



**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВЫВАНИЮ**  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ГПЗУ) ДЛЯ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

ФИЗКУЛЬТУРНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА С БАССЕЙНОМ  
по адресу: **район Куркино, Захарьинская ул., вл.8**  
(новое строительство)

**СЗАО**

**МОСКОМАРХИТЕКТУРА**  
КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ г. МОСКВЫ

Государственное унитарное предприятие  
ГЛАВНОЕ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ УПРАВЛЕНИЕ  
г. МОСКВЫ

Территориальная проектно-планировочная мастерская  
Северо-Западного административного округа  
(ТППМ СЗАО)

**Контракт:** № 0173200022713000074  
**Заказчик:** Москомархитектура  
**Разработчик:** ГУП «ГлавАПУ»

**МАТЕРИАЛЫ**

по обоснованию Градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ)  
для осуществления строительства физкультурно-оздоровительного  
комплекса с бассейном по адресу: Захарьинская ул., вл.8

Начальник ГУП «ГлавАПУ»

Беляев Г.И.

Зам. Начальник ГУП «ГлавАПУ»

Лившиц А.И.

Начальник ТППМ СЗАО

Лядухина Е.А.

Москва, 2013 г

Материалы по обоснованию Градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ) для осуществления строительства физкультурно-оздоровительного комплекса с бассейном по адресу Захарьинская ул., вл.8

разработаны авторским коллективом ТППМ СЗАО в составе:

№№ п/п	Занимаемая должность	Подпись	Ф.И.О.
1	Начальник ТППМ СЗАО		Лядухина Е.А.
2	Вед. архитектор		Рекуданов А.В.
3	Вед. специалист		Попова Е.П.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование раздела</b>	<b>Стр.</b>
	<b>Местоположение территории</b>	4
<b>1.</b>	<b>Анализ существующего использования</b>	
1.1.	Анализ существующего использования территории	4
1.2.	Существующий баланс участка	5
<b>2.</b>	<b>Предпроектные градостроительные проработки размещения объекта</b>	6
2.1.	Предпроектные предложения (таблицы №1, 2, 3)	8-10
<b>3.</b>	<b>Градостроительный план земельного участка (проект)</b>	12-15
<b>4.</b>	<b>Графические материалы:</b>	16
	1. Схема местоположения территории в административном округе и районе, б/м	17
	2. Ортофотоплан	18
	3. Фотофиксация	19-20
	4. Чертеж «Опорный план», М 1:2000	21
	5. Чертеж «Генеральный план застройки» М 1:2000	22
	6. Чертеж «Сводный градостроительный регламент участка» М 1:2000	23
	<b>Приложения</b>	24
	Согласование МКС филиала ОАО «МОСЭНЕРГО» (8-й район, СЗАО)	25

## **Местоположение территории**

Рассматриваемая территория расположена в зоне общественного центра находящейся между ул. Воротынская и красными линиями зоны регулирования застройки памятника истории и культуры, район Куркино, Северо-Западного административного округа.

Рассматриваемый участок под строительство физкультурно-оздоровительного комплекса с бассейном с адресным ориентиром: Захарьинская ул., вл.8 ограничен:

- с севера и востока – Воротынской улицей;
- с запада Захарьинской улицей;
- с юга – незастроенной озелененной территорией.

## **Анализ существующего использования территории**

Участок, предлагаемый под размещение ФОК с бассейном, поставлен на кадастровый учёт за номером: 77:08:0001012:2 и не обременён земельно-правовыми отношениями.

На рассматриваемом участке находится трансформаторная подстанция, находящаяся в оперативном управлении 8 района МКС ОАО «Мосэнергo». ТП размещена в кирпичном здании общей площадью 41 кв.м., здание адресовано – Воротынская ул., д.35, стр.1 и зарегистрировано в ГУП МосгорБТИ, столбы с воздушными кабелями освещения и электрическими кабелями обслуживающими трансформаторную подстанцию.

В юго-восточной части участка имеется несколько групп деревьев лиственных пород. Травяной покров на участке частично нарушен.

Участок огорожен забором из гофролиста по металлическим стойкам.

**Существующий баланс участка объекта размещения  
ФОК с бассейном  
по адресу: ул. Захарьинская, вл. 8**

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели по проекту	%
	Площадь участка, всего, в том числе:	га	0,38	100 %
1.	Площадь застройки	га	0,004	1%
2.	Площадь поверхностей с искусственным покрытием	га	-	-
3.	Площадь озеленения	га	0,376	99 %

В связи с постановкой рассматриваемого участка на кадастровый учет раздел межевания в данной работе не выполняется.

**Разработанная градостроительная документация  
на рассматриваемую территорию**

- Закон г. Москвы «О генеральном плане города Москвы» от 05.05.2010 г. № 17, вступивший в действие 14.06. 2010 г.
- Градостроительная концепция комплексной застройки экспериментального жилого района «Куркино», разработанная «Моспроект-3».

В соответствии законом «О генеральном плане города Москвы» от 05.05.2010 г. № 17, вступившим в действие с 14.06.2010г. проектируемый участок расположен в функциональной зоне № 13- района Куркино – функциональная зона жилых районов и микрорайонов многоквартирной жилой застройки с индексом 200.

В соответствии с разрабатываемым ГУП НИиПИ Генплана Москвы проектом «Правил землепользования и застройки города Москвы», прошедшим первое чтение в Мосгордуме, проектируемый участок расположен в многофункциональной общественно - деловой зоне *(индекс И1-100) подзоне с параметрами: максимальная высота - 15 м, максимальная плотность – 10 тыс.кв.м/га, процент застроенности не установлен.*

В соответствии с законом «О генеральном плане города Москвы» рассматриваемая территория микрорайона 8 района Куркино относится к *зонам сохранения и комплексного благоустройства сложившихся территорий жилой застройки.*

### **Предпроектные градостроительные проработки**

Площадь участка проектируемого объекта – 0,38 га.

Проектируемый ФОК с бассейном размещён с учётом основных пешеходных направлений со стороны ул. Воротынская (мкр. 7а,б) и малоэтажной застройки Захарьинской улицы. В северо-восточной (к ул. Воротынская) и юго-западной (к ул. Захарьинская) частях здания предложена организация входных групп.

Планировка участка предполагает подъезд к ФОК со стороны Воротынской и Захарьинской улиц, предусмотрен объезд вокруг здания для обслуживания здания пожарной техникой.

В восточной части участка предусмотрена автостоянка на 8 машиномест, в северной части участка- на 2.

В здании физкультурно-оздоровительного комплекса с бассейном предложено 2 этажа. На первом этаже размещены 2 бассейна (со стандартной ванной и ванной малого размера для аквааэробики),

раздевалки и входная группа. На втором этаже размещены тренажерные залы, раздевалки и кабинет администратора.

Также высота и площадь проектируемого физкультурно-оздоровительного комплекса с бассейном определены по требованиям, установленными для данного участка плотностным и высотным показателям правил землепользования и застройки в г. Москве, планировочными возможностями участка.

Для размещения объекта предлагается перенос ТП находящейся в центре участка ТП № 22207 ОАО «МОЭСК» в его Северную часть свободную от застройки. Перенос ТП согласован с ОАО «МОЭСК».

Основные показатели ФОК с бассейном приведены в таблице № 1.



Таблица №1

**Основные показатели строительства  
физкультурно-оздоровительного комплекса с бассейном  
по адресу: Захарьинская ул., вл.8**

<b>№.№ п/п</b>	<b>Показатели</b>	<b>Единицы измерения</b>	<b>Количество</b>
1	2	4	5
1.	Площадь участка	га	0,38
2.	Суммарная поэтажная площадь наземной части здания в габаритах наружных стен	кв.м.	2000
3.	Общая площадь в том числе:  наземная	кв.м.	1700  1700
4.	Этажность	этаж	2
5.	Верхняя отметка	м	15
6.	Площадь застройки	кв.м.	1100
7.	Плотность застройки	тыс.кв.м./га	6
8.	Процент застроенности территории	%	29
9.	Автостоянка наземная	машиномест	10
10.	Единовременные посещения	чел.	34

Таблица №2

**Баланс участка строительства  
Физкультурно-оздоровительного комплекса с бассейном  
по адресу: Захарьинская ул., вл.8**

№ п/п	Наименование показателей	Показатели по проекту (га)	%
	<b>Площадь участка, всего, в том числе:</b>	<b>0,38</b>	100 %
1.	<b>Площадь застройки</b>	<b>0,11</b>	29 %
2.	<b>Площадь поверхностей с искусственным покрытием</b>	<b>0,17</b>	45%
3.	<b>Площадь озеленения</b>	<b>0,1</b>	26%

Таблица №3

**Расчёт ёмкости автостоянки  
Физкультурно-оздоровительного комплекса с бассейном  
по адресу: Захарьинская ул., вл.8  
в соответствии с методикой Москомархитектуры (письмо № 084-03-266/12 от 27.07.2012) в дополнение ППМ №769 от 04.10.2005г.**

№ п/п	Объекты посещения	Расчётные единицы	Норматив	Количество машиномест по нормативу мин./макс.	Количество машиномест по нормативу проект
1.	Физкультурно-оздоровительные комплексы с бассейнами	кв.м. общей площади	1 м/м на 5-8 одновременных посетителей*	4-7	10 – наземная парковка
	<b>Итого</b>			<b>4-7</b>	<b>10</b>

## Градостроительный регламент участка

В соответствии с Законом города Москвы №17 от 05.05.2010г. «О генеральном плане города Москвы», рассматриваемая территория относится к зоне жилых районов и микрорайонов многоквартирной жилой застройки №13 района Куркино с индексом 200 и планируемой суммарной площадью наземной, подземной части застройки функциональной зоны 1687,8 тыс.кв.м.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и Градостроительным кодексом города Москвы документом градостроительного зонирования территории города Москвы являются Правила землепользования и застройки.

В соответствии с проектом Правил землепользования и застройки рассматриваемый участок находится в:

**- многофункциональной общественно деловой зоне (индекс 11-100)**

в подзоне со следующими показателями:

Предельная высота - 15 м;

Предельная плотность – 10 тыс.кв.м/га;

Предельная застроенность земельного участка – не установлена.

### Выводы

Участок размещения ФОК с бассейном относится к **участкам размещения спортивно-рекреационных объектов (1006)**, который является основным видом разрешённого использования для территориальной **многофункциональной общественно-деловой зоны (11-100)**.

1

Т.е. размещение ФОК с бассейном на данном участке с показателями:

Предельная высота - 15 м;

Предельная плотность – 6 тыс.кв.м/га;

Предельная застроенность земельного участка - 29%;

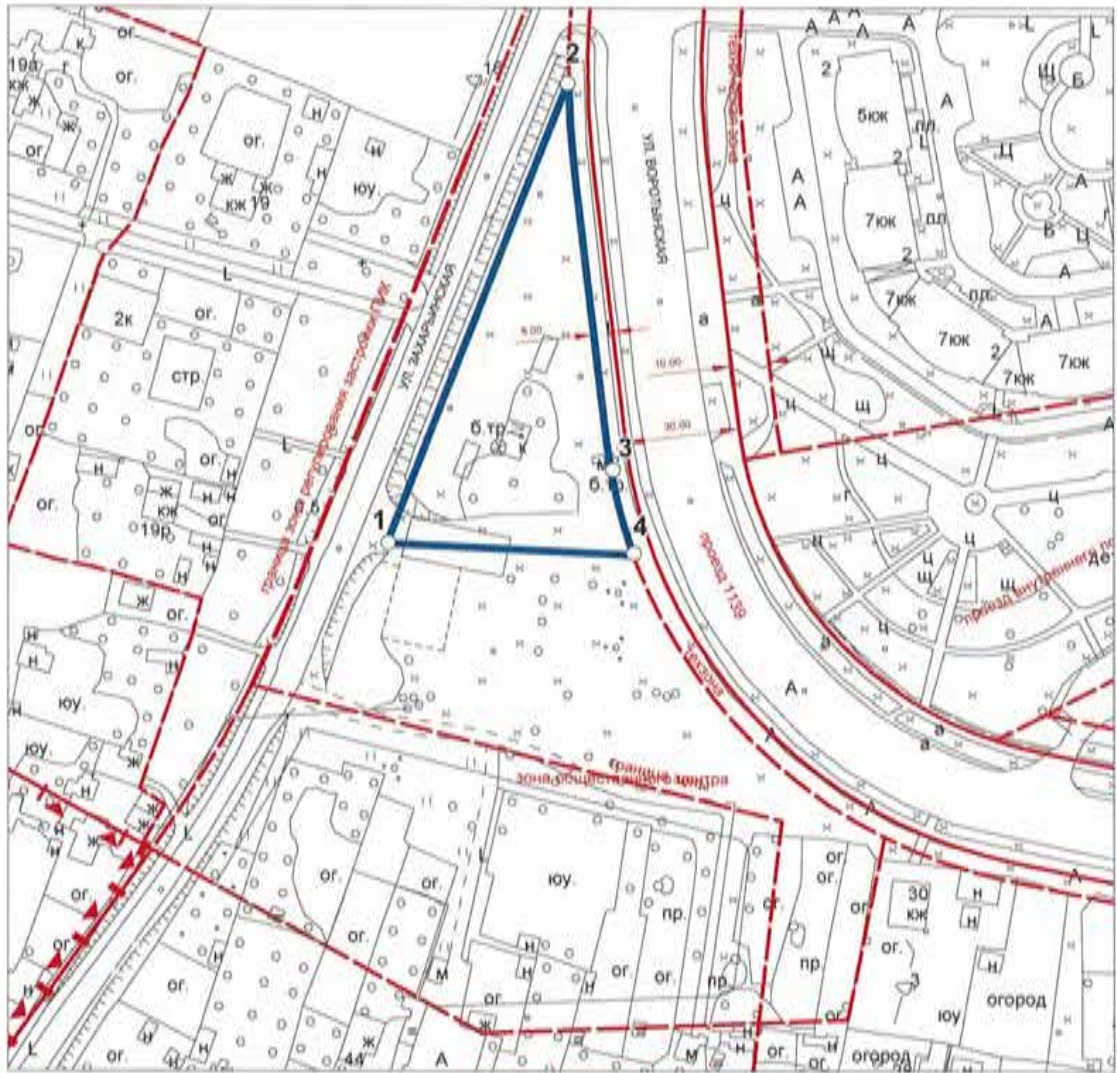
Соответствует проекту Правил землепользования и застройки Москвы.

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ПРОЕКТ)**

Адрес: Захарьинская ул., вл.8  
Объект: ФОК с бассейном

# ЧЕРТЁЖ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ПРОЕКТ)

Наименование: ФОК с бассейном. Адрес: ул. Захарьинская, вл.8 (СЗАО)



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

**1** Границы земельного участка для размещения объекта капитального строительства

### ЛИНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

-  красные линии
-  линии застройки
-  ГРАНИЦЫ ТЕХНИЧЕСКИХ (ОХРАННЫХ) ЗОН ИНЖЕНЕРНЫХ КОММУНИКАЦИЙ
-  ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИЙ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ
-  ГРАНИЦЫ ЗОНЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ ЛИБИ
-  ГРАНИЦЫ ЗОН РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ
-  ГРАНИЦЫ ОХРАННЫХ ЗОН ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Площадь земельного участка - 0,38 га

Должность	Ф.И.О	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Чертеж градостроительного плана земельного участка М 1:2000						

74

**ИНФОРМАЦИЯ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМ РЕГЛАМЕНТЕ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ФОК С БАССЕЙНОМ  
ПО АДРЕСУ: ЗАХАРЬИНСКАЯ УЛ., ВЛ.8**

Градостроительный регламент земельного участка устанавливается в составе правил землепользования и застройки, утверждённых представительным органом местного самоуправления: *градостроительный регламент не установлен.*

Информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешённого использования земельного участка:

- Основные виды - *градостроительным регламентом не установлены;*
- Условно разрешённые виды - *градостроительным регламентом не установлены;*
- Вспомогательные виды - *градостроительным регламентом не установлены.*

12

**ИНФОРМАЦИЯ О РАЗРЕШЕННОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО  
УЧАСТКА, ТРЕБОВАНИЯХ К НАЗНАЧЕНИЮ, ПАРАМЕТРАМ И  
РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
ФОК С БАССЕЙНОМ ПО АДРЕСУ: ЗАХАРЬИНСКАЯ УЛ., ВЛ.8**

Разрешённое использование земельного участка:

- Основные виды разрешённого использования земельного участка - *участок размещения спортивно-рекреационных объектов (1006);*
- Виды разрешённого использования объектов капитального строительства -
- *объекты размещения помещений и технических устройств крытых физкультурно-оздоровительных комплексов (1006 04).*
- Условно разрешённые виды использования: *не установлены;*
- Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства - *объекты технологически связанные с основными, условно разрешенными видами использования объектов капитального строительства;*

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков объектов капитального строительства:

•Номер объекта капитального строительства согласно чертежу градостроительного плана, назначение объекта капитального строительства - *1;*

- Максимальный размер земельного участка - *0,38 га;*
- Минимальный размер земельного участка - *0,38 га;*
- Площадь земельного участка - *0,38 га;*
- Предельное количество этажей здания – *2;*
- Максимальная высота здания, сооружения, строения - *15 м;*
- Максимальный процент застроенности в границах земельного участка - *29 %;*
- Максимальная плотность в границах земельного участка - *6 тыс.кв.м./га.*



## ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

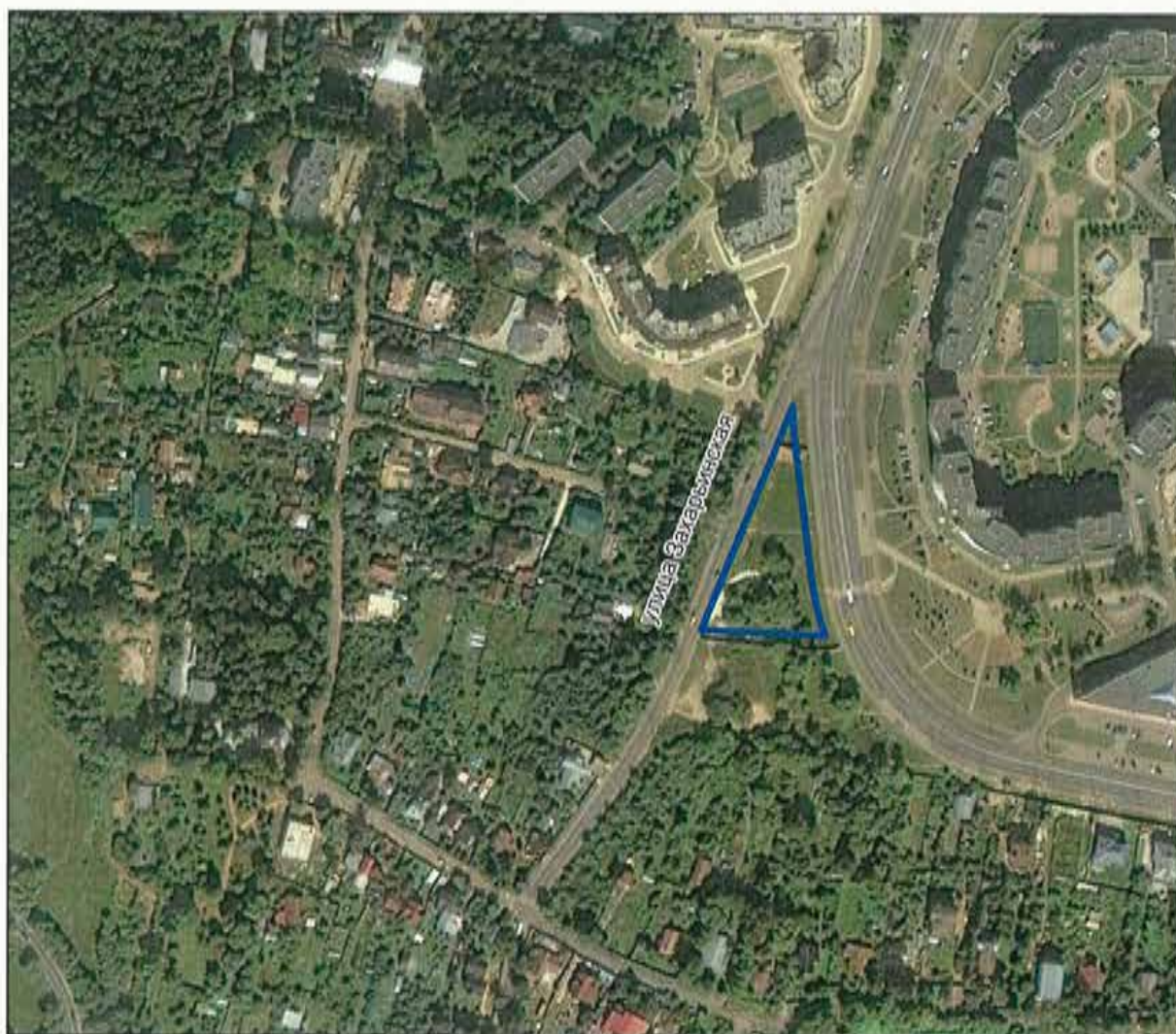
# СХЕМА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ В СЗАО

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  ГРАНИЦА СЗАО
-  ПРОЕКТИРУЕМАЯ ТЕРРИТОРИЯ
-  ГОРОДСКИЕ МАГИСТРАЛИ И УЛИЦЫ
-  СТАНЦИИ МЕТРОПОЛИТЕНА
-  ВОДНЫЕ ПОВЕРХНОСТИ
-  ЖИЛЫЕ ТЕРРИТОРИИ
-  ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ
-  ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕСТВЕННЫХ ЦЕНТРОВ
-  ОЗЕЛЕНЁННЫЕ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ЗНАЧЕНИЯ
-  ОЗЕЛЕНЁННЫЕ ТЕРРИТОРИИ ЛОКАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ
-  ВНЕШНИЙ И ВНЕУЛИЧНЫЙ ТРАНСПОРТ
-  ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЕ СТАНЦИИ



## ОРТОФОТОПЛАН

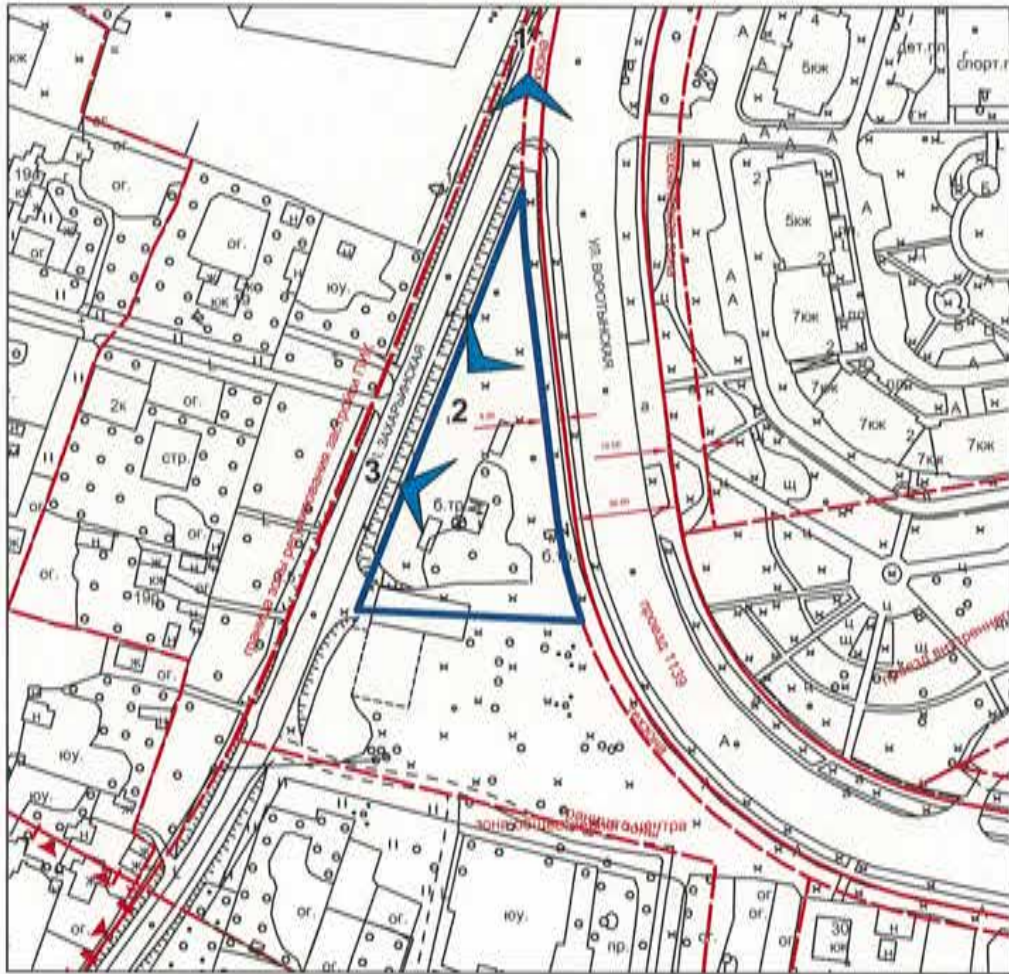


- участок ФОК с бассейном

**Материалы по обоснованию ГПЗУ для осуществления  
строительства ФОК с бассейном  
по адресу: Захарьинская ул., вл.8, (СЗАО)**

# ФОТОФИКСАЦИЯ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Адрес: Захарьинская ул, вл. 8



Точка 1

# ФОТОФИКСАЦИЯ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Адрес: Захарьинская ул, вл. 8



Точка 3



Точка 2

## ПРИЛОЖЕНИЯ

