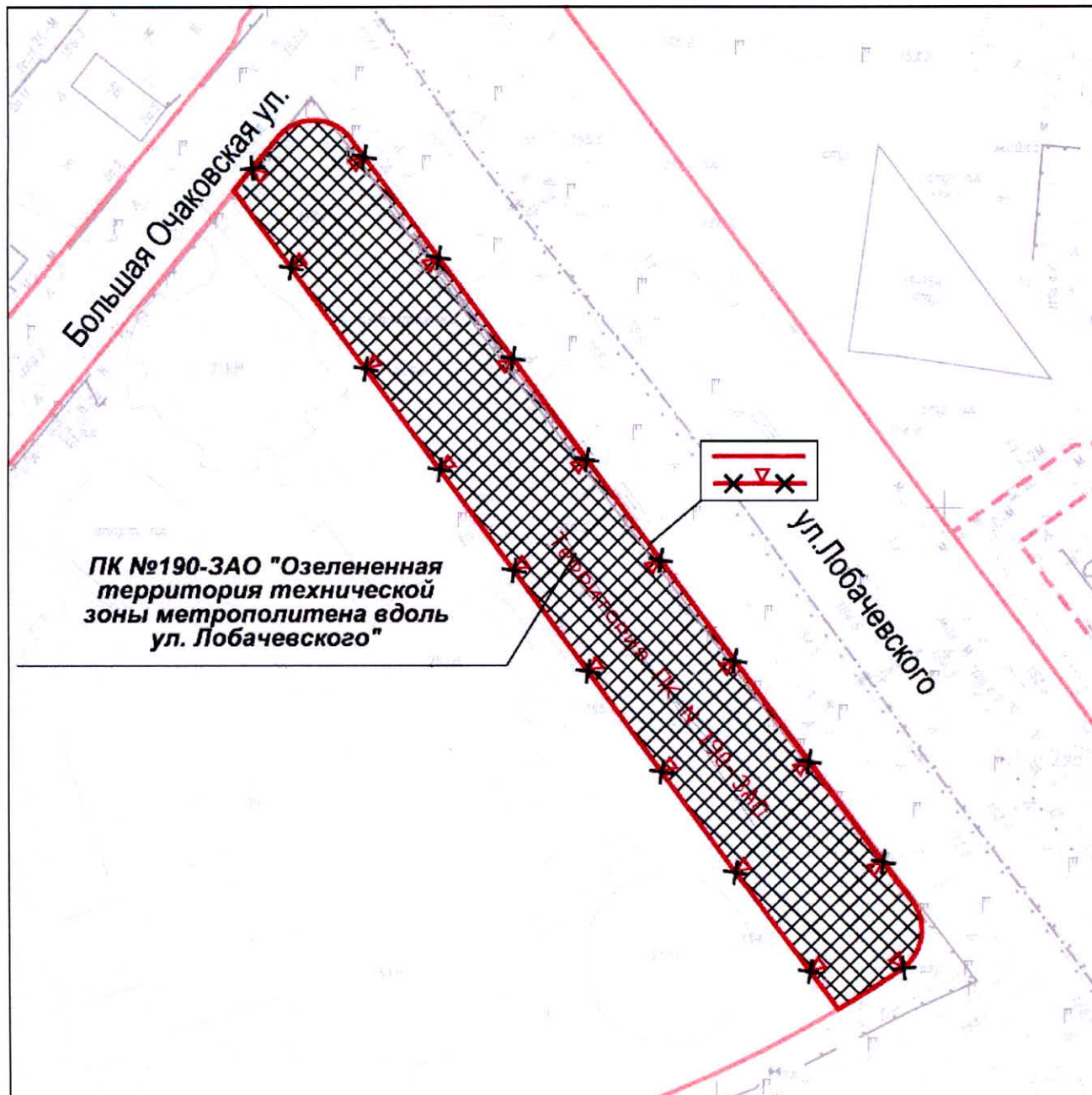
Территории земельных участков:

- территории земельных участков, частей земельных участков нежилых зданий, сооружений, свободные от обременения
- общественные территории, в т.ч. спортивные, детские площадки, внутриквартальные проезды и т.п.

***** использование подземного пространства



**Схема границ объекта природного комплекса № 190
Западного административного округа города Москвы "Озелененная
территория технической зоны метрополитена вдоль ул. Лобачевского"**



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Действующие линии градостроительного регулирования:

- красные линии улично-дорожной сети
- границы территорий объектов природного комплекса города Москвы
- границы технических зон инженерных коммуникаций и сооружений

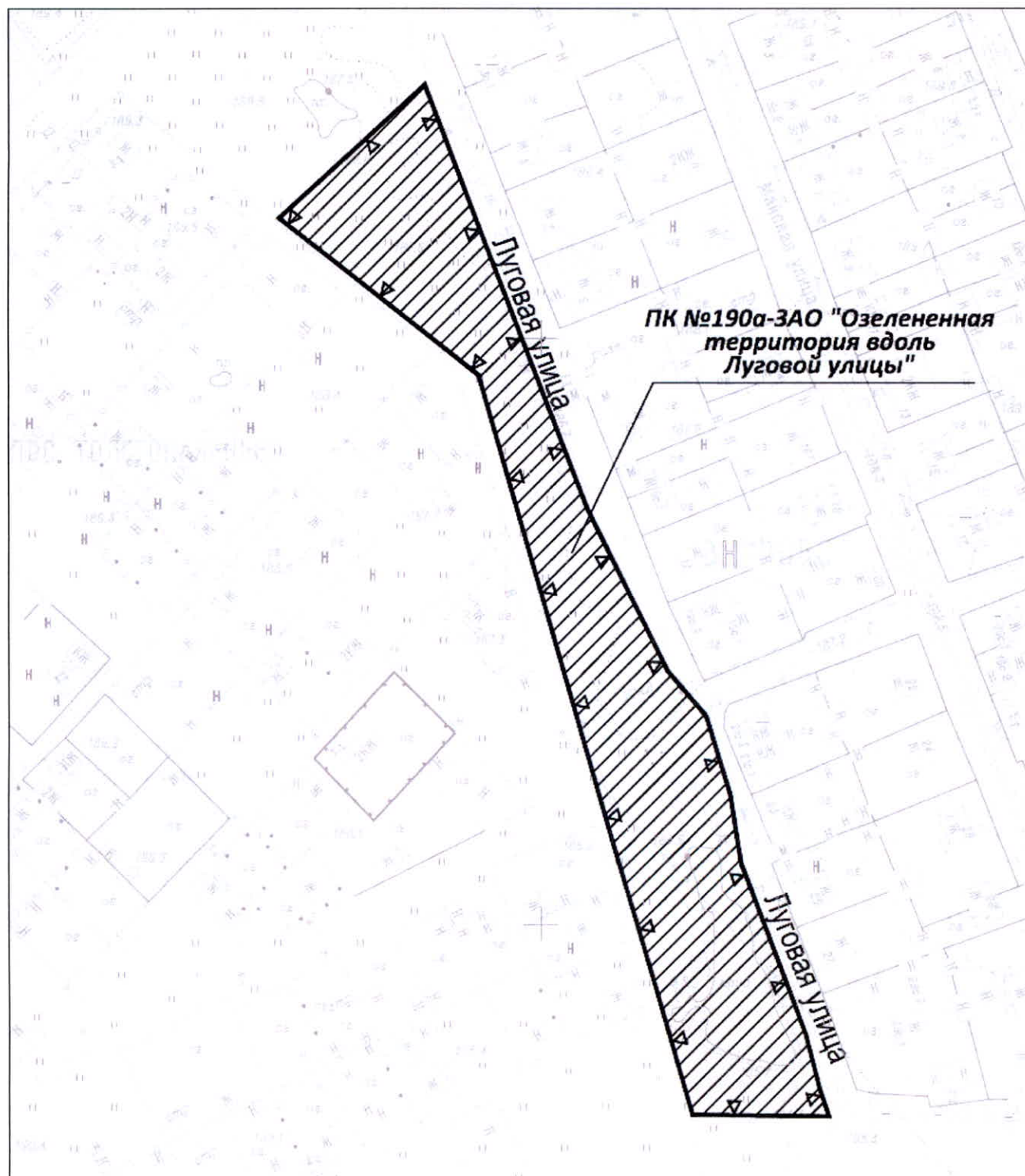
Отменяемые линии градостроительного регулирования:

- границы территорий объектов природного комплекса города Москвы



участок территории, исключаемый из состава объекта природного комплекса № 190 Западного административного округа города Москвы "Озелененная территория технической зоны метрополитена вдоль ул. Лобачевского", площадью 1,32 га

**Схема границ объекта природного комплекса № 190а
Западного административного округа города Москвы "Озелененная
территория вдоль Луговой улицы"**



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Устанавливаемые линии

градостроительного регулирования:



границы территорий объектов природного
комплекса города Москвы



участок территории, включаемый в состав
объекта природного комплекса № 190а
Западного административного округа города
Москвы "Озелененная территория вдоль
Луговой улицы", площадью 1,32 га

**Внесение изменения
в приложение 1 к постановлению Правительства Москвы
от 19 января 1999 г. № 38**

**ПЕРЕЧЕНЬ
ТЕРРИТОРИЙ ПРИРОДНОГО КОМПЛЕКСА Г. МОСКВЫ
(кроме особо охраняемых природных территорий и объектов Природного
комплекса Центрального административного округа)**

№№ объекта на плане	Наименование территорий и объектов Природного комплекса	№ режимов регулирования градостроительной деятельности	Площадь, га
1	2	3	4
Западный АО			
190а	«Озелененная территория вдоль Луговой улицы»	Озелененная территория общего пользования	1,32