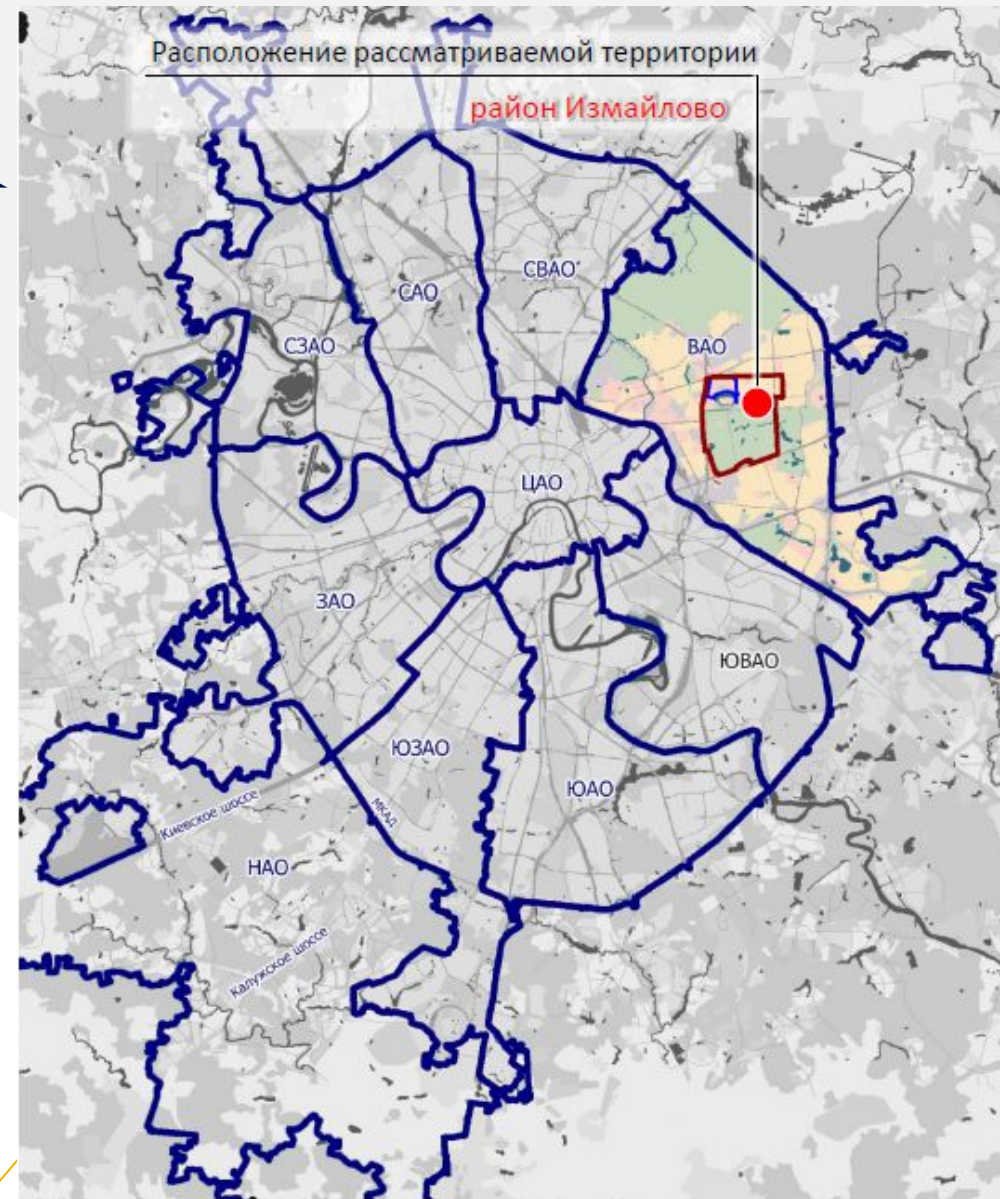


Анализ участка

по адресу: г. Москва, Сиреневый бульвар, вл.4
(Восточный административный округ)



- Согласно публичной кадастровой карте:

кадастровый номер участка: №77:03:0005001:9854

Syч= 237 939 кв.м.;

Разрешенное использование – для размещения объектов среднего и профессионального и высшего образования.

- На участок утвержден проект планировки территории постановлением Правительства Москвы от 18.08.2020 № 1331-ПП. (требуется разработка нового ППТ)
- Территория бывшего Черкизовского рынка. На данный момент свободна от застройки.
- На участок оформлены ГПЗУ:

от 27.07.2011 №RU77-135000-004095 (Сиреневый бульвар, вл.4)

от 10.09.2020 №РФ-77-4-53-3-07-2020-2526 (Сиреневый б-р, влд. 4/1)

Территория участка граничит и находится в непосредственной близости со следующими объектами:

Дворцом спорта «Измайлово»;

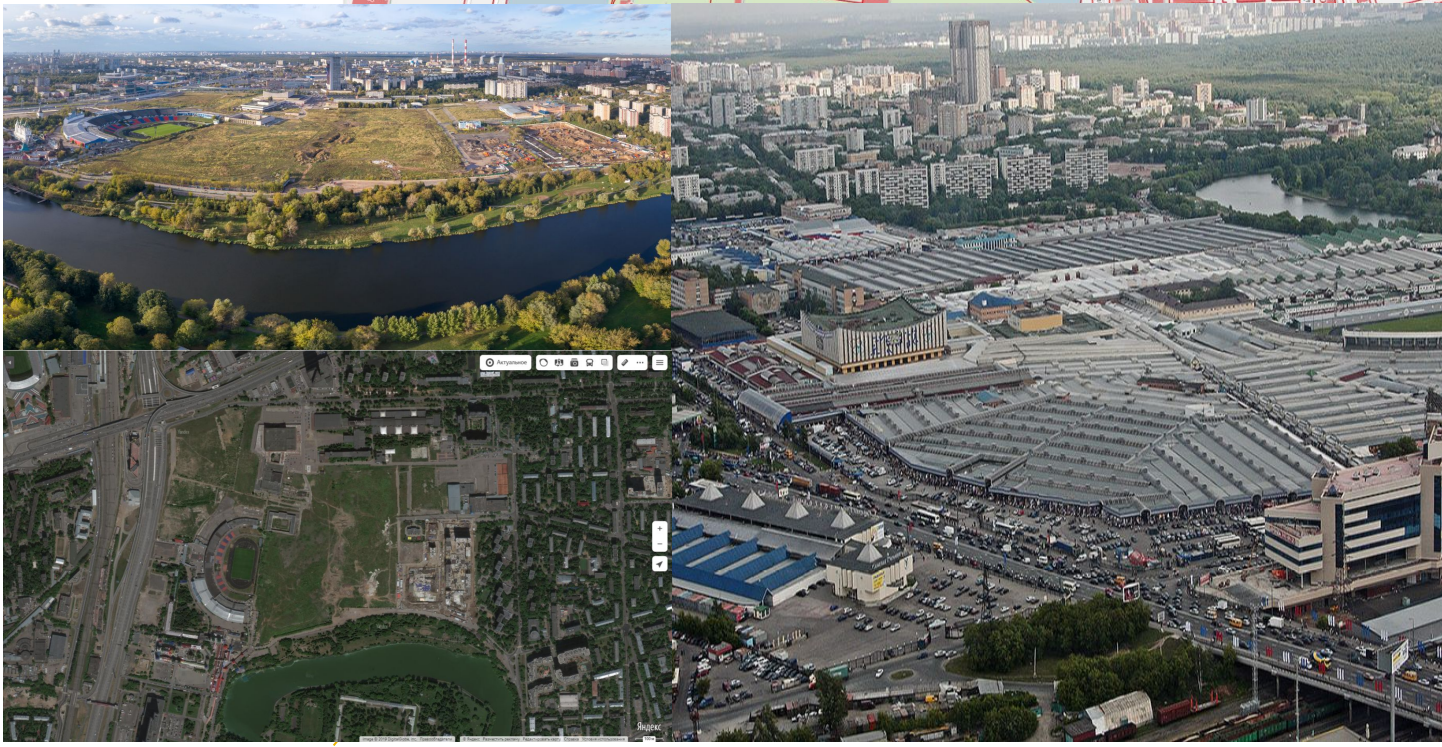
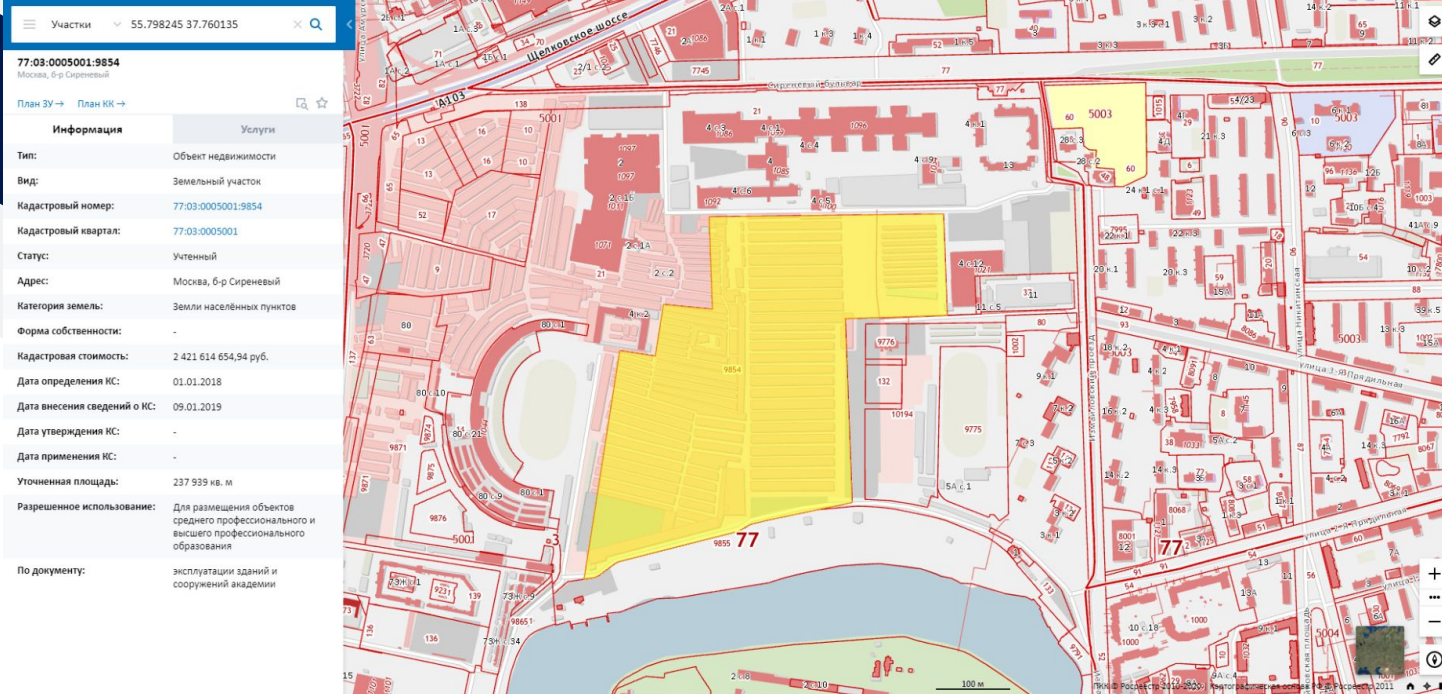
Российским государственным университетом физической культуры, спорта, молодежи и туризма;

Стадионом и трибунами стадиона «Измайлово»;

Общежитием (Российского государственного университета физической культуры, спорта, молодежи и туризма);

Кремлем в Измайлово и Собором Покрова Пресвятой Богородицы

Природно-исторический парк «Измайлово»



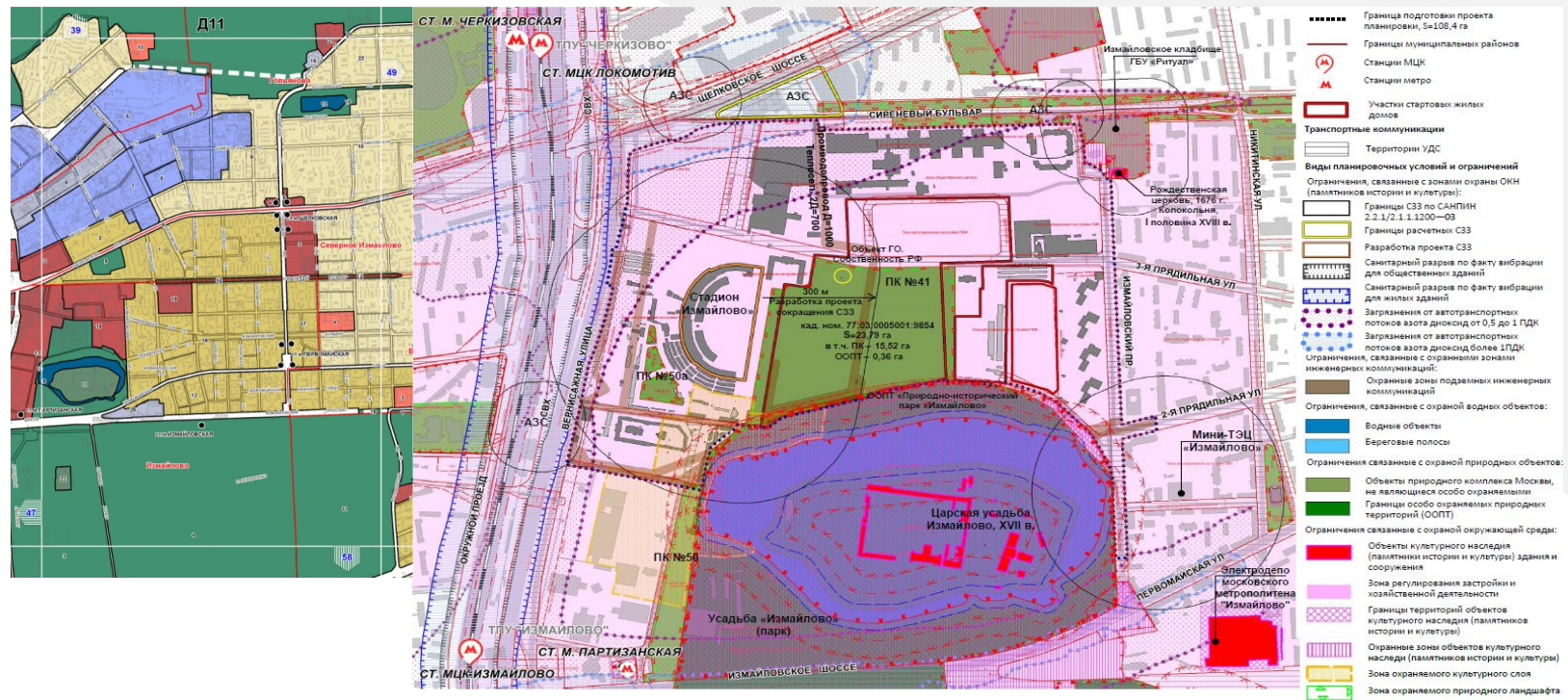
- Согласно Генеральному плану Москвы участок расположен в двух зонах:

- 1) многофункциональная общественная зона;
- 2) зона особо охраняемых природных территорий.

- Согласно схеме установленных планировочных условий:

На территорию участка заходит санитарно-защитная зона стадиона «Измайлово». Требуется разработка проекта сокращения СЗЗ (применение шумопоглощающих экранов)

- По югу участок граничит с объектами культурного наследия (историко-архитектурный комплекс Измайлово), а также границами зон природного ландшафта. Потребуется предусмотреть компенсационные мероприятия по озеленению территории



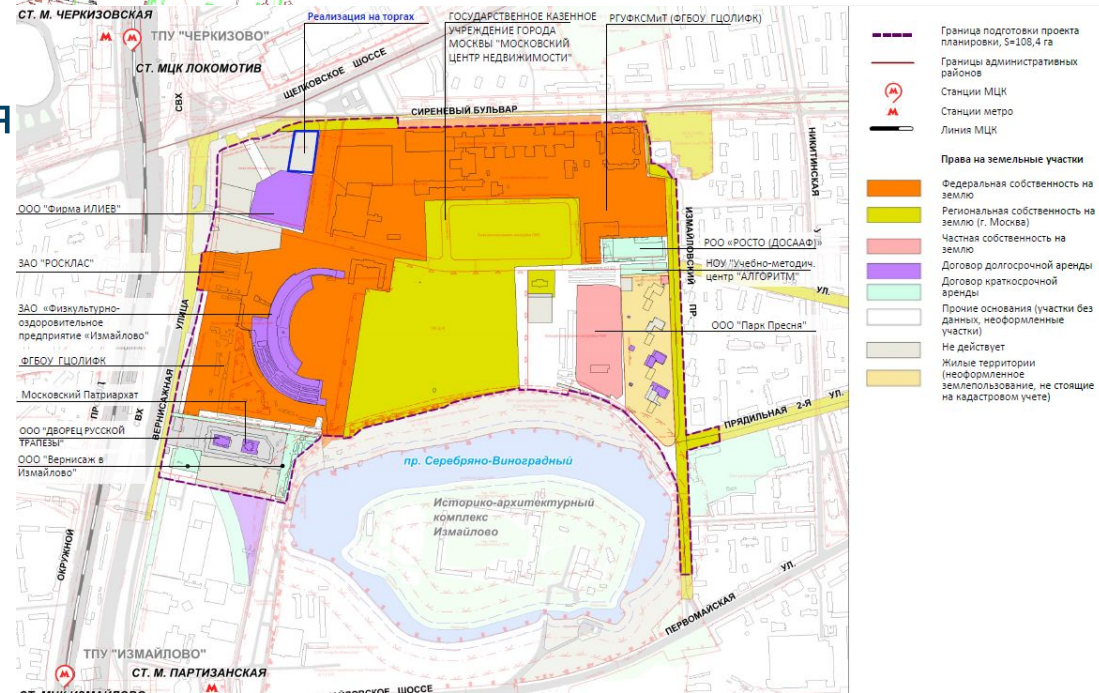
Инженерные коммуникации на участке:

- Согласно представленной геоподоснове для реализации проекта университета потребуется вынос/перекладка следующих инженерных коммуникаций:
 - теплосеть: $d=2 \times 700$;
 - водопровод: $d=900$;
 - водосток: $d=500, d=800, d=900$;
 - дренаж: $d=150$;
 - электрические кабельные сети;



Земельно-имущественные отношения

- Право на земельный участок – региональная собственность на землю (г. Москва)
 другие виды инженерных коммуникаций, подлежащие более детальной проработке в ходе проектирования.



Транспортное обслуживание территории

- Согласно схеме установленных планировочных условий:

На территорию участка заходит санитарно-защитная зона стадиона «Измайлово». Требуется разработка проекта сокращения СЗЗ (применение шумопоглощающих экранов)

компенсационные мероприятия по озеленению территории

Здравоохранение

- Участок под строительство университета покрывается радиусом территориальной доступности (1500 м) от существующей взрослой поликлиники.

Пожарная безопасность

- Расстояние до ближайшей пожарной части №26 - 1200 м.

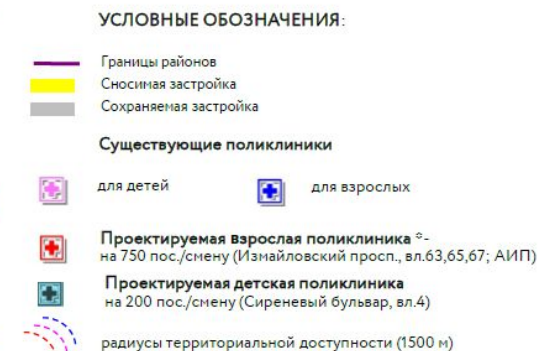
Экология

- В целом экологическую обстановку можно считать благополучной, что является плюсом выбранного участка. В районе много зелени (лесопарк Измайлово), промышленные и производственные объекты находятся далеко.

Схема скоростного внеуличного транспорта



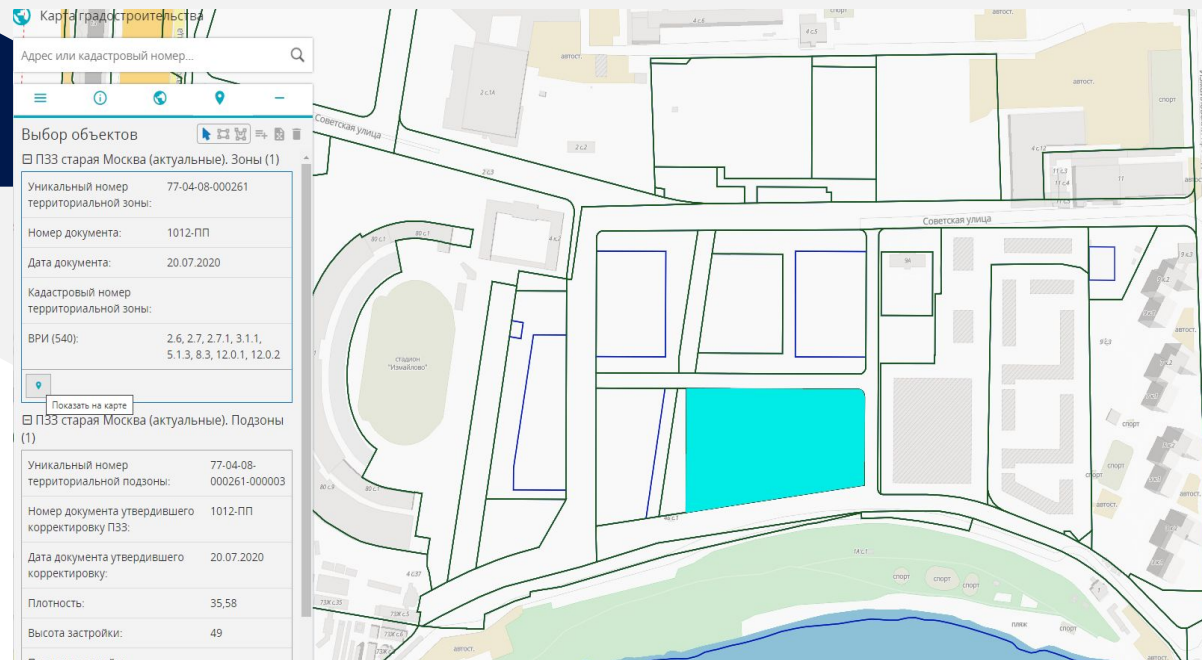
Схема доступности наземного пассажирского и скоростного внеуличного транспорта



ПЗЗ и виды разрешенного использования

Согласно действующим ПЗЗ на выбранном участке разрешены следующие виды разрешенного использования (ВРИ):

- 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка),
- 2.7 Обслуживание жилой застройки,
- 2.7.1 Хранение автотранспорта,
- 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг,
- 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование,
- 5.1.3 Площадки для занятий спортом,
- 7.2.2 Обслуживание перевозок пассажиров,
- 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка,



Основные выводы для дальнейшей работы:

1. Весь участок взять не получится, из-за стройки по соседству придется уменьшить площадь участка. (площадь участка Сиреневый б-р., влд. 4/1)
- 12.0.2 Благоустройство территории.
2. В ходе проектирования требуется учитывать существующие инженерные сети и предусмотреть их вынос/перекладку.
3. Выбранный участок включает в себя 16 территориальных зон с различными предельными показателями предельной высоты (от 5 до 65 м.), максимальной плотности застройки и процента застройки.
4. Требуется корректировать ПЗЗ и ВРИ.
5. Для реализации проекта потребуется внести изменения в ПЗЗ с установкой следующих ВРИ:
 - 3.5.2 Среднее и высшее профессиональное образование
6. Требуется предусмотреть мероприятия по компенсации озеленения.