Правительство Москвы
Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ
ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ГОРОДА МОСКВЫ»

Генпроектировщик Экология НПО «С и Р ПК»

Контракт № 0173200022714000022
Договор №7-14/4

«Подготовка проекта планировки участка Братеевской поймы, ограниченного проектируемым пр. №5396, ул. Братеевской и технической зоной метрополитена, с учетом размещения электродепо «Южное» (Братеево-2)»

Пояснительная записка

Разделы: «Существующее использование и предпосылки развития территории», «Планировочная организация территории»

Том №

ЭКЗЕМПЛЯР

ЗАКАЗЧИК: Москомархитектура

Москва 2014 г.

Правительство Москвы
Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ГОРОДА МОСКВЫ»

Генпроектировщик
Экология НПО «С и Р ПК»

Контракт № 0173200022714000022
Договор №7-14/4

«Подготовка проекта планировки участка Братеевской поймы, ограниченного проектируемым пр. №5396, ул. Братеевской и технической зоной метрополитена, с учетом размещения электродепо «Южное» (Братеево-2)»

Пояснительная записка

Разделы: «Существующее использование и предпосылки развития территории», «Планировочная организация территории»

Том №

ЭКЗЕМПЛЯР

И.о. директора института К.Р. Нигматулина

Первый заместитель директора О.Д. Григорьев

Генпроектировщик
Руководитель НПО «Экология» Е.В. Лебедева

Заведующий НПО «С и Р ПК» А.А.Минин

ГАП О.И. Котикова

Москва 2014 г.

«Подготовка проекта планировки участка Братеевской поймы, ограниченного проектируемым пр. №5396, ул. Братеевской и технической зоной метрополитена, с учетом размещения электродепо «Южное» (Братеево-2)»

Работа выполнена коллективом в составе:

№п/п	Занимаемая должность	Подпись	И.О.Фамилия
1. Авторы работы в целом:			
Научно-проектное объединение окружающей среды природных и озелененных территорий и ландшафтного проектирования (НПО «Экология» -7) Сохранение и развитие природного комплекса (НПО СиР ПК)			
1.1	Заведующий НПО «С и Р ПК», д.б.н.		А.А. Минин
1.2	ГАП		О.И. Котикова
1.3	Старший науч. сотрудник, к.г.н.		А. В. Воскова
2. Авторы разделов			
Научно-проектное объединение окружающей среды природных и озелененных территорий и ландшафтного проектирования (НПО «Экология» -7) Сохранение и развитие природного комплекса (НПО СиР ПК)			
2.1	Научный сотрудник, к.г.н.		В.А. Щёкотова
2.2.	Научный сотрудник		М.Е. Семина
2.3.	Научный сотрудник		Т.А. Киселева
2.4.	Гл. специалист		И.А. Кузнецова
2.5	Зав. группой		Л.Н. Романенко
2.6.	Вед. инженер		Л.Н. Констанди
2.7.	Инженер I кат.		Т.С. Федорова
Научно-проектное объединение транспорта и дорог (НПО ТиД №5)			
2.8.	Руководитель НПО Т и Д № 5		Бахирев И.А.
2.9.	Зам. рук. НПО Т и Д № 5		Сигаева Т.В.
2.10.	Начальник мастерской РО и ВТ		Родионова А.П.
2.11.	Главный инженер проектов		Панкина О.В.
2.12.	Начальник мастерской развития УДС		Ожерельева Н.А.
2.13.	Заведующий отделом ПР НГПТ		Новиков Г.А.
2.14.	Зам. зав. отделом ПР НГПТ		Добрыгина Т.И.
2.15.	Главный специалист		Копылова Л.М.
2.16.	Главный специалист		Чернашкина Е.В.
2.17.	Заведующий группой		Шумилина В.А.
2.18.	Ведущий инженер		Бочкарева Ю.В.
2.19.	Ведущий инженер		Павлова Л.В.
2.20.	Ведущий инженер		Карасев А.А.
2.21.	Ведущий инженер		Прокофьева Л.Ф.
2.22.	Инженер 1 категории		Фролова Ю.А.
2.23.	Инженер 1 категории		Хохлова Е.А.
2.24.	Инженер 1 категории		Бурутина Н.В.
2.25.	Инженер 2 категории		Иванова Е.А.
2.26.	Инженер		Подлегаев М.А.

Научно-проектное объединение окружающей среды природных и озелененных территорий и ландшафтного проектирования (НПО «Экология» -7) Охрана окружающей среды			
2.27.	Рук. НПО «Экология»		Лебедева Е.В.
2.28.	Зам. зав. НПО ООС		Львовская Е.И.
2.29.	ГИП		Соломина О.И.
2.30.	ГИП		Сахарова С.И.
2.31.	Зав. группой		Петровская Т.В.
2.32.	Начальник ИЛ		Кирюшина Н.К.
2.33.	Ведущий инженер		Арефьева Т.С.
2.34.	Инженер 1 категории		Герасимова О.В.
2.35.	Инженер 2 категории		Волынская А.А.
Центр экономики и математического моделирования развития Московской агломерации № 45			
2.36.	Начальник отдела ЭФР и МПР ЦЭММММА №45, к.э.н.		С.А. Гужов
2.37.	Заместитель начальника отдела ЭФР и МПР ЦЭММММА №45		Н.П. Кикава
2.38.	Экономист		А.С. Лазарев
Отдел проектирования мероприятий гражданской обороны и мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций (ОПМ ГОЧС-39)			
2.39.	Инженер ОПМ ГОЧС-39		А.Б. Алексеев
3. При участии:			
3.1.	Начальник отдела ОПМ ГОЧС-39		С.В. Форапонов
3.2.	Зав. Группы ОПМ ГОЧС-39		А.Р. Юдинцов

Состав сдаваемых материалов к Работе:

«Подготовка проекта планировки участка Братеевской поймы, ограниченного проектируемым пр. №5396, ул. Братеевской и технической зоной метрополитена, с учетом размещения электродепо «Южное» (Братеево-2)»

№№ тома	Наименование материалов	Перечень чертежей
1	2	3
Том № 1	1.1.Пояснительная записка «Существующее использование и предпосылки развития территории», «Планировочная организация территории» на листах.	1.Местоположение территории в административном округе, б/м., 1 чертеж на 1 л. 2.План существующего использования территории с нанесением существующих землепользователей и условий аренды, характеристика объектов по форме собственности, М 1:2000, 1 чертеж на 5 л. 3.Схемы по материалам Генерального плана города Москвы, б/м, 3 чертежа на 3 л. 4.Схема установленных планировочных условий и ограничений с указанием их нарушений, М 1:2000, 1 чертеж на 1 л. 5.Схема обеспеченности территории разработанной документацией, б/м., 1 чертеж на 1 л. 6. Схемы территориальных зон и подзон по проекту Правил землепользования и застройки города Москвы, б/м., 4 чертежа на 4 л. 7.Схема комплексной оценки градостроительных предпосылок развития территории, М 1:2000, 1 чертеж на 1 л. 8.Эскизное предложение планировочного решения (по двум вариантам функционально-планировочной организации территории), М 1:2000, 2 чертежа на 2 л. 9.План границ участков территории планируемого размещения объектов (комплексов объектов) для государственных и муниципальных нужд, М 1:2000, 1 чертеж на 1 л. 10.Цифрограмма транспортных потоков, обосновывающая объемы нового строительства, б/м., 1 чертеж на 1 л. 11.Эскиз планировочной организации территории с планируемым размещением объектов капитального строительства, М 1:2000, 1 чертеж на 1 л. 12.Предложения по межеванию территории, М 1:2000, 1 чертеж на 1 л.

Том № 2	1.2.Пояснительная записка «Предложения по внесению изменений в работу «Разработка материалов комплексного экологического обследования участков территорий, обосновывающих придание территории правового статуса особо охраняемой природной территории регионального значения «Фаунистический заказник «Братеевская пойма», на которой имеется положительное заключение государственной экологической экспертизы (приказ ДПиООС от 15.06.2012 № 233/ГЭЭ), в связи с планируемым размещением объектов капитального строительства» на листах, в т. ч. чертежей	1.Схема местоположения рассматриваемой территории, разрабатывается в М 1:5000, выводится б/м. 2. Схема существующего использования, М 1:2000, 1 чертеж на 1 л. 3.Схема размещения основных растительных сообществ и ценных природных объектов, М 1:20001 чертеж на 1 л. 4. Предложения по установлению границ фаунистического заказника «Братеевская пойма» на участках размещения объектов капитального строительства М 1:2000, 1 чертеж на 1 л.
Том № 3	1.3.Пояснительная записка «Существующее состояние и предпосылки развития транспортной инфраструктуры», «Существующее состояние и предпосылки развития инженерной инфраструктуры», «Планировочное решение линейного объекта транспортной инфраструктуры» на листах, в т. ч. чертежей	1.Схема существующего обслуживания территории скоростным внеуличным транспортом, М 1:10000, 1 чертеж на 1 л. 2.Развитие улично-дорожной сети и скоростного внеуличного транспорта, предусмотренное имеющимися проектными проработками, М 1:25000, 1 чертеж на 1 л. 3.План магистральных инженерных коммуникаций, существующее положение, М 1:2000, 1 чертеж на 1 л. 4.Размещение электродепо и трассировки соединительной ветки метрополитена, план варианты, М 1:10000, 1 чертеж на 1 л. 5.Принципиальные решения по размещению электродепо и трассировке соединительной ветки метрополитена по инженерно-техническим и строительным условиям, других объектов(по рекомендуемому варианту), план, М1:2000 (на отдельных участках, при

		необходимости М1:500), профиль, М1:5000, Мв1:500, 2 чертежа на 2 л. 6.План размещения электродепо и трассировки соединительной ветки метрополитена, рекомендуемый вариант совмещенный со схемой организации движения транспорта, М 1:2000, 1 чертеж на 1 л. 7. Схема транспортного обслуживания территории с предложениями по развитию улично-дорожной сети, М 1:2000 (*при необходимости выполняется для каждого варианта планировочного решения*); М 1:2000, 1 чертеж на 1 л. 8. Предложения по размещению строительных площадок, М 1:2000, 1 чертеж на 1 л.
Том № 4	1.4.Пояснительная записка «Существующее состояние окружающей среды, предпосылки развития территории с учетом санитарно-эпидемиологических и природоохранных ограничений», «Состояние окружающей среды (прогноз)» на листах, в т. ч. чертежей	1.Схема комплексной оценки существующего состояния окружающей среды, М 1:2000, 1 чертеж на 1 л. 2.Схема комплексной оценки перспективного состояния окружающей среды М 1:2000, 1 чертеж на 1 л. 3.Схема основных мероприятий по охране окружающей среды, М 1:2000, 1 чертеж на 1 л.
Том № 5	1.5.Пояснительная записка «Существующее состояние и предпосылки развития природных и озелененных территорий», «Развитие природных и озелененных территорий» на листах, в т. ч. чертежей	1.Схема местоположения рассматриваемой территории в системе природных и озелененных территорий Южного административного округа, б/м., 1 чертеж на 1 л. 2.Схема размещения основных растительных сообществ и ценных природных объектов, М 1:2000, 1 чертеж на 1 л. 3.Предложения по подбору участков территориальной компенсации, М 1:2000, 1 чертеж на 1 л. 4.Схема существующих и предлагаемых к установлению границ природных и озелененных территорий М 1:2000, 1 чертеж на 1 л. 5.Схема основных природоохранных мероприятий и мероприятий по озеленению и благоустройству на природных и озелененных территориях, М 1:2000, 1 чертеж на 1 л.
Том №6	1.6.Пояснительная записка «Инженерно-технические мероприятия ГО и ЧС», «Инженерно-технические мероприятия гражданской	1.Схема «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны», М 1:2000, 1 чертеж на 1 л. 2.Схема «Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций», М 1:2000, 1 чертеж на 1 л.

	обороны и мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций» на листах, в т. ч. чертежей	
Том № 7	1.7. «Материалы проекта планировки» на 18 листах, в т. ч. 6 чертежей	1. План зон планируемого размещения объектов капитального строительства, М 1:2000, 1 чертеж на 1 л. 2. План границ территорий общего пользования и линейных объектов, М 1:2000, 1 чертеж на 1 л. 3. План границ технической и охранной зоны, М 1:2000, 1 чертеж на 1 л. 4. План межевания территории, М 1:2000, 1 чертеж на 1 л. 5. План зон с особыми условиями, М 1:2000, 1 чертеж на 1 л. 6. План границ особо охраняемой природной территории, природных и озелененных территорий, М 1:2000, 1 чертеж на 1 л.

С О Д Е Р Ж А Н И Е

	ВВЕДЕНИЕ	10
1.	СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ И ПРЕДПОСЫЛКИ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	13
1.1.	Местоположение проектируемой территории в планировочной структуре города	13
1.2.	Существующее использование проектируемой территории	13
1.3.	Функциональное использование проектируемой территории	14
1.4.	Состояние и использование объектов капитального строительства	15
1.5.	Правовая характеристика застройки по форме собственности	15
1.6.	Правовая характеристика землепользования территории	17
2	КОМПЛЕКСНАЯ ОЦЕНКА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ПРЕДПОСЫЛОК И ТЕНДЕНЦИЙ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	27
2.1.	Градостроительные регламенты и мероприятия территориального планирования, установленные документами территориального планирования и документацией по планировке	28
2.1.1	Характеристика требований к развитию территории, установленных Генеральным планом города Москвы	28
2.1.2	Характеристика требований к развитию территории, установленных проектом – «Правила землепользования и застройки города Москвы	32
2.2.	Показатели и планируемые параметры развития территориальных зон в границах проекта планировки	33
2.3.	Анализ обеспеченности территории разработанной документацией	34
3.	Мероприятия по реализации градостроительной документации, установленные нормативно-правовыми актами города Москвы	36
3.1.	Анализ Городских целевых программ, правовых актов города Москвы о строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, реконструкции объектов капитального строительства, программ развития предприятий	37
4.	Комплексная оценка предпосылок и тенденций развития проектируемой территории (свод).	38
4.1.	Оценка соответствия использования территории требованиям действующих нормативов градостроительного проектирования и градостроительного зонирования	39
4.2.	Градостроительные требования к реорганизации территории	41
4.3.	Планировочные условия и ограничения	42
4.4.	Выводы о необходимости изменения использования территории и застройки, в том числе об изменениях фактического функционального использования территории, необходимости резервирования земель для государственных нужд	46
4.5.	Укрупненные технико-экономические показатели размещения	47

	электродепо «Южное» (Братеево-2)	
4.6.	Укрупненный расчет затрат по реализации проекта планировки территории, в т. ч. на создание транспортной инфраструктуры и инженерного обеспечения территории (по каждому варианту планировочного решения)	48
4.7.	Предложения по развитию транспортной инфраструктуры территории	55
4.8.	Анализ и характеристика существующих магистральных инженерных коммуникаций. Предпосылки развития систем инженерного обеспечения по утвержденным проектам	59
4.9.	Выводы о необходимости внесения изменений в разработанную документацию и правовые акты города Москвы	60
4.10.	Определение возможности восприятия дополнительных транспортных нагрузок	61
5.	РАЗРАБОТКА ПРОЕКТНЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ, ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ Планировочная организация территории	62
5.1.	Перечень целей, задач и предпосылок развития территории разработки проекта планировки	64
5.2.	Уточненный расчет затрат по выбранному варианту планировочного решения	67
5.3.	Основные мероприятия по реализации проекта планировки Перечень мероприятий, обеспечивающих достижение целей и решения задач развития территории.	69
	Перечень формируемых участков территории с предлагаемыми мероприятиями	71
	Проектный баланс территории проекта планировки по видам функционального назначения участков	71
	Основные мероприятия по реализации проекта планировки территории	72
	Основные технико-эксплуатационные показатели электродепо и линии метрополитена	74
	Показатели планируемого развития объектов транспортной инфраструктуры	75
5.4.	Характеристика предложений по межеванию территории	76
	Таблица «Характеристика земельных участков территории к плану «Межевание территории»	79

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки участка Братеевской поймы, ограниченного проектируемым пр. № 5396, ул. Братеевской и технической зоной метрополитена, с учетом размещения электродепо «Южное» (Братеево-2), выполнен ГУП «НИ и ПИ Генплана Москвы» по заказу Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы, Госконтракт от 22 мая 2014 г. № 0173200022714000022.

Основанием для разработки проекта планировки является решение Градостроительно-земельной комиссии города Москвы (протокол от 06.02.2014 № 4), Распоряжение Москомархитектуры от 28.02.2014 № 20.

В соответствии с Техническим заданием ориентировочная площадь участка размещения электродепо «Братеево-2» составляет **14,3 га.** Площадь проектирования территории составляет **52,0 га.** Площадь рассмотрения по отраслевым разделам представляет зону площадью **400 га** (включая площадь проектирования).

Работа по проекту планировки выполнена на основе федеральных и региональных правовых актов и нормативной базы проектирования города Москвы. В качестве основополагающих документов использованы:

- Закон города Москвы № 17 от 05.05.10 «О Генеральном плане города Москвы;
- Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской федерации»;
- Закон города Москвы от 25.06.2008 № 28 «Градостроительный кодекс города Москвы»;
- Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный закон от 23.11.1995 N 174-ФЗ «Об экологической экспертизе»;
- Закон города Москвы от 26.09.2001 № 48 «Об особо охраняемых природных территориях в городе Москве»;
- Закон города Москвы от 06.07.2005 № 37 «О схеме развития и размещения особо охраняемых природных территорий в городе Москве»;
- постановление Правительства Москвы от 19.01.1999 № 38 «О проектных предложениях по установлению границ природного комплекса с их описанием и закреплением актами красных линий»;
- постановление Правительства Москвы от 20.03.2001 № 270-ПП «Об утверждении Положения о порядке установления линий градостроительного регулирования в городе Москве»;

- постановление правительства Москвы от 23.11.2004 № 803-ПП «Об утверждении порядка образования особо охраняемых природных территорий регионального значения в городе Москве»;
- постановление правительства Москвы от 07.12.2004 № 854-ПП «О Схеме развития и размещения особо охраняемых природных территорий в городе Москве»;
- постановление Правительства Москвы от 30.09.2008 № 878-ПП «О ходе реализации схемы сохранения и развития территорий природного комплекса города Москвы»;
- заключение государственной экологической экспертизы от 15.06.2012 № 233/ГЭЭ.

При выполнении работы использованы фондовые материалы НИ и ПИ Генплана Москвы, результаты обследования территории Братеевской поймы (2008-2011 г., ноябрь-июнь 2013 г.).

Основными задачами проекта планировки являются:

- размещение участка электродепо «Южное» (Братеево-2), которое предусматривается на территориях, имеющих статус природных, природных и озелененных территорий, и предусмотренных к включению в состав планируемой к образованию особо охраняемой природной территории регионального значения – «Фаунистический заказник «Братеевская пойма»;

- предложения по внесению изменений в материалы комплексного экологического обследования участков территорий, обосновывающих придание территории правового статуса особо охраняемой природной территории регионального значения «Фаунистический заказник «Братеевская пойма», на которые имеется положительное заключение государственной экологической экспертизы, в связи с размещением объектов капитального строительства;

- сохранение баланса природных и озелененных территорий Южного административного округа.

Варианты размещения электродепо «Южное» («Братеево-2»), предложенные ОАО «Мосинжпроект», неоднократно прорабатывались и рассматривались в рабочем порядке на совещаниях с участием представителей Москомархитектуры, Департамента природопользования и охраны окружающей среды города Москвы, ОАО «Мосинжпроект». По результатам сравнения вариантов размещения электродепо «Южное» («Братеево-2») был выбран Вариант № 1, при котором стоимость строительства наименьшая и в полном объеме учитываются требования и технические условия ГУП «Московский метрополитен» по организации единого инженерно-технического комплекса с депо «Братеево».

В целях максимально возможного сохранения ценных природных объектов и минимизации ущерба от уничтожения местообитаний охраняемых видов и объектов животного мира при строительстве, ГУП «НИ и ПИ Генплана Москвы» на рабочем совещании, состоявшимся 23.05.2014 с участием представителей заказчика - Москомархитектуры и ОАО «Мосинжпроект», был предложен вариант № 2. Площадь участка составляет **14,27га.**

Местоположение и площадь участка по основному варианту (Вариант № 1), соответствует документации Госконтракта от 22 мая 2014 г. № 0173200022714000022 и составляет **14,3 га**. По сведениям, полученным из ОАО «Мосинжпроект», местоположение участка осталось прежним, но площадь участка сокращена до **12,35 га.** В границы проектирования попадает участок площадью **9,56 га**. Остальная часть участка расположена на территории, прилегающей к границам разработки проекта планировки, и составляет **2,79 га.**

В материалах данного проекта планировки рассмотрены два варианта размещения электродепо. По обоим вариантам участки размещения электродепо расположены в границах разработки проекта планировки на территориях, имеющих статус природных, природных и озелененных территорий.

На первом этапе проекта планировки была выполнена работа – «Предложения по внесению изменений в работу - «Разработка материалов комплексного экологического обследования участков территорий, обосновывающих придание территории правового статуса особо охраняемой природной территории регионального значения «Фаунистический заказник «Братеевская пойма»», на которые имеется положительное заключение государственной экологической экспертизы.

На рассмотрение государственной экологической экспертизы представлены два варианта размещения электродепо Братеево-2, однако корректировка границ планируемой к образованию особо охраняемой природной территории регионального значения «Фаунистический заказник «Братеевская пойма» была осуществлена по Варианту № 1.

Учитывая вышеизложенное, далее, в разделах проекта планировки основным вариантом размещения электродепо «Южное» Братеево-2 является Вариант № 1.

1. СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ И ПРЕДПОСЫЛКИ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1. Местоположение проектируемой территории в планировочной структуре города

Проектируемая территория площадью **52,0 га** расположена в Южном административном округе города Москвы в ее периферийной части, в районе Братеево. Территория расположена в западной части, планируемой к образованию особо охраняемой природной территории «Фаунистический заказник «Братеевская пойма».

Территория заказника образована на базе объектов ПиОТ № 147-ЮАО «Братеевская пойма с долинами р.Шмелевки и Соровского ручья» (входит частично), № 148-ЮАО «Долина р. Городни в Братеево», № 149 - ЮАО «Братеевская пойма с технической зоной ЛЭП и долиной р. Городни», № 150-ЮАО «Братеевская пойма (прибрежная зона)».

Проектируемая территория ограничена:

с севера - проездом внутреннего пользования и кварталами жилой застройки муниципального района Братеево;

с востока – территорией объекта ПиОТ № 147а «Озелененная территория специального назначения в технической зоне метрополитена» и территорией многофункционального комплекса электродепо «Братеево» для обслуживания и ремонта электроподвижного состава Московского метрополитена;

с запада, юго-запада – проектируемым проездом 5396, границей земельного участка торгового комплекса «РЕАЛ-ГИПЕРМАРКЕТ», технической зоной инженерных коммуникаций;

с запада – проектируемыми проездами 5396 и 363.

По Варианту № 1 участок размещения электродепо Братеево-2 прилегает к западной границе земельного участка многофункционального комплекса (МФК) электродепо «Братеево», который в настоящее время передан ЗАО «Трансмашхолдинг».

Согласно Варианту № 2, участок размещения электродепо расположен вдоль проезда № 5396

1.2. Существующее использование проектируемой территории

Проектируемая территория свободна от застройки, большая ее часть не благоустроена, благодаря заболоченности и труднодоступности максимально сохранила своё природоприближённое состояние. Исключение составляет часть территории, расположенная в непосредственной близости от жилой застройки Братеево, в северной части проектируемой территории. Здесь в долине реки Городни вдоль левого берега были проведены благоустроительные работы. Участок представляет собой прогулочную зону

парковой территории. Здесь обустроены площадки отдыха, детские и спортивные площадки, сформирована дорожно - тропиночная сеть, разбиты цветники, установлена парковая мебель.

В правобережной пойме р. Городни часть территории занята заброшенными огородами.

Свободная от застройки пойменная территория, расположенная между руслом реки Городни и Задонским проездом, сильно заболочена и в рекреационных целях не используется.

В северо-западной части проектируемой территории находится участок цирка-шапито и здание теплового павильона.

В границах участков предполагаемого размещения электродепо Братеево-2 здания и сооружения отсутствуют.

Автотранспортное обслуживание проектируемой территории осуществляются МКАД, автомагистралью 1-ого класса Печатники-Братеево (проездами Хордовым и Задонским), улицами Борисовские пруды, Ключевой, Паромной, Алма-Атинской. Проектируемая территория расположена в зоне транспортной доступности конечных станций метро «Алмаатинская» Замоскворецкой линии и «Марьино» Люблинско-Дмитровской линии.

1. 3. Функциональное использование проектируемой территории

Территория в границах разработки проекта планировки площадью 52,0 га имеет статус природных и озелененных территорий (ПиОТ) и состоит из двух объектов ПиОТ Южного административного округа - **№ 147 «Братеевская пойма с долинами реки Шмелевки и Соровского ручья»** и **№ 148 «Долина реки Городни в Братеево»**. Оба объекта ПиОТ входят в границы разработки проекта планировки частично.

В границах объекта ПиОТ № 148 **,** расположены учреждение культуры цирк-шапито «Инантеп» и здание теплового павильона.

Функциональное использование участков проектируемой территории

Природные и озелененные территории - 51,595 га, в том числе:

-общего пользования – 51,595га;

Общественные - 0,91 га, в том числе:

-культурно-просветительные – 0,91га;

Производственные 0,01га, в том числе:

-жилищно-коммунальные – 0,01 га.

Баланс функционального использования проектируемой территории

Таблица № 1.

п/п	Функциональное назначение участка (фактическое использование)	га	% от проектируемой территории
1	**2**	**3**	**4**
	Проектируемая территория	**52,0**	**100**
1.	Природные, природные и озелененные территории, в т. ч.	**51,43**	**98,9**
1.1	Общественные: -культурно-просветительные	**0,91**	**1,75**
1.2.	Производственные, в т. ч.: -жилищно-коммунальные	**0,01**	**0,02**
2	**Культурно-просветительные**	**0,23**	**0,44**
3	**Незанятые земли**	**0,34**	**0,65**

1.4. Состояние и использование объектов капитального строительства

Капитальная застройка в границах разработки проекта планировки представлена одним малоэтажным строением нежилого назначения – здание теплового павильона.

Также на территории имеются два некапитальных сооружения нежилого назначения цирка-шапито «Инантеп» - крытый манеж и входная группа.

В границах участков планируемого размещения электродепо «Братеево-2», ориентировочной площадью 14,3 га по двум вариантам зданий и сооружений не имеется.

1.5. Правовая характеристика застройки по форме собственности

Материал стен	Ед. изм.	Застройка по формам собственности		Всего
		федеральный	муницыпальный	
1	**2**	**3**	**4**	**5**
Панельные	**шт.**	**-**	1	1
	кв.м.			
Деревянные	**шт.**	1	-	1
	кв.м.		-	
Всего:	**шт.**	1	1	**2**
	кв.м	1	1	

Анализ существующего использования проектируемой территории и имеющихся в ее границах объектов капитальной застройки показал, что в настоящее время проектируемая территория, состоящая из природных и озелененных территорий общего пользования, в основном используется в соответствии с ее функциональным назначением.

1.6. Правовая характеристика землепользования территории

Перечень существующих землепользователей в границах проектируемой территории

№ на пла-не	Кадастровый номер участка	Цель использования	Адрес	Наименование	№ договора/ постановления
1	77:05:0012005:39	Эксплуатация автозаправочной станции стационарного типа с магазином сопутствующих товаров	Мкр. №1 Братеева, пр.пр. №336	Общество с ограниченной ответственностью "Трамонта"	Договор аренды земельного участка № М-09-015646 с 13.07.2000 по 13.07.2025 (действует)
2*	**77:05:0012006:30**	**Эксплуатация сооружений цирка-шапито**	**Москва, ул. Братеевская, вл. 4Б**	**Учреждение культуры цирк-шапито «ИНАНТЕП»**	**Договор безвозмездного срочного пользования № М-05-604205 от 29.12.2006 по 22.10.2007г. (действует)**
3*	**77:05:0012007:1006**	**Тепловой павильон**	**Москва, пр. пр. № 5396, вл. 3, стр. 1**	**-**	**Стадия - проект**
4	77:05:0012007:17	Эксплуатация существующей временной крытой автостоянки № 123 на 187 машиномест для хранения индивидуального автотранспорта	Москва, проезд Задонский, напротив вл. 16	-	Земельно-правовые отношения не оформлены

№ на пла-не	Кадастровый номер участка	Цель использования	Адрес	Наименование	№ договора/ постановления
5	77:05:0012007:18	Эксплуатация существующей крытой автостоянки № 162 на 120 машиномест	Москва, проезд Задонский, вл. 16	Региональная общественная организация «Московский городской союз автомобилистов (МГСА)»	Договор краткосрочной аренды земельного участка № М-09-507697 С 28.02.2006 по 22.11.2006г. (действует)
6	77:05:0012007:20	Эксплуатация существующей временной крытой автостоянки № 165/185 на 135 машиномест для хранения индивидуального автотранспорта	Москва, проезд Задонский, вл. 16	Региональная общественная организация «Московский городской союз автомобилистов (МГСА)	Договор краткосрочной аренды земельного участка № М-09-507692 С 28.02.2006 по 28.11.2006г. (не действует)
7	77:05:0012007:1007	Строительство гаражного объекта	Москва, Задонский проезд, вл. 3	Общество с ограниченной ответственностью «КВВК»	№ И-05-00096 от 25.10.2011 по 23.10.2017г. (действует)
8	77:05:0012005:27	Строительство и последующая эксплуатация многоэтажного гаража-стоянки	Коммунальная зона «Братеево», пр.пр. 5396	Гаражно-строительный кооператив "Задонский»	Договор аренды земельного участка № М-05-016180 от 31.10.2000 до31.10.2015 (действует)
9	-	Пожарное депо	Москва,Задонский пр., 1, кор.3		Земельно-правовые отношения не оформлены
9а	77:05:0012007:16	земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений коммунального хозяйства (1.2.9), объектов бытового обслуживания (1.2.5)	Москва, проезд Задонский, вл. 1	Общество с ограниченной ответственностью "Трианон Групп"	Земельно-правовые отношения не оформлены

№ на пла-не	Кадастровый номер участка	Цель использования	Адрес	Наименование	№ договора/ постановления
9б	77:05:0012007:4	На период разработки исходно-разрешиетельной документации для строиетльства автогазозаправочной станции	Адресные арентиры: Коммунальная зона Братеево, пр.пр.5396	Общество с ограниченной ответственностью "ЮНИТСНАБАВТО	Договор краткосрочной аренды земельного участка № М-09-05-506647 с 31.01.2005 по 08.04.2012 (действует)
10	77:05:0012005:21	Эксплуатация Братеевской канализационной насосной станции и строительства производственного и административно-бытового корпусов	Москва, проезд Задонский, вл. 3А	Московское государственное унитарное предприятие "Мосводоканал"	Договор аренды земельного участка № М-05-004707 20.03.1996 по 20.03.2045 (действует)
11	77:05:0012007:2	Проектирование, строительство и дальнейшая эксплуатация многофункционального торгового комплекса с пунктом сервисных услуг для автомобилей, АЗС и автостоянкой	Москва, Проектируемый пр. № 5396,вл. 15	Общество с ограниченной ответственностью "Манхеттен Братеево"; Общество с ограниченной ответственностью «Реал-Гипермаркет»	Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора для целей эксплуатации капитального строительства № М-05-021724 от 27.10.2011 до 23.01.2053 (действует)
12	77:05:0012007:15	Эксплуатация существующей временной крытой автостоянки № 76 "Родники" на 467 машиномест для хранения индивидуального автотранспорта	Москва, пересечение Задонского проезда и ул. Шипиловская	Региональная общественная организация «Московский городской союз автомобилистов (МГСА)»	Договор краткосрочный аренды земельного участка № М-05-507610 от 31.01.2006 по 22.11.2006г. (действует)

№ на пла-не	Кадастровый номер участка	Цель использования	Адрес	Наименование	№ договора/ постановления
13	77:05:0012005:37	Эксплуатация насосно-перекачивающей станции Марьинской тепломагистрали	Москва, проезд Задонский, вл. 9	ОАО "Московская теплосетевая компания»	Договор аренды земельного участка № М-05-0120040 с 21.08.1998 по 21.08.2047 (действует)
14	77:05:0012007:12	Эксплуатация существующей временной крытой автостоянки № 62 "Утес" на 126 машиномест для хранения индивидуального автотранспорта	Москва, проезд Задонский, напротив вл. 24	Региональная общественная организация «Московский городской союз автомобилистов (МГСА)»	Договор краткосрочной аренды земельного участка № М-05-507917 от 28.04.2006 по 23.11.2006 (действует)
15	77:05:0012007:11	Размещение производственной базы по обслуживанию коммунальной и дорожной техники, транспорта и складских целей	Москва, Задонский проезд, напротив вл.24	Общество с ограниченной ответственностью "Монокон-сервисъ"	Договор аренды земельного участка № П-05-526040457 (проектный) с 25.06.2010 по 19.04.2015
16	77:05:0012005:7	Строительство и последующая эксплуатация многоэтажного, 2-3 ярусного горожа-стоянки	Москва, проезд Задонский	Гаражно-строительный кооператив «МАГИСТРАЛЬ»	Договор аренды земельного участка № М-05-000822 от 26.07.1994 по 26.07.2019(действует)
17	77:05:0012005:66	Строительство электродепо «Братеево» Замоскворецкой линии	Москва., Пр.пр. 5398, пр.пр.5399	ГУП города Москвы «Московский ордена Ленина и ордена Трудового Красного знамени метрополитен имени В.И. Ленина»	Договор краткосрочной аренды земельного участка № М-05-509433 с 10.07.2013 по 08.07.2014 (действует)

№ на пла-не	Кадастровый номер участка	Цель использования	Адрес	Наименование	№ договора/ постановления
18	77:05:0012005:67	Организация временной подъездной дороги к строительному объекту (электродепо «братеево»	Москва, б-р Ореховый, проезд Задонский	ГУП города Москвы «Московский ордена Ленина и ордена Трудового Красного знамени метрополитен имени В.И. Ленина»	ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА №М-05-605530 с 18.10.2010 по 17.06.2011 (не действует)
18а	77:05:0012007:1008	земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами (1.2.14)	. Москва, Памятник природы "Родник в склоне долины реки Москвы в Зябликово"	Государственное природоохранное бюджетное учреждение города Москвы «Управление особо охраняемыми природными территориями по Южному административному округу города Москвы»	Договор постоянного бессрочного пользования
19	-	Пост ГИБДД и площадка досмотра	Москва, Проектируемый пр. N 5396, вл.38	УГИБДД ГУВД г. Москвы	Земельно-правовые отношения не оформлены
20	-	База механизации	Братеевская пойма	ООО «Омега»,	Акт резервирования № М-05-*01501 с 24.08.2004 г. по 24.08.2005 (не действует)
21	77:05:0012005:5	Эксплуатация существующих зданий, строений, сооружений электроподстанции "Борисовская" Южных электрических сетей с целью распределения и передачи электрической энергии	Москва, б-р Ореховый, вл. 30А	Открытое акционерное общество "Московская объединенная электросетевая компания "	Договор аренды земельного участка № М-05-003083 с 06.10.1995 г. по 06.10.2044 г.

№ на пла-не	Кадастровый номер участка	Цель использования	Адрес	Наименование	№ договора/ постановления
22	77:05:0011013:57	Эксплуатация существующей крытой автостоянки на 1394 машиноместа	Москва,Пересечение Орехового бульвара с пр.пр. 5388	Потребительский автостояночный кооператив «Красная Звезда»	Договор краткосрочной аренды земельного участка № М-05-506683 с 22.03. 2005 по09.02.2006 (действует)
23	77:05:11013:077 77:05:0011013:78	Эксплуатация временной крытой автостоянки на 395 м/м для хранения индивидуального транспорта	Москва, Задонский проезд (у элетроподстанции № 785)	Потребительский кооператив «Автостоянка Чернобылец-1»	Договор краткосрочной аренды земельного участка № М-05-507830 с 31.03.2006 г. по 31.12.2006 (действует) №М-05-507760 с 02.03.2006 по 22.11.2006
24	77:05:0011013:15	Эксплуатация временной крытой автостоянки №283 на 260 м/м для хранения индивидуального транспорта	Москва, Воронежская улица, напротив вл. 56	Управа района "Орехово-Борисово Южное ЮАО г. Москва»	Договор краткосрочной аренды земельного участка № № М-05-501893 с 29.08.1997 по 29.12.2006 (не действует)
25	77:05:0012005:42	Проектирование, строительство и последующая эксплуатация подземного гаража для легкового автотранспорта	Москва, Ул. Воронежская, пр.пр.5388	Акционерное общество открытого типа фирма "ФАП"	Договор аренды земельного участка № М-09-006351 02.08.1996 – 02.08.2045
26	77:05:0012007:19	Эксплуатация существующей временной крытой автостоянки № 285 на 164 машиноместа для хранения индивидуального автотранспорта	Проектируемый проезд № 5388, 21 КМ МКАД	Региональная общественная организация «Московский городской союз автомобилистов (МГСА)»	Договор краткосрочной аренды земельного участка № М-05-507695 от 28.02.2006 по 03.12.2006 (действует)

№ на пла-не	Кадастровый номер участка	Цель использования	Адрес	Наименование	№ договора/ постановления
27	77:05:0012007:10	Эксплуатация улично-дорожной сети	05/77/00655 В СОСТАВЕ УЧ.6141 ПЕРЕЧНЯ ЗУ СУЩЕСТВУЮЩЕЙ УДС ОТ ПРАВОГО БЕРЕГА Р. МОСКВА ДО ГРАНИЦЫ С ЗУ 05/77/00656 (МКАД (ЮГ)), СОВПАДАЮЩЕЙ С КАД. ГРАНИЦЕЙ (С КВ.77:05:11008), ПРОХОДЯЩЕЙ ПО СЕВЕРО-ВОСТОЧНОЙ СТОРОНЕ ВОЗДУШ-НОГО ПЕРЕХОДА ЧЕРЕЗ МКАД	Г.Москва	ППМ № 490-ПП от 13 06.2004г.
28	77:05:0012005:174	Строительство и дальнейшая эксплуатация многофункционального торгового комплекса и для строительства паркинга для перебазирования автостоянки № 240 Московского городского совета автомобилистов	Москва 19 КМ. МКАД (в районе Бесединского Москта)	ООО "МТК-ДИАЛЭКС-1"	Договор аренды земельного участка № М-05-020686 от 18.08.2003 по 18.08.2052 (действует)
29	77:05:0012005:12	Размещение причала для приемки инертных материалов (для реконструкции МКАД и городских улиц)	г. Москва, МКАД, 18 км, вл. 16	Открытое акционерное общество корпорация "ТРАНССТРОЙ"	Договора аренды земельного участка № М-05-003235 от 10.25-1995 по 25.10.2005
30	77:05:0012006:21	Завершение проектирования и строительства часовни в честь иконы Божьей матери Милостивой	Адресные ориентиры: Братеево, мкр.2А-3А	Местная религиозная организация православного прихода храма Усекновения главы Иоанна Предтечи в Братеево г.Москвы	Договор безвозмездного срочного пользования №М-05-605677 с 17.06.2011 по 28.05.2012 (действует)
31	77:05:0012006:22	Для завершения проектирования и строительства комплекса Храма Усекновения главы Иоанна Предтечи	Москва, Братеево, мкр. 2А-3А	Местная религиозная организация православного прихода храма Усекновения главы Иоанна Предтечи в Братеево г.Москвы	Договор безвозмездного срочного пользования № М-05-604716 с 09.07.2008 по 09.03.2009 (действует)

№ на пла-не	Кадастровый номер участка	Цель использования	Адрес	Наименование	№ договора/ постановления
32	77:05:0012006:1017	Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3).	ул. Москва, Братеевская, д. 39/12	ПАСК «Автоград»	Земельно-правовые отношения не оформлены
33	77:05:0012005:28	-	Москва, Братеевская, коммунальная зона	-	Земельно-правовые отношения не оформлены
34	77:05:0012006:29	эксплуатация производственного участка СУ-20	адресные ориентиры: район Братеево, проезд № 5402	ОАО «Мосинжзеленстрой», район Братеево	Договор краткосрочной аренды земельного участка № М-05-508403 от 30.11.2006 по 10.10.2007 (не действует)
35	77:05:0012006:28	эксплуатация производственного участка СУ-22	адресные ориентиры: район Братеево, проезд № 5402	Открытое акционерное общество «Мосинжзеленстрой»-	Договор краткосрочной аренды земельного участка М-05-508330 от 26.10.2006 по 21.01.2013 (не действует)
36	-	Речная база		ГП «Мосводоканал»	Земельно-правовые отношения не оформлены
37	-	Стационарный рубеж улавливания нефти нефтепровод Рязань-Москва	Район Братеево, проезд 5402	-	Земельно-правовые отношения не оформлены
38	77:05:0012003:138	эксплуатация существующей временной крытой автостоянки на 590 машиномест	г. Москва, ул. Братеевская, вл. 39/12	Потребительский авто-стояночный кооператив "РЭСТ-98"-	Договор краткосрочной аренды земельного участка № М-05-507463 с 28.12.2005 по 08.12.2008

№ на пла-не	Кадастровый номер участка	Цель использования	Адрес	Наименование	№ договора/ постановления
39	77:05:0012006:24	Разработка акта разрешенного использования Москомархитектуры проектной документации и строительство физкультурно-оздоровительного комплекса из быстровозводимых конструкций	г Москва, ул Борисовские Пруды, вл 48, корпус 1	Государственное унитарное предприятие города Москвы "Дирекция единого заказчика по эксплуатации, капитальному ремонту жилищного фонда, дорог и благоустройству Южного административного округа"	Договор краткосрочной аренды земельного участка № М-05-01934 от 23.04.2007 по 223.04.2008
40	-	Эксплуатация действующих опор ЛЭП	-	ОАО энергетики и электрификации "МОСЭНЕРГО"-	Договор аренды земельного участка с 28.08.2007 г. по 28.08.2046
41	77:05:0012005:14	Эксплуатация магистральной задвижки нефтепровода "РЯЗАНЬ-МОСКВА" Рязанского районного нефтепроводного управления	Борисовские пруды, вл. 44, 4 мкр. Братеево	ОАО «Верхневолжские магистральные нефтепроводы»	Договор краткосрочной аренды земельного участка № М-05-005989 с 10.07.1996 г. по 10.07.2011

***** участки земплепользователей, расположенные в границах разработки проекта планировки

Правовая характеристика землепользования участков, оформленных земельно-имущественными отношениями в границах разработки проекта планировки

№№ п/п	Вид аренды	Количество участков	Площадь земельных участков га
1	**2**	**3**	**4**
1	Долгосрочная	-	-
2	Краткосрочная	-	-
3	Постоянное (бессрочное) пользование	1	1,07
	Всего:	**1**	**1,07**

В границах проектируемой территории площадью 52,0 га находится один участок с оформленными земельно-имущественными отношениями площадью 1,07 га.

В границах участков планируемого размещения электродепо «Братеево-2» по двум вариантам, участков с оформленными земельно-имущественными отношениями не имеется. Участков землепользователей с неоформленными земельно-имущественными отношениями или истекшим сроком аренды не имеется.

2. КОМПЛЕКСНАЯ ОЦЕНКА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ПРЕДПОСЫЛОК И ТЕНДЕНЦИЙ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

В составе второго этапа разработки проекта планировки выполнена комплексная оценка градостроительных предпосылок развития территории, включающая:

- характеристику требований к развитию территории, установленных Генеральным планом города Москвы;
- анализ обеспеченности территории разработанной документацией;
- характеристику территории по проекту – Правила землепользования и застройки города Москвы;
- характеристику требований, установленных на проектируемую территорию городскими целевыми программами, правовыми актами города Москвы о строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, планами, программами развития предприятий;
- соответствие использования территории требованиям, установленным в зонах с особыми условиями использования территории;
- соответствие территории требованиям действующих нормативов градостроительного проектирования и градостроительного зонирования;
- выводы о необходимости изменения использования территории, втом числе об изменениях фактического функционального использования территории, о необходимости резервирования земель для государственных нужд;
- анализ соответствия проектных предложений Генеральному плану города Москвы и проекту Правил землепользования и застройки города Москвы;
- укрупненные технико-экономические показатели планировочного решения по двум вариантам.

2.1. Градостроительные регламенты и мероприятия территориального планирования, установленные документами территориального планирования и документацией по планировке

2.1.1. Характеристика требований к развитию территории, установленных Генеральным планом города Москвы

В соответствии с требованиями федерального законодательства, нормативных и правовых актов города Москвы градостроительная деятельность в городе Москве должна обеспечивать формирование благоприятной для жизнедеятельности человека среды, в том числе обеспечивать сохранение исторического и природного своеобразия территории города Москвы, особенностей ее планировочной структуры, природных и природно-антропогенных ландшафтов, природных экосистем, архитектурного облика города и городской среды.

Территориальное планирование в Москве осуществляется на основании Генерального плана города Москвы до 2025 года, утвержденного Законом города Москвы «О Генеральном плане города Москвы» от 05.05.2010 № 17.

Генеральный план города Москвы является основой градостроительного зонирования и планировки территорий, размещения и строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Закон устанавливает основные направления градостроительного развития города Москвы, включающие цели, принципы и перспективные задачи градостроительного развития города Москвы, градостроительные требования к использованию и застройке территории города Москвы, особенности градостроительного развития города Москвы – столицы Российской Федерации, порядок реализации основных направлений градостроительного развития города Москвы, а также порядок актуализации Генерального плана города Москвы.

Основные направления развития проектируемой территории определены схемами территориального планирования города Москвы, утвержденными в составе Генерального плана.

Функциональные зоны

В соответствии со схемой **«Функциональные зоны»,** проектируемая территория площадью 52,0 га расположена на территории двух функциональных зон – зона № 28 и зона № 16 района Братеево (ЮАО).

Зона № 28 является зоной особо охраняемых природных, природных и озелененных территорий с индексом 400:

- площадь территории функциональной зоны – 262,33 га;

-площадь территории функциональной зоны в границах разработки проекта планировки - 50,53 га;

В части планируемых параметров зоны особо охраняемых природных, природных и озелененных территорий указано, что недопустимость или возможность строительства, реконструкции объектов капитального строительства, планируемая суммарная площадь наземной, подземной части указанной застройки устанавливается в соответствии с требованиями природоохранного и иного законодательства, градостроительного регламента, региональных нормативов градостроительного проектирования в городе Москве, технических регламентов, санитарных норм, публичных сервитутов и иными обязательными требованиями законодательства в составе документации по планировке.

Зона № 16 – зона жилых микрорайонов и жилых групп многоквартирной жилой застройки Братеево с индексом 200. Зона имеет следующие параметры развития:

- площадь территории функциональной зоны - 163,53 га;
- площадь территории функциональной зоны в пределах разработки проекта планировки – 1,14 га.

Зона № 6 – многофункциональная общественная зона с индексом 100.

Площадь территории функциональной зоны – 13,02 га;
Площадь территории функциональной зоны в границах разработки проекта планировки - 0,337 га.

Земельный участок под размещение объектов капитального строительства – электродепо Братеево-2 по двум рассматриваемым вариантам расположен в функциональной зоне № 28.

- площадь территории функциональной зоны под размещение электродепо «Братеево-2» по Варианту № 1 – 9,56 га;
- площадь территории функциональной зоны под размещение электродепо «Братеево-2» по Варианту № 2 – 14,27 га.

Анализ показателей по функциональной зоне № 28 (Братеево) показал соответствие фактического использования территории функциональному назначению территории по Генеральному плану города Москвы.

Анализ показателей по функциональной зоне № 16 показал несоответствие фактического использования территории функциональному назначению территории по Генеральному плану города Москвы, так как в настоящее время, участок зоны, входящий в границы проекта планировки площадью 1,14 га, используется в культурно-просветительном назначении и

входит в границы объекта природных и озелененных территорий. В соответствии с Материалами по образовании ООПТ, представленными на государственную экологическую экспертизу, участок также входит в границы планируемой к образованию ООПТ (приказ ДП и ООС от 15.06.2012 № 233/ГЭЭ). Анализ по функциональной зоне № 6 также показал несоответствие Материалам ГЭЭ.

Участки территории, предлагаемые для размещения электродепо «Южное» («Братеево-2»), по обоим вариантам расположены в функциональной зоне особо охраняемых природных территорий, природных и озелененных территорий.

Особо охраняемые природные, природные и озелененные территории»

В соответствии со схемой **«Особо охраняемые природные, природные и озелененные территории»,** проектируемая территория площадью 52,0 га расположена на особо охраняемых природных территориях, природных и озелененных территория:

- ***Особо охраняемая природная территории, предусмотренной к формированию с последующим обоснованием границ в составе документации по планировке*** - площадь территории ООПТ в границах разработки проекта планировки - 39,44 га.

- Территория природных и озелененных территория общего пользования, предусмотренная к формированию в обоснованных границах **-** площадь территории ПиОТ в границах разработки проекта планировки - 11,09 га;

- Территория природных и озелененных территорий специального назначения и ограниченного пользования - площадь участка специального назначения и ограниченного пользования – 0,91 га.

Площадь территории ООПТ под размещение электродепо «Братеево-2» по Варианту № 1 – 9, 56 га.

Площадь территории ООПТ под размещение электродепо «Братеево-2» по Варианту № 1 – 14,27 га.

Участки, предлагаемые под размещение электродепо «Братеево-2» размещаются на особо охраняемой природной территории, предусмотренной к формированию с последующим обоснованием границ в составе документации по планировке.

Анализ территорий (особо охраняемой природной территории, предусмотренной к формированию в обоснованных границах, и территории

природных и озелененных территорий общего пользования, предусмотренных к формированию в обоснованных границах) показал несоответствие материалам по образованию ООПТ «Фаунистический заказник «Братеевская пойма», на которые имеется положительное заключение Государственной экологической экспертизы (приказ ДП и ООС от 15.06.2012 № 233/ГЭЭ). Также в границы планируемой к образованию ООПТ вошел участок специального назначения и ограниченного пользования.

Территории реорганизации и зоны развития

В соответствии со схемой «Территории реорганизации и зоны развития», часть проектируемой территория расположена на территории реорганизации, подлежащей комплексному преобразованию. Часть проектируемой территории расположена в зоне сохранения и комплексного благоустройства сложившихся территорий, в т. ч.

Территория реорганизации, подлежащая комплексному преобразованию, преимущественно в составе незастроенных территорий в целях восстановления, воссоздания и создания новых озелененных территорий, в т. ч.:

Площадь территории реорганизации в границах разработки проекта планировки 39,78га;

Площадь территории реорганизации под размещения электродепо «Братеево-2» по Варианту 1 – 9, 56 га;

Площадь территории реорганизации под размещение электродепо «Братеево-2» по Варианту № 2 – 14,27 га.

Зона сохранения и комплексного благоустройства сложившихся территорий, в т.ч.:

- площадь территории особо охраняемых природных территорий, природных и озелененных территорий в границах разработки проекта планировки 11,9 га;
- площадь территории жилой застройки в границах разработки проекта планировки 1,43 га.

Анализ схемы территорий реорганизации и зон развития показал следующее. В границы территории реорганизации, подлежащей комплексному преобразованию преимущественно в составе незастроенных территорий, в целях восстановления, воссоздания и создания новых озелененных территорий, иными словами территории, подлежащей реорганизации в целях образования особо охраняемой природной территории, не вошли все участки зон природных территорий, природных и

озелененных территорий (несоответствие материалам по образованию ООПТ «Фаунистический заказник «Братеевская пойма», на которые имеется положительное заключение Государственной экологической экспертизы (приказ ДП и ООС от 15.06.2012 № 233/ГЭЭ).

2.1.2. Характеристика требований к развитию территории, установленных проектом – «Правила землепользования и застройки города Москвы

Градостроительное зонирование территории города Москвы осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и Градостроительным кодексом города Москвы. Результатом градостроительного зонирования территории города Москвы является выделение на территории города территориальных зон и подзон, определение их границ, установление в границах указанных зон и подзон градостроительных регламентов.

Документом градостроительного зонирования территории города Москвы являются правила землепользования и застройки. Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации, а также в целях реализации Генерального плана города Москвы путем регулирования в соответствии с установленными Генеральным планом города Москвы назначением территорий и размещением объектов федерального, регионального значения, использования земельных участков, использования и строительства, реконструкции объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами - правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства.

Правила землепользования и застройки состоят из общей части и территориальной части. Общая часть правил землепользования и застройки включает положения о регулировании землепользования и застройки, действующие применительно ко всей территории города Москвы. Территориальная часть правил землепользования и застройки включает карту градостроительного зонирования территории города Москвы и градостроительные регламенты.

Проект правил землепользования и застройки города Москвы находится на стадии рассмотрения (не утвержден).

Согласно проекту Правил землепользования и застройки города Москвы (последняя редакция) в границы разработки проекта планировки входят четыре зоны:

зона природно-рекреационных и озелененных территорий – подвид А с индексом 41-400 А;

зона водных поверхностей с индексом 71-700;

зона культурно-просветительных объектов с индексом 10-103;

зона смешанного размещения общественно-деловых объектов различного вида с индексом 10-1000

Размещение электродепо Братеево-2 (по двум вариантам) планируется в зоне природно-рекреационных и озелененных территорий.

2.2. Показатели и планируемые параметры развития территориальных зон в границах проекта планировки

Зона природно- рекреационных и озелененных территорий:

Основные виды разрешенного использования земельных участков:

в числе участков размещения общественно-деловых объектов (100):

- участки размещения культурно-просветительных объектов (1003);
- участки размещения спортивно-рекреационных объектов (1006);
- участки смешанного размещения общественно объектов различного вида (1000).

Условно разрешенные виды использования земельных участков:

в числе участков общественно-деловых объектов (100):

- участки размещения торгово-бытовых объектов (1004).

Зона культурно-просветительных объектов

Основные виды разрешенного использования земельных участков:

- участки размещения культурно-просветительных объектов (1003).

Условно разрешенные виды использования земельных участков не установлены.

Зона водных поверхностей (71-700)

Для этой территориальной зоны градостроительный регламент не устанавливается.

Зона смешанного размещения общественно-деловых объектов различного вида (10-1000:)

Основные виды разрешенного использования земельных участков:

- участки смешанного размещения общественно-деловых объектов различного вида (1000).

Условно разрешенные виды использования земельных участков не установлены.

Показатели и планируемые параметры развития территориальных зон

№ п/п	Индекс террит. зоны	Виды территориальных зон	Площадь, га	Предельные параметры зоны		
				Плотность тыс. кв.м/га	Высотность, м	Застроенность %
1.	10-103	Культурно-просветительных объектов	1,15	0	0	0
2.	41-400А	Природно-рекреационных и озелененных территорий – подвид А	23,6	0	0	0
3.	10-1000	Зона смешанного размещения общественно-деловых объектов различного вида	11,57	10	35	-

Анализ материалов проекта Правила землепользования и застройки в городе Москве показал соответствие существующему использованию проектируемой территории.

2.3. Анализ обеспеченности территории разработанной документацией

На территорию, прилегающую к восточным границам проектируемой территории, разработан проект планировки участка линейного объекта метрополитена Замоскворецкой линии от станции «Красногвардейская» до строящейся станции «Алмаатинская» (ППМ от 18.07.2012 № 341-ПП). В составе проекта были откорректированы границы объекта природных и озелененных территорий № 147-ЮАО «Братеевская пойма с долинами р. Шмелевки и Соровского ручья», входящего в границы разработки настоящего проекта планировки. Границы объекта ПК № 147 были откорректированы в связи с размещением электродепо «Братеево» - изъята часть территории ПК. Границы объекта ПиОТ не были закреплены РЧА ЛГР.

В 2010 году по заказу ГУ «Бюро экоанализ» ГУП «НИ и ПИ Генплана Москвы» выполнил работу – «Разработка материалов комплексного экологического обследования участков территорий, обосновывающих придание территории правового статуса особо охраняемой природной территории регионального значения (Фаунистический заказник «Братеевская пойма»). Основанием для образования особо охраняемой природной территории регионального значения является закон города Москвы от 6 июля

2005 года № 37 «О Схеме развития и размещения особо охраняемых территорий в городе Москве». Работа согласована в установленном порядке и получила положительное заключение Государственной экологической экспертизы - приказ ДП и ООС от 15.06.2012 № 233/ГЭЭ, однако, постановление Правительства Москвы до настоящего времени не вышло.

Данная выше информация отражена на схеме – «Схема обеспеченности территории разработанной документацией».

3. Мероприятия по реализации градостроительной документации, установленные нормативно-правовыми актами города Москвы

Разработка проекта планировки участка Братеевской поймы, ограниченного проектируемым пр. № 5396, ул. Братеевской и технической зоной метрополитена, с учетом размещения электродепо «Южное» (Братеево-2) ведется в соответствии с требованиями действующих законодательных и нормативно-правовых актов:

1. Закон города Москвы № 17 от 05.05.10 «О Генеральном плане города Москвы.

Целью закона является:

1. Утвердить Генеральный план города Москвы (приложение) в следующем составе:

1) положения о территориальном планировании города Москвы;

2) карты, схемы территориального планирования города Москвы

2. Установить, что утвержденный настоящим Законом Генеральный план города Москвы реализуется в период с 2010 по 2025 год.

Настоящий Закон устанавливает основные направления градостроительного развития города, включающие цели, принципы и перспективные задачи градостроительного развития города Москвы, градостроительные требования к использованию и застройки территории города Москвы, особенности градостроительного развития города Москвы – столицы Российской Федерации, порядок реализации основных направлений градостроительного развития города Москвы, а также порядок актуализации Генерального плана города Москвы.

2. Закон города Москвы от 26.09.2001 № 48 «Об особо охраняемых природных территориях в городе Москве»

Закон регулирует отношения в области организации, охраны и использования особо охраняемых природных территорий в целях сохранения уникальных и типичных природных комплексов и объектов, достопримечательных природных образований, объектов растительного и животного мира, их генетического фонда, изучения естественных процессов в биосфере и контроля за изменением ее состояния, экологического воспитания населения.

***3. Закон города Москвы от 06.07.2005 № 37 «О схеме развития и* размещения особо охраняемых природных территорий в городе Москве»** (в ред. 06.08.2013).

Законом, в целях обеспечения сохранения, восстановления и

дальнейшего развития природоохранного и историко-культурного потенциала города Москвы, формирования единой системы особо охраняемых природных территорий в городе Москве в соответствии с Законом города Москвы от 26 сентября 2001 года N 48 "Об особо охраняемых природных территориях в городе Москве" утверждена схема развития и размещения особо охраняемых природных территорий в городе Москве.

4. Постановление Правительства Москвы от 19.01.1999 № 38 «О проектных предложениях по установлению границ природного комплекса с их описанием и закреплением актами красных линий»

Цели ППМ. Сохранение, рациональное использование и дальнейшее развитие территорий Природного комплекса, являющихся важным фактором стабилизации и улучшения состояния окружающей среды в г. Москве и условий жизни москвичей, во исполнение постановлений Правительства Москвы от 27 октября 1995 г. N 889 "Об основных направлениях сохранения и развития территорий Природного комплекса Москвы" и от 21 июля 1998 г. N 564 "О мерах по развитию территорий Природного комплекса Москвы", с учетом постановления Правительства Москвы от 13 октября 1998 г. N 799 "О выполнении постановления Правительства Москвы от 24.02.97 N 117 "О состоянии и мерах развития Природного комплекса Москвы" в части сохранения и реабилитации Природного комплекса центральной части г. Москвы".

3.1. Анализ Городских целевых программ, правовых актов города Москвы о строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, реконструкции объектов капитального строительства, программ развития предприятий

Анализ Городских целевых программ, правовых актов города Москвы о строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, реконструкции объектов капитального строительства, программ развития предприятий, не выявил установленных на территорию проектирования требований по отмене капитального строительства и реконструкции капитальных объектов, а также перебазированию предприятий и учреждений.

4. Комплексная оценка предпосылок и тенденций развития проектируемой территории (свод).

Комплексная оценка предпосылок развития проектируемой территории включает результаты комплексной оценки направленности ее развития, в том числе:

- соответствия использования территории требованиям, установленным в зонах с особыми условиями использования территории;

- градостроительные требования к реорганизации территории, включая предложения по транспортной и инженерной инфраструктуре;

- выводы о необходимости изменения использования территории и застройки, в том числе об изменениях фактического функционального использования территории, о необходимости резервирования земель для государственных и муниципальных нужд;

- укрупненные технико-экономические показатели (по каждому варианту планировочного решения);*

- укрупненный расчет затрат по реализации проекта планировки территории, в том числе на создание транспортной инфраструктуры и инженерного обеспечения территории (по каждому варианту планировочного решения);

- анализ соответствия проектных предложений Генеральному плану города Москвы и проекту Правил землепользования и застройки города Москвы;

- выводы о необходимости и целесообразности внесения изменений в ранее утвержденную документацию и в распорядительные документы Правительства Москвы;

- определение возможности восприятия дополнительных транспортных нагрузок от проектируемого объекта с учетом предусмотренного ранее развития транспортной инфраструктуры;

- предложения по развитию транспортной инфраструктуры территории.

В результате комплексной оценки территории формулируются выводы о развитии территории, в том числе о сохранении, изменении фактического функционального использования, а также о необходимости и целесообразности внесения изменений в ранее утвержденную документацию и предложения по устранению противоречий по использованию территории.

Выводы о необходимости сохранения и изменения существующего функционального использования проектируемой территории.

По результатам комплексной оценки предпосылок и тенденций развития территории выполнена схема «Комплексная оценка градостроительных предпосылок развития территории».

4.1 Оценка соответствия использования территории требованиям действующих нормативов градостроительного проектирования и градостроительного зонирования

В настоящем разделе дается комплексная оценка проектным предложениям, в основном связанным с размещением электродепо «Южное» (Братеево-2).

Анализ соответствия проектных решений Генеральному плану города Москвы до 2025 года.

1. В соответствии с Генеральным планом города Москвы до 2025 года, проектируемое электродепо Братеево-2 входит в состав планировочной зоны № 28 района Братеево - зона особо охраняемых природных, природных и озелененных территорий с индексом 400.

Параметры планируемого развития функциональной зоны

№ п/п	№ функц. зоны	наименование функциональн. зоны	Площадь, га	Индекс планируемого функциональн ого назначения зоны	Планируемая суммарная площадь наземной, подземной части застройки функциональ ной зоны (тыс. кв. м)
1.	28	Природно-рекреационных и озелененных территорий – подвид	23,5	400	*

*В части планируемых параметров зон особо охраняемых природных, природных и озелененных территорий указано, что недопустимость или возможность строительства, реконструкции объектов капитального строительства, планируемая суммарная площадь наземной, подземной части указанной застройки устанавливается в соответствии с требованиями природоохранного и иного законодательства, градостроительного регламента, региональных нормативов градостроительного проектирования в городе Москве, технических регламентов, санитарных норм, публичных сервитутов и иными обязательными требованиями законодательства в составе документации по планировке.

Размещение электродепо Братеево-2 по обоим рассматриваемым вариантам не соответствует планируемому функциональному назначению территории.

2. В соответствии со схемой «Особо охраняемые природные, природные и озелененные территории», предлагаемые участки размещения электродепо входят в границы особо охраняемой природной территории, предлагаемой к формированию с последующим обоснованием границ в составе документации по планировке.

3. В соответствии со схемой «Территории реорганизации и зоны развития», участки размещения электродепо входят в границы территории реорганизации, подлежащей комплексному преобразованию преимущественно в составе незастроенных территорий, в целях восстановления, воссоздания и создания новых озелененных территорий, иными словами территории, подлежащей реорганизации в целях образования особо охраняемой природной территории.

Выводы

Анализ материалов Генерального плана города Москвы до 2025 года показал:

- размещение электродепо Братеево-2 не соответствует основным направлениям градостроительного развития территории города Москвы по всем параметрам;

- несоответствие существующей документации (Материалы ГЭЭ) по образованию особо охраняемой природной территории «Фаунистический заказник «Братеевская пойма», на которую имеется положительное заключение Государственной экологической экспертизы (приказ ДП и ООС от 15.06.2012 № 233/ГЭЭ) материалам Генерального плана.

Анализ соответствия проектных решений проекту – Правила землепользования и застройки города Москвы

В соответствии с материалами правил землепользования и застройки города Москвы участок размещения электродепо Братеево-2 входит в границы зоны природно-рекреационных и озелененных территорий – подвид А с индексом - 41-400 А.

Показатели и планируемые параметры развития территориальной зоны природно-рекреационных и озелененных территорий

№ п/п	Индекс террит. зоны	Виды и типы территориа-льных зон	Площадь, га	Предельные параметры зоны	
				Плот-ность тыс. кв.м/га	Высот-ность, м
1.	41-400А	зона природно-рекреационных и озелененных территорий – подвид А	23,5	0	0

Выводы

Анализ материалов - Правила землепользования и застройки города Москвы показал, что размещение электродепо «Братеево-2» не соответствует планируемым параметрам развития территориальной зоны природно- рекреационных и озелененных территорий с индексом 41-400А по всем параметрам.

4.2. Градостроительные требования к реорганизации территории

В соответствии с протоколом совещания у Мэра Москвы от 21.12.2013г. №4-27-145/3 до 2020 года предусматривается сооружение 163,3 км линий метрополитена, в т.ч. линию Третий пересадочный контур длиной 61,5 км.

Для обеспечения работы линии метрополитена Третий пересадочный контур необходимо сооружение электродепо.

В связи с тем, что в срединной и центральной зонах города в условиях плотной городской застройки территория для размещения электродепо определена, Правительством Москвы принято решение о

передаче электродепо «Варшавское» Замоскворецкой линии для обслуживания проектируемой линии Третий пересадочный контур и проектировании нового электродепо «Южное» в районе Братеево, которое необходимо для технического обслуживания и отстоя подвижного состава двух линий метрополитена – Замоскворецкой и Люблинско-Дмитровской.

4.3. Планировочные условия и ограничения

Согласно статье Градостроительного кодекса города Москвы, зонами с особыми условиями использования являются «зоны, в пределах которых использование территории, размещение, строительство, реконструкция и использование объектов капитального строительства ограничены законодательством, в том числе зоны, подверженные опасным воздействиям природного и техногенного характера, санитарно защитные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, технические зоны объектов транспортной и инженерной инфраструктур, зоны охраны объектов культурного наследия, а также исторические зоны – иные кроме территорий объектов культурного наследия, территории, сохранившие исторически сложившийся характер планировочной структуры, ландшафта и благоустройства.

В границах разработки проекта планировки установлены следующие виды зон с особыми условиями использования территории:

- санитарно-защитные зоны производственных объектов;
- технические (охранные) зоны магистральных инженерных коммуникаций;
- природные, природные и озелененные территории;
- водоохранная зона.

Санитарно-защитные зоны

Согласно Градостроительному Кодексу Российской Федерации (№ 191-ФЗ от 29.12.2004 г.) санитарно-защитные зоны (далее СЗЗ) производственных объектов относятся к зонам с особыми условиями использования территории. Санитарно-защитные зоны предприятия являются одним из основных инструментов планировочной организации территорий, примыкающих к производственным объектам и должны учитываться при градостроительном развитии территории.

Основным документом, регламентирующим размещение, эксплуатацию и использование территорий санитарно-защитных зон промышленных объектов в настоящее время является СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 г. (с учетом Изменения N 1, утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 10.04.2008 N 25,

Изменения N 2, утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 06.10.2009 N 61, Изменений и дополнений N 3, утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 09.09.2010 N 122)

В границах санитарно-защитных зон допускается размещать промышленные объекты или объекты производства:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель, здания управления, конструкторских бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи,площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

Водоохранным законодательством в границах водоохранных зон (включая защитные прибрежную полосу) допускается строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования этих объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения.

Руководствуясь СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 г. в проекте были определены ориентировочные размеры санитарно-защитных зон объектов, расположенных в границах рассмотрения проекта планировки.

В настоящее время в границах рассмотрения проекта планировки расположены объекты, относящиеся к V и IV классам опасности, размер СЗЗ которых составляет 50 и 100 м.

Участок размещения электродепо «Южное» расположен в границе расчетной СЗЗ электродепо «Братеево», что не противоречит п. 5.3. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Согласно п. 7.1.12. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 размер ориентировочной СЗЗ электродепо «Южное» составляет 300 м.

Ближайшая жилая застройка расположена на расстоянии 225 м в северо-западном направлении от территории проектируемого электродепо.

На последующей стадии проектирования необходимо разработать проект обоснования границы санитарно-защитной зоны для проектируемого электродепо «Южное» (Братеево-2).

Участок для размещения проектируемого электродепо «Южное» попадает в водоохранную зону реки Городни, включая ее прибрежную защитную и береговую полосы. Экосистемы водных объектов являются

наиболее уязвимыми природными объектами, в связи с чем, при реализации проектных предложений, необходимо предусмотреть водоохранные мероприятия с целью недопущения негативного воздействия на водные объекты и улучшения их состояния. Использование территорий в водоохраных зонах должно осуществляться в соответствии с водным законодательством, законодательством в области охраны окружающей среды.

Технические зоны (охранные зоны) инженерных коммуникаций

Границы технических (охранных) зон устанавливаются в целях создания нормальных условии строительства, реконструкции и эксплуатации инженерных коммуникаций и обеспечения их сохранности от внешних воздействий.

В границах технических (охранных) зон инженерных коммуникаций не допускается:

размещение любых видов капитального строительства;

- устройство подземных сооружений;

- организация стоянок автотранспорта;

устройство спортивных площадок, стадионов, рынков;

- организация свалок, кладбищ, скотомогильников;

- размещение автозаправочных станций и иных хранилищ горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и других объектов химического загрязнения;

Запрещается прохождение транзитных инженерных коммуникаций по территориям детских дошкольных учреждений, детских образовательных учреждений, спортивных и детских площадок, физкультурно-оздоровительных комплексов.

Технические зоны инженерных коммуникаций подлежат благоустройству. Озеленение технических зон рекомендуется проектировать в виде цветников, посадок кустарника и групп низкорастущих деревьев с поверхностной корневой системой. В границах технических зон коммуникаций, проложенных закрытым способом на большой глубине, допускается посадка деревьев с поверхностной корневой системой и кустарников.

При условии получения положительного заключения соответствующих эксплутационных служб и при выполнении требований по обеспечению сохранности инженерных коммуникаций коммуникаций, обеспечению круглосуточного доступа для его обслуживания в технических зонах допускается:

- прокладка транспортно пешеходных коммуникаций с твердым покрытием;

- изменение существующего уровня поверхности земли путем подсыпки или срезки;

- устройство спортивных и детских площадок;

- посадка деревьев и кустарников.

При разработке проекта благоустройства в технической зоне инженерных коммуникаций необходимо учитывать требования МГСН 1.01.99 раздел 7, таблица 7.6.

Природные, природные и озелененные территории

В соответствии со статьей № 55 Градостроительного кодекса города Москвы, регулирование градостроительной деятельности на особо охраняемых природных территориях, природных и озелененных территориях осуществляется в соответствии с категориями, видами, режимами охраны, режимами использования и зонированием указанных территорий, установленными в соответствии с законодательством в области охраны особо охраняемых природных территорий, в области охраны и использования природных и озелененных территорий.

На особо охраняемых природных территориях, природных и озелененных территориях устанавливается режимы регулирования градостроительной деятельности, которые определяют:

1. функциональное назначение территории;

2 требования и ограничения в части строительства, реконструкции, использования объектов капитального строительства, в том числе объектов:

а) необходимых для обеспечения охраны и содержания территории;

б) необходимых для обслуживания посетителей;

в) иных объектов, не противоречащих режимам охраны и использования природной, озелененной территории;

4) иные требования и ограничения градостроительной деятельности.

Режимы регулирования градостроительной деятельности на особо охраняемых природных территориях, природных и озелененных территориях устанавливаются в составе территориальных, отраслевых схем, проектов планировки.

В соответствии со статьей № 54 Градостроительного кодекса города Москвы, изменение границ особо охраняемых природных, природных и озелененных территорий допускается только при условии соблюдения установленных показателей баланса указанных территорий или увеличения доли особо охраняемых природных территорий, природных и озелененных территорий в балансах, которые устанавливаются применительно:

- ко всей территории города Москвы;

- к территориям административных округов города Москвы, районов

города Москвы;

- к территориям функционально-планировочных образований.

В настоящем проекте планировки на территории природных и озелененных территорий предполагается строительство капитального объекта (электродепо), не соответствующего ее функциональному назначению.

Осуществление строительства такого объекта возможно при условии вывода участка размещения электродепо из состава природных и озелененных территорий, а исходя из этого, в проекте планировки предстоит корректировка границ объекта природных и озелененных территорий (на котором предусмотрено строительство) в соответствии со статьей Градостроительного кодекса города Москвы, указанного выше.

Учитывая, что объект ПиОТ, границы которого подлежат корректировке в связи с размещением на его территории электродепо, включен в границы планируемой к образованию особо охраняемый природной территории, а Материалы по ее образованию одобрены Государственной экологической экспертизой (ГЭЭ), в рамках настоящего проекта планировки (в составе первого этапа) внесены изменения в Материалы и направлены на повторную ГЭЭ.

Графическая информация раздела представлена на схеме – «Схема установленных планировочных условий и ограничений с указанием их нарушений».

4.4. Выводы о необходимости изменения использования территории и застройки, в том числе об изменениях фактического функционального использования территории, необходимости резервирования земель для государственных нужд

В настоящее время территория, где предполагается размещение электродепо Братеево-2, используется в природно-рекреационном назначении и является природной и озелененной территорией общего пользования, следовательно, намерения по размещению электродепо потребует изменение ее фактического функционального использования.

В настоящее время территория, где предполагается разместить комплекс зданий и сооружений депо, в соответствии с приложением 2 Закона города Москвы № 37 от 06.07.2005 «О схеме развития и размещения особо охраняемых природных территорий в городе Москве» (далее Схема), является планируемой к созданию особо охраняемой природной территорией.

В соответствии со статьей 8 Закона города Москвы № 48 «Об особо охраняемых природных территориях в городе Москве», на основании утвержденной Схемы, Правительство Москвы может принять решение о резервировании земель, которые предполагается объявить особо охраняемыми природными территориями.

Учитывая вышеизложенное, для размещения электродепо необходимо резервирование участка территории для муниципальных нужд.

См. «План границ участков территорий планируемого размещения объектов (комплекса объектов) для государственных и муниципальных нужд».

4.5 Укрупненные технико-экономические показатели размещения электродепо «Южное» (Братеево-2)

Вариант № 1

По Варианту № 1 участок размещения электродепо прилегает к западной границе земельного участка многофункционального комплекса (МФК) электродепо «Братеево» (основной вариант).

Планируемый объект электродепо Братеево-2 Замоскворецкой линии метрополитена представляет собой комплекс строений, связанных между собой внутренними проездами. По сведениям, предоставленным из ОАО «Мосинжпроект», на территории электродепо планируется размещение следующих зданий и сооружений.

1 Отстойно-ремонтный комплекс, в том числе:
- площадь застройки, под подошвой – 70000 м.кв
- общая площадь помещений – 75000 80000 м.кв.

2 Административно-бытовой корпус, в том числе:
- площадь застройки под подошвой сооружения – 1500 м.кв
- общая площадь помещений – 9000 м.кв.
- этажность - 5-6

3. Мотовозный цех, в том числе:
- площадь застройки под подошвой сооружения – 1300 м.кв
- общая площадь помещений– 1300-1600 м.кв.

4. Здание эксплуатационных служб, в том числе:
- площадь застройки под подошвой сооружения – 1300 м.кв
- общая площадь помещений – 6600 м.кв.
- этажность - 4-5

Складские и вспомогательные здания и сооружения:
- общая площадь застройки под подошвой сооружений– 2700 м.кв
- общая площадь помещений – 6000 м.кв.

Вариант № 2

Согласно Варианту № 2, участок размещения электродепо расположен вдоль проектируемого проезда № 5396.

По сведениям, предоставленным ОАО «Мосинжпроект», по второму варианту состав зданий и сооружений электродепо такой же, как и в Варианте № 1, однако, при таком местоположении участка размещения электродепо возникают следующие сложности.

С использованием существующего портала и путевого развития - нормативные радиусы кривых путевого развития не позволяют разместить отстойно-ремонтный комплекс в пределах границ предлагаемого участка. Для размещения корпуса необходимо устройство заезда поездов на территорию депо обратным ходом со сменой машиниста (метрополитен категорически против такого варианта организации движения т.к. увеличивает численность машинистов и увеличивает время подачи подвижного состава на линию и с линии).

С устройством нового портала - строительство дополнительной камеры съезда и портала на действующей линии Метрополитена повлечет за собой дополнительные капитальные вложения (ориентировочно строительная стоимость составит 1,5 -2,2 млрд. руб), так же потребуется перекрытие движения до станции Алма-Атинская на период от 4-х до 9-ти недель.

4.6. Укрупненный расчет затрат по реализации проекта планировки территории, в т. ч. на создание транспортной инфраструктуры и инженерного обеспечения территории (по каждому варианту планировочного решения)

Методические подходы к оценке затрат и эффективности мероприятий по развитию территории

Нормативные ссылки, термины и определения

В настоящем документе использованы ссылки на следующие методические, сметно-нормативные и правовые документы:

МДС 81.35.2004 Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации. Утв. Постановлением Госстроя России Москва от 05.03.2004 № 15/1.

Методические рекомендации по оценке эффективности

инвестиционных проектов (утв. Минэкономики РФ, Минфином РФ, Госстроем РФ 21.06.1999 N ВК 477).

Методические рекомендации по применению государственных сметных нормативов – укрупненных нормативов цены строительства различных видов объектов капитального строительства непроизводственного назначения и инженерной инфраструктуры (в ред. Приказа Минрегиона РФ от 27.12.2011 N 604).

МРР-2.1.02-97 Сборник базовых удельных показателей по стоимости строительства (БУПс), эксплуатационным затратам и объему выпуска продукции (БУПов) для использования при разработке бизнес-планов застраиваемых территорий, объектов нового строительства и реконструкции. Утв. Распоряжением первого заместителя премьера Правительства Москвы от 06 июня 1997 г. N 595-РЗП.

Протокол №48 заседания рабочей группы по ценовой политике в строительстве региональной межведомственной комиссии по ценовой и тарифной политике при Правительстве Москвы (РМВК) (в ред. протоколов РМВК по ценовой и тарифной политике от 05.02.1998 N 49, от 28.04.1998 N 56).

Протокол N 6-86-1003/2-30 от 22 ноября 2002 года заседания рабочей группы по ценовой политике в строительстве региональной межведомственной комиссии по ценовой и тарифной политике при Правительстве Москвы (с изм., внесенными протоколом Межведомственного совета по ценовой политике в строительстве при Правительстве Москвы от 26.11.2007 N МС-11-07, приказом Москомэкспертизы от 20.06.2011 N 10).

Сметная стоимость - сумма денежных средств, необходимых для осуществления строительства в соответствии с проектными материалами.

Укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС) - отражают стоимостные показатели объектов строительства, технико-экономические характеристики которых отвечают требованиям действующих норм проектирования.

Индексы сметной стоимости – коэффициенты приведения строительно-монтажных работ (СМР) в текущий уровень цен.

Методика расчета затрат на новое строительство

Укрупненный расчет затрат на новое строительство осуществляется в соответствии со следующими сметно-нормативными документами:

- Региональный справочник стоимости (РСС-2014);
- Нормативы цены строительства (НЦС-2012);
- Справочники оценщика «Общественные здания» (Москва, Ко-Инвест, 2011 г.);
- Справочники оценщика «Промышленные здания» (Москва, Ко-Инвест, 2011 г.);
- Справочники оценщика «Магистральные сети и транспорт» (Москва, Ко-Инвест, 2010 г.);
- Справочники оценщика «Сооружения городской инфраструктуры» (Москва, Ко-Инвест, 2010 г.);
- Справочники оценщика «Складские здания и сооружения» (Москва, Ко-Инвест, 2011 г.);
- Справочники оценщика «Жилые дома» (Москва, Ко-Инвест, 2011 г.);
- Справочники оценщика «Объекты архитектурного наследия» (Москва, Ко-Инвест, 2009 г.);
- Справочники оценщика «Индексы цен» (Москва, Ко-Инвест, 2014 г.);
- Федеральные единичные расценки;
- Федеральный сборник сметных цен.

В справочных показателях стоимости учтены следующие виды затрат:

- затраты на строительство объектов капитального строительства, отвечающих градостроительным и объемно-планировочным требованиям, предъявляемым к современным объектам повторно применяемого проектирования (типовая проектная документация), а также затраты на строительство индивидуальных зданий и сооружений,

запроектированных с применением типовых (повторно применяемых) конструктивных решений;

- затраты, предусмотренные действующими нормативными документами в сфере ценообразования для выполнения работ при строительстве объекта в нормальных (стандартных) условиях, не осложненных внешними факторами;
- затраты на приобретение строительных материалов и оборудования;
- затраты на оплату труда рабочих и эксплуатацию строительных машин (механизмов);
- накладные расходы и сметную прибыль;
- затраты на строительство временных зданий и сооружений;
- дополнительные затраты на производство работ в зимнее время;
- затраты, связанные с получением заказчиком и проектной организацией исходных данных, технических условий на проектирование, проведение необходимых согласований по проектным решениям;
- расходы на страхование (в том числе строительных рисков);
- затраты на проектно-изыскательские работы и экспертизу проекта;
- содержание службы заказчика строительства и строительный контроль;
- резерв средств на непредвиденные работы и затраты.

В справочных показателях стоимости не включены следующие виды затрат:

- работы и затраты, связанные с отводом земель для строительства;
- командировочные расходы рабочих, перевозку рабочих, затраты на строительство и содержание вахтовых поселков;
- плата за землю и земельный налог в период строительства;
- плату за подключение к внешним инженерным сетям;
- дополнительные затраты, возникающие при особых условиях строительства.

Индексы сметной стоимости

Индексы сметной стоимости	Обобщенный индекс изменения стоимости строительно-монтажных работ, утв. Протоколом заседания межведомственного совета по ценовой политике в строительстве при Правительстве Москвы: НЦС-2012= 1,134; РСС-2012 = 1,134;
Ктр	коэффициент перехода от цен базового района (Московская область) к уровню цен субъектов Российской Федерации, применяемый при расчете планируемой стоимости строительства объектов, финансируемых с привлечением средств федерального бюджета, определяемой на основании государственных сметных нормативов - нормативов цены строительства. Величина указанных коэффициентов перехода ежегодно устанавливается приказами Минрегиона России; Для г. Москвы = от 1,04 до 1,05 в зависимости от номенклатуры объекта.
Крег	коэффициент, учитывающий регионально-климатические условия осуществления строительства (отличия в конструктивных решениях) в регионах Российской Федерации по отношению к базовому району. Для г. Москвы = 1
Кс	коэффициент, характеризующий удорожание стоимости строительства в сейсмических районах Российской Федерации. Для г. Москвы = 1
Кзон	коэффициент зонирования, учитывающий разницу в стоимости ресурсов в пределах региона. Для г. Москвы = 1

Ориентировочные затраты на реализацию проектных решений

Варианты размещения электродепо «Южное» («Братеево-2») неоднократно прорабатывались и рассматривались в рабочем порядке и на совещаниях с участием представителей Москомархитектуры, Департамента природопользования и охраны окружающей среды города Москвы и ОАО «Мосинжпроект».

В варианте 1 участок размещения электродепо прилегает к западной границе земельного участка многофункционального комплекса (МФК) электродепо «Братеево», который в настоящее время передан ЗАО «Трансмашхолдинг». Здания и сооружения отсутствуют, инженерные коммуникации представлены теплосетью 2х400мм и водопроводом 2х200мм.

Для определения ориентировочных затрат на реализацию проекта по вариантам были использованы укрупненные технико-экономические показатели размещения электродепо «Южное» (Братеево-2). Представленные в нижеследующих таблицах расчеты, выполнены без учета переустройства инженерных коммуникаций и возможной прокладки участка улично-дорожной сети, показатели которых определяются на последующих стадиях проектирования.

Ориентировочные затраты на реализацию проекта по варианту 1

№ п/п	Наименование мероприятия	Единцы измерения	Показатели	*Ориентировочные удельные показатели стоимости, руб.*	Стоимость затрат на реализацию в ценах 2014 г., млн. руб.
1.	**Строительство капитальных объектов:**				
1.2	Отстойно-ремонтный комплекс	кв.м	80 000	146 781,3	11 742,5
1.3	Административно-бытовой корпус	кв.м	9 000	43 425,4	390,8
1.4	Мотовозный цех	кв.м	1 600	80 629,5	129,0
1.5	Здание эксплуатационных служб	кв.м	6 600	43 425,4	286,6
1.6	Складские и вспомогательные здания и сооружения	кв.м	6 000	25 919,0	155,5
ИТОГО					**12 704,5**

В целях максимально возможного сохранения ценных природных объектов и минимизации ущерба от уничтожения местообитаний охраняемых видов и объектов животного мира при строительстве был предложен вариант 2, при котором участок электродепо «Южное» («Братеево-2») располагается вдоль проезда № 5396. При альтернативном варианте размещения 2 возникают следующие сложности:

1) С использованием существующего портала и путевого развития:

- нормативные радиусы кривых путевого развития не позволяют разместить отстойный корпус в пределах границ участка 1’, либо необходимо устройство заезда поездов на территорию депо обратным ходом со сменой машиниста. Метрополитен категорически против такого варианта организации движения т.к. увеличивает численность машинистов и увеличивает время подачи подвижного состава на линию и с линии.

2) С устройством нового портала:

- Строительство дополнительной камеры съезда и портала на действующей линии Метрополитена повлечет за собой дополнительные капитальные вложения (ориентировочно строительная стоимость составит 1,5 -2,2 млрд. руб), так же потребуется перекрытие движения до станции

Алма-Атинская на период от 4-х до 9-ти недель.

Ориентировочные затраты на реализацию проекта по варианту 1'

№ п/п	Наименование мероприятия	Единцы измерения	Показатели	*Ориентировочные удельные показатели стоимости, руб.*	Стоимость затрат на реализацию в ценах 2014 г., млн. руб.
1.	**Строительство капитальных объектов:**				
1.2	Отстойно-ремонтный комплекс	кв.м	80 000	146 781,3	11 742,5
1.3	Административно-бытовой корпус	кв.м	9 000	43 425,4	390,8
1.4	Мотовозный цех	кв.м	1 600	80 629,5	129,0
1.5	Здание эксплуатационных служб	кв.м	6 600	43 425,4	286,6
1.6	Складские и вспомогательные здания и сооружения	кв.м	6 000	25 919,0	155,5
1.7.	Устройство нового портала	-	-	-	2 200,0
ИТОГО					**14 904,5**

Учитывая требования и технические условия, которые устанавливает ГУП «Московский метрополитен», можно сделать вывод о том, что с экономической точки зрения наиболее оптимальным является размещение электродепо «Южное» (Братеево-2) согласно варианту 1, поскольку при данном варианте размещения общие капитальные затраты будут наименьшими.

4.7. Предложения по развитию транспортной инфраструктуры территории

Скоростной внеуличный транспорт

В настоящее время на территории, зарезервированной для размещения электродепо «Братеево», запроектирован (положительное заключение Государственной экспертизы №МГЭ/1797-3/2) и строится многофункциональный комплекс для обслуживания и ремонта электроподвижного состава Московского метрополитена, который предусматривается ввести в эксплуатацию ориентировочно в 2014 году.

В соответствии с протоколом совещания у Мэра Москвы от 21.12.2013г. №4-27-145/3 до 2020 года предусматривается сооружение 163,3

км линий метрополитена, в т.ч. линию Третий пересадочный контур длиной 61,5 км.

Для обеспечения работы линии метрополитена Третий пересадочный контур необходимо сооружение электродепо.

В связи с тем, что в срединной и центральной зонах города в условиях плотной городской застройки территория для размещения электродепо определена, Правительством Москвы принято решение о передаче электродепо «Варшавское» Замоскворецкой линии для обслуживания проектируемой линии Третий пересадочный контур и проектировании нового электродепо «Южное» в районе Братеево, которое необходимо для технического обслуживания и отстоя подвижного состава двух линий метрополитена – Замоскворецкой и Люблинско-Дмитровской.

Улично-дорожная сеть

Основу планировочной структуры магистралей в соответствии с внесенными изменениями в перспективную схему магистралей Генерального плана Москвы образуют четыре хордовых направления: Северо-восточная хорда, Южная рокада, Северо-Западная хорда, Юго-восточная хорда. Северо-Западная (на участке), Северо-Восточная и Юго-восточная хорды трассируются в одном транспортном коридоре с МК МЖД на участке от Октябрьской железной дороги до Курского направления МЖД.

Основными задачами развития улично-дорожной сети Москвы в увязке с сетью автомобильных дорог Московского региона являются:

- обеспечение пропуска перспективных объемов движения автомобильного транспорта, удовлетворение потребности пассажиров и городского хозяйства в быстрых, безопасных и удобных сообщениях между отдельными районами Москвы, аэропортами, между населенными пунктами Московского региона и ЦЭР;
- интеграция магистральной улично-дорожной сети Москвы в сеть автодорог Российской Федерации и международные транспортные коридоры;
- разгрузка центральной части города от транзитных транспортных и пассажирских потоков;
- повышение пропускной способности улично-дорожной сети;
- приведение к мировым стандартам показателей обеспеченности населения улично-дорожной сетью;
- снижение негативного влияния автомобильного транспорта на окружающую среду

В целях решения поставленных задач развитие магистральной улично-дорожной сети будет осуществляться по следующим приоритетным направлениям:

1. Формирование хордовых направлений:

- Северо-Восточной хорды с обеспечением выхода на скоростные автодороги федерального значения Москва-Санкт-Петербург и Москва – Нижний Новгород – Казань;

- Южной рокады с обеспечением выхода на автомобильные дороги федерального значения М-9 «Балтия» и М-5 «Урал»;

- Северо – Западной хорды с обеспечением выхода на автомобильные дороги федерального значения М-1 «Беларусь» и (обход города Одинцово) и М-8 «Холмогоры»;

- Юго-Восточной хорды с обеспечением выхода на автомобильную дорогу федерального значения М-7 «Волга» и на новые территории Москвы (магистраль Солнцево-Бутово-Видное).

2. Реконструкция МКАД

- строительство боковых проездов в зонах развязок, в местах размещения крупных многофункциональных объектов

- строительство направленных съездов в транспортных развязках

- реконструкция существующих элементов развязок для улучшения планировочных параметров

3. Развитие системы радиальных направлений

- увеличение пропускной способности существующих магистралей (локально-реконструктивные мероприятия) – строительство боковых проездов, отдельно стоящих транспортных сооружений, оптимизация организации движения транспорта, строительство внеуличных пешеходных переходов, устройство выделенных полос для наземного общественного транспорта;

- реконструкция существующих магистралей – Волоколамского шоссе от Ленинградского шоссе до МКАД, автомобильной дороги А-101 (Калужского шоссе) от МКАД до 49 км;

- строительство новых радиальных магистралей – Северного и Южного дублеров Кутузовского проспекта, магистрали Печатники-Братеево, дублера Варшавского шоссе, дублера Ярославского шоссе.

4. Развитие системы поперечных направлений, в том числе на новых территориях Москвы:

- реконструкция Малого Московского кольца и строительство скоростных участков ЦКАД;

- строительство автомобильной дороги Солнцево-Бутово-Видное;

- строительство автомобильной дороги по связи аэропортов Внуково – Остафьево – Домодедово;

- строительство отдельно стоящих транспортных сооружений через железные дороги и водные объекты.

5. Реконструкция существующих железнодорожных переездов со строительством путепроводов в увязке со строительством главных путей.

Реализация данных мероприятий должна осуществляться в увязке с развитием сети автомобильных дорог Московского региона в целом.

В целях решения поставленных задач по развитию улично-дорожной сети Адресной Инвестиционной программой города Москвы (АИП), утвержденной постановлением Правительства Москвы от 11.04.2014 № 178-ПП, предусматривается реализация следующих мероприятий:

- завершение начатых дорожно-мостовых объектов - транспортной развязки на пересечении Ленинградского шоссе и Волоколамского шоссе, развязки на пересечении Ленинградского шоссе с МКАД, реконструкции Дмитровского шоссе от МКАД до границ города, участка Северо-Восточной хорды от шоссе Энтузиастов до Измайловского шоссе,

- завершение реконструкции на основных магистралях города: Б. Черкизовской ул. – Щелковском шоссе, шоссе Энтузиастов, Нижегородской ул. – Рязанском проспекте, Кутузовском проспекте – Можайском шоссе;

- осуществление комплекса мероприятий по транспортному обслуживанию ММДЦ СИТИ - строительство проезда вдоль Ботанического сада, строительство эстакады и путепровода над Смоленским направлением МЖД (с учетом остановочного пункта СИТИ), продление Краснопресненской набережной;

- осуществление мероприятий по формированию Северо-западной хорды от Дмитровского шоссе до МКАД, в том числе завершение реконструкции Б. Академической ул., завершение строительства Алабяно-Балтийского тоннеля, реконструкция ул. Народного Ополчения;

- строительство участков Северо-восточной хорды от Измайловского шоссе до Щелковского шоссе и от Щелковского шоссе до Открытого шоссе, строительство входа платной скоростной дороги Москва – Санкт-Петербург в пределы МКАД от Бусиновской транспортной развязки до Дмитровского шоссе, строительство участка от шоссе Энтузиастов до МКАД с транспортной развязкой на пересечении с проспектом Буденного;

- освобождение трассы для строительства Северного и Южного дублеров Кутузовского проспекта;

- реконструкция Волоколамского шоссе от Ленинградского шоссе до МКАД, включая транспортные развязки и реконструкция Волгоградского проспекта от Люблинской ул. до Волжского б-ра;

- реконструкция транспортных развязок на пересечении МКАД с вылетными магистралями – Каширским шоссе, Ленинским проспектом, Рязанским проспектом, Волгоградским проспектом, Профсоюзной ул., Мичуринским проспектом, Можайским шоссе;

- развитие системы поперечных связей – формирование магистрали по Элеваторной ул. со строительством путепровода через Павелецкое направление железной дороги и по ул.800-летия Москвы - Инженерной ул. со строительством путепровода через Савеловское направление железной дороги;

- строительство отдельно стоящих путепроводов взамен существующих переездов в одном уровне через железные дороги;

- строительство и реконструкция улично-дорожной сети на территории ТиНАО;

- осуществление мероприятий по транспортному обслуживанию застройки Нагатинской поймы (ЗиЛ) и МФЦ.

В соответствии с АИП непосредственно на рассматриваемой территории мероприятий по развитию улично-дорожной сети до 2018 года не

предусмотрено.

На прилегающей территории в настоящее время завершились локально-реконструктивные мероприятия на Каширском шоссе.

В соответствии с Актуализированным Генеральным планом развития Москвы до 2025 г. на прилегающей территории после 2018 года предусмотрена реконструкция МКАД на участках от Бесединского моста через реку Москва до Каширского шоссе и от ул. Верхние Поля до Бесединского моста через реку Москва, строительство развязок на примыкании Орехового бульвара к Шипиловской ул. и пр.пр.5396.

4.8. Анализ и характеристика существующих магистральных инженерных коммуникаций
Предпосылки развития систем инженерного обеспечения по утвержденным проектам

Инженерные коммуникации в границах участка, выбранного для размещения объектов капитального строительства, представлены теплосетью 2х400 мм и водопроводом 2х400 м к МФК электродепо «Братеево».

На прилегающей территории Братеевской поймы имеются линейные объекты водоснабжения, канализации, дождевой канализации, ЛЭП, нефтепровод и нефтепродуктоводы.

Водоснабжение. Район Братеево находится в зоне действия Западной и Ново-Западной водопроводных станций (ЗВС и НЗВС). Вдоль Хордового проезда, Братеевской улицы и далее по территории Братеввской поймы проложена водопроводная магистраль диаметром 900 мм. Магистраль имеет техническую зону 10 метров в каждую сторону, где запрещено какое либо строительство. На берегу реки Москвы расположены водозаборные сооружения промводопровода, обеспечивающие забор технической воды для Южной ТЭЦ. От этого водозабора проложены два водовода технической воды диаметром 2х1420 мм до Южной ТЭЦ.

Канализация. Рассматриваемая территория входит в зону действия Курьяновской станции аэрации (КСА), существующей мощностью 3125 тыс. м3/сутки. К юго-западу от электродепо «Братеево» находится Братеевская КНС мощностью 120 тыс. м3/сутки. К ней подходят крупные коллекторы Д=1000мм (вдоль проезда № 5396), Д=900 мм вдоль Задонского проезда, Д=400-1200мм по Братеевской улице. Канализование жилой застройки района Братеево осуществляется через внутриквартальные сети и уличные коллекторы на Братеевскую КНС.

Дождевая канализация. Рассматриваемая территория расположена в водосборном бассейне реки Москвы и ее правого притока р. Городни. Наиболее крупные коллекторы системы отвода поверхностного стока проложены по улице Борисовские Пруды Д=600-800-1000 мм, водовыпуск коллектора р. Гордни в районе Хордового проезда Д=2000 мм и участок подводящего коллектора Д=1200 мм перед очистными сооружениями «Городня-2».

На остальной территории отвод поверхностного стока осуществляется по рельефу местности в открытые русла рек Москвы и Городни.

Перед впадением реки Городни в р. Москву расположено очистное сооружение «Городня-2», которое представляет собой пруд-отстойник. Поверхностный сток, поступающий по коллектору ул. Борисовские Пруды проходит очистку на очистном сооружении «Братеево». Комплекс очистных сооружений существует в виде пруда-отстойника и пруда-регулятора. Санитарно-защитная зона от очистных сооружений поверхностного стока открытого типа до территории жилой застройки составляет 100 м.

По Братеевской пойме в направлении с юга на север проложены *нефтепровод* и *нефтепродуктопроводы*. Магистральный нефтепровод «Рязань-Москва» диаметром Д=530 мм давлением Р=5,5 МПа является нефтепроводом третьего класса с охранной зоной шириной 25 м в каждую сторону от оси трубопровода. Техническая зона нефтепровода составляет 50 м в каждую сторону от его оси.

В одной технической зоне с нефтепроводом проложены три нитки нефтепродуктопровода: две нитки Д=377мм и одна Д=273мм, технические зоны которых укладываются в техническую зону магистрального нефтепровода.

Электроснабжение. Рассматриваемая территория расположена в зоне действия питающих центров Мосэнерго (электроподстанций): № 785 «Борисово» 220/110/10 кВ и № 221 «Сабурово» 220/110/10 кВ.

Братеевскую пойму пересекают мощные коридоры воздушных линий электропередач напряжением 110/220/500 кВ. Вдоль ул. Борисовские пруды проходят 2 ЛЭП 110кВ и ЛЭП 220кВ. Вдоль русла р. Москвы проходят две ВЛЭП 500 кВ и одна ВЛЭП 220 кВ. Размеры технических зон для ВЛЭП 110 кВ составляют 20 метров в каждую сторону от крайних проводов в каждую сторону, для 220 кВ - по25 метров от крайних проводов, для 500 кВ – по 100 метров от крайних проводов.

Территорию для размещения проектируемого электродепо «Южное» (рекомендуемый вариант) пересекает теплосеть 2д-400, построенная для обслуживания многофункционального комплекса электродепо «Братеево», которая должна быть переустроена при строительстве электродепо «Южное».

4.9. Выводы о необходимости внесения изменений в разработанную документацию и правовые акты города Москвы

Размещение электродепо Братеево-2 потребует внесения изменений, прежде всего в Генеральный план города Москвы до 2025 года, так как анализ материалов Генерального плана показал, что размещение электродепо Братеево-2 не соответствует основным направлениям градостроительного развития территории города Москвы по всем параметрам.

По результатам согласования и утверждения проекта планировки будут внесены соответствующие изменения в постановление Правительства Москвы от 19 января 1999г. № 38 «О проектных предложениях по установлению границ природного комплекса с их описанием и закреплением актами красных линий»

4.10. Определение возможности восприятия дополнительных транспортных нагрузок

В составе работы определено ориентировочное количество работающих в проектируемых электродепо «Братеево» и «Южное».

По данным ОАО «Мосинжпроект» количество работающих на данных двух предприятиях составит 2,9 тыс. чел., в т.ч. в многофункциональном строящемся комплексе электродепо «Братеево» – 2,0 тыс. чел, новом электродепо «Южное» – 0,9 тыс. чел.

Дополнительная нагрузка на транспортную систему по отправлению и прибытию на всех видах транспорта в максимальный час «пик» составит 1,5 тыс. чел. в каждом направлении, в том числе:

- на легковом транспорте – 0,2 тыс. чел.;
- на метрополитене (пешеходный подход к станции «Алма-Атинская» около 700 м) – 1,2 тыс. чел.;
- подъезд на маршрутах наземного пассажирского транспорта от станции метрополитена «Красногвардейская» и «Зябликово», а также из районов Борисово, Зябликово до остановка ТЦ «Ашан» – 0,1 тыс. чел.

5. РАЗРАБОТКА ПРОЕКТНЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ, ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

Планировочная организация организация территории

Проект планировки участка Братеевской поймы, ограниченного проектируемым пр. № 5396, ул. Братеевской и технической зоной метрополитена, с учетом размещения электродепо «Южное» (Братеево-2), выполнен ГУП «НИ и ПИ Генплана Москвы» по заказу Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы, Госконтракт от 22 мая 2014 г. № 0173200022714000022.

Основанием для разработки проекта планировки является решение Градостроительно-земельной комиссии города Москвы (протокол от 06.02.2014 № 4), Распоряжение Москомархитектуры от 28.02.2014 № 20.

Настоящий информационный отчет в соответствии с календарным планом включает материалы 3-го этапа «Подготовка материалов по обоснованию проекта планировки по выбранному варианту планировочного решения по тематическим разделам».

Работа по проекту планировки выполняется на основе федеральных и региональных правовых актов и нормативной базы проектирования города Москвы. В качестве основополагающих документов использованы:

- Закон города Москвы № 17 от 05.05.10 «О Генеральном плане города Москвы;
- Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской федерации»;
- Закон города Москвы от 25.06.2008 № 28 «Градостроительный кодекс города Москвы»;
- Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;

- Федеральный закон от 23.11.1995 N 174-ФЗ «Об экологической экспертизе»;
- Закон города Москвы от 26.09.2001 № 48 «Об особо охраняемых природных территориях в городе Москве»;
- Закон города Москвы от 06.07.2005 № 37 «О схеме развития и размещения особо охраняемых природных территорий в городе Москве»;
- постановление Правительства Москвы от 19.01.1999 № 38 «О проектных предложениях по установлению границ природного комплекса с их описанием и закреплением актами красных линий»;
- постановление Правительства Москвы от 20.03.2001 № 270-ПП «Об утверждении Положения о порядке установления линий градостроительного регулирования в городе Москве»;
- постановление правительства Москвы от 23.11.2004 № 803-ПП «Об утверждении порядка образования особо охраняемых природных территорий регионального значения в городе Москве»;
- постановление правительства Москвы от 07.12.2004 № 854-ПП «О Схеме развития и размещения особо охраняемых природных территорий в городе Москве»;
- постановление Правительства Москвы от 30.09.2008 № 878-ПП «О ходе реализации схемы сохранения и развития территорий природного комплекса города Москвы»;
- заключение государственной экологической экспертизы от 15.06.2012 № 233/ГЭЭ.

При выполнении работы использованы фондовые материалы НИ и ПИ Генплана Москвы, результаты обследования территории Братеевской поймы (2008-2011 г., ноябрь-июнь 2013 г.).

В составе 2-го этапа разработки проекта планировки на основании проведенной комплексной оценки градостроительных предпосылок, а также

выявления тенденций и проблем развития проектируемой территории, были выполнены два варианта эскизных предложений планировочного решения размещения проектируемого электродепо Братеево-2.

По результатам сравнения вариантов размещения электродепо «Южное» («Братеево-2») был выбран Вариант № 1, при котором стоимость строительства наименьшая и в полном объеме учитываются требования и технические условия ГУП «Московский метрополитен» по организации единого инженерно-технического комплекса депо Братеево-2.

Уточненная площадь участка составляет **12,0 га**. В границы проектирования входит участок площадью **9,56 га**. Остальная часть участка расположена на территории, прилегающей к границам разработки проекта планировки, и составляет **2,44 га.**

5. 1. Перечень целей, задач и предпосылок развития территории разработки проекта планировки

Основными целями и задачами проекта планировки являются:

- выделение участка для строительства электродепо «Южное» (Братеево-2), которое предусматривается на территориях, имеющих статус природных, природных и озелененных территорий, и предусмотренных к включению в состав планируемой к образованию особо охраняемой природной территории регионального значения – «Фаунистический заказник «Братеевская пойма»;

- установление границ особо охраняемой природной территории регионального значения «Фаунистический заказник «Братеевская пойма»;

- обеспечение сохранения представленных на территории природных сообществ и ценных природных объектов;

- исключение участка для строительства электродепо «Южное» (Братеево-2) из состава природных, природных и озелененных территорий Южного административного округа;

- сохранение баланса природных и озелененных территорий Южного административного округа;

- разработка системы мероприятий по сохранению и восстановлению природного комплекса и его биологического разнообразия;

- разработка мер по упорядочению рекреационного использования территории;

- разработка предложений по охране окружающей среды;

- инженерное обеспечение и транспортное обслуживание территории;

- установление границ участков территорий общего пользования, в том числе природных и озелененных территорий, границ земельных участков для размещения линейных объектов дорожной и инженерной инфраструктуры;

- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, объектов регионального значения, нормативно необходимых объектов;

- установление характеристик и параметров объектов капитального строительства (в границах размещения электродепо Братеево-2).

Анализ градостроительных предпосылок показал, что:

1. Размещение электродепо Братеево-2 не соответствует основным направлениям градостроительного развития территории города Москвы – Генеральному плану города Москвы до 2025 года.

Строительство электродепо «Братеево-2» требует изменения функционального назначения территории и пересмотра границ особо охраняемых природных, природных и озелененных территорий (участок размещения электродепо входит в границы особо охраняемой природной территории, предлагаемой к формированию с последующим обоснованием границ в составе документации по планировке).

Участок размещения электродепо входит в границы территории реорганизации, подлежащей комплексному преобразованию преимущественно в составе незастроенных территорий, в целях восстановления, воссоздания и создания новых озелененных территорий, иными словами территории, подлежащей реорганизации в целях образования особо охраняемой природной территории.

В случае утверждения Правительством Москвы границ особо охраняемой природной территории «Фаунистический заказник «Братеевская пойма», необходимо откорректировать Материалы Генерального плана (привести в соответствие утвержденным границам).

2. Изменение функционального назначения участков потребует внесение изменений в проект Правила землепользования и застройки города Москвы в части выделения зоны для строительства электродепо Братеево-2 с присвоением вида территориальной зоны - коммунально-складская.

3. Размещение электродепо «Братеево-2» не затрагивает интересов имеющихся на проектируемой территории землепользователей с оформленной арендой.

Для перспективной реорганизации территории в соответствии с Генеральным планом Москвы необходимо зарезервировать следующие участки размещения объектов для государственных и муниципальных нужд:

- размещения объектов электродепо;

- выделения участков для создания новых объектов природных и озелененных территорий.

5.2.Уточненный расчет затрат по выбранному варианту планировочного решения

Варианты размещения электродепо «Южное» («Братеево-2») неоднократно прорабатывались и рассматривались в рабочем порядке и на совещаниях с участием представителей Москомархитектуры, Департамента природопользования и охраны окружающей среды города Москвы и ОАО «Мосинжпроект».

По результатам совещаний был определен рекомендуемый вариант, наиболее отвечающий требованиям всех вышеперечисленных сторон - участников данного проекта. Именно по данному варианту и были произведены все дальнейшие расчеты.

Для определения ориентировочных затрат на реализацию проекта по рекомендуемому варианту были использованы укрупненные технико-экономические показатели размещения электродепо «Южное» (Братеево-2). Представленные в нижеследующей таблице расчеты, выполнены без учета переустройства инженерных коммуникаций и возможной прокладки участка улично-дорожной сети, показатели которых определяются на последующих стадиях проектирования.

Ориентировочные затраты на реализацию проекта по выбранному варианту

№ п/п	Наименование мероприятия	Единцы измерения	Показатели	*Ориентировочные удельные показатели стоимости, руб.*	Стоимость затрат на реализацию в ценах 2014 г., млн. руб.
1.	**Строительство капитальных объектов:**				
1.2	Отстойно-ремонтный корпус с камерой мойки составов и производственными участками	кв.м	57 000	120 745,3	6 882,5
1.3	Административно-бытовой корпус	кв.м	2 200	43 425,4	95,5
1.4	Здание эксплуатационного персонала с мастерскими. Постом энергетической централизации и стрелочным постом	кв.м	2 200	43 425,4	95,5
1.5	Объединенный склад электродепо и служб метрополитена	кв.м	720	25 919,0	18,7
1.6	Сблокированное здание базы АВС с участком для отстоя, технического обслуживания и ремонта деповского автотранспорта с пунктом мойки автомобилей	кв.м	430	80 629,5	34,7
1.7	Парковый околоток	кв.м	110	36 816,0	4,0
1.8	Очистные сооружения ливневых стоков	кв.м	220	85 171,0	18,7
1.9	Компрессорная станция	кв.м	560	43 584,0	24,4
1.10	Совмещенная тягово-понизительная станция (ТПП)	кв.м	320	36 816,0	11,8
1.11	Площадка реновации и складирования старогодных рельс	кв.м	600	10 307,0	6,2
1.12	Погрузо-разгрузочная площадка службы тоннельных сооружений	кв.м	500	10 307,0	5,2
1.13	Погрузо-разгрузочная площадка службы пути	кв.м	430	10 307,0	4,4
1.14	Складская площадка эскалаторной службы	кв.м	600	10 307,0	6,2
1.15	Проходная электродепо № 1	кв.м	50	43 425,4	2,2
1.16	Проходная электродепо № 2	кв.м	50	43 425,4	2,2
1.17	Стоянка для автотранспорта	кв.м	1 000	5 538,0	5,5

1.18	Новое строительство соединительной ветки метро	м	300	2 336 730,0	701,0
Итого, капитальное строительство					**7 918,7**
Прочие расходы					**1 187,8**
Итого, по смете					**9 106,5**

Ориентировочные затраты, необходимые для реализации проекта электродепо «Южное» («Братеево-2») составляют **9 106,5 млн. руб.**, из них затраты на строительство капитальных объектов равны 7 918,7 млн. руб. и затраты на прочие расходы (связанные с возможными обременениями территории, затратами на защиту природоохранных комплексов и затратами на непредвиденные расходы) - 1 187,8 млн. руб.

5.3. Основные мероприятия по реализации проекта планировки

Перечень мероприятий, обеспечивающих достижение целей и решения задач развития территории.

1.Образование особо охраняемой территории регионального значения «Фаунистический заказник «Братеевская пойма».

2. Корректировка границ объектов природных и озелененных территорий.

В целях компенсации исключаемого участка под размещение электродепо Братеево-2 из состава объекта ПиОТ № 147–ЮАО «Братеевскаят пойма с долинами р. Шмелевки и Соровского ручья», и исключенного объека № 147а «Озелененная территория специального назначения в технической зоне метрополитена» из состава природных и озелененных территорий Южного административного округа, подобран участок территориальной компенсации в ЮАО, на базе которого образован новый объект ПиОТ ЮАО - № 147б «Братеевская пойма с долиной Шмелевского ручья (два участка)».

3. Организация электродепо Братеево-2 с формированием на проектируемой территории необходимой инфраструктуры для функционирования объекта.

Перечень формируемых участков территории с предлагаемыми мероприятиями

№ П/п	Адреса или иные характеристики территории	Функциональное использование территории	Площадь участка, га	Предлагаемые мероприятия	Примечание
1.	Район Братеево, Проектируемый проезд № 5396	Электродепо «Братеево – 2»	12,00	Новое строительство	В т.ч. вне границ разработки проекта планировки площадью – 2,44 га
2.	Район Братеево, Особо охраняемая природная территория «Фаунистический заказник «Братеевская пойма»	Особо охраняемая природная территория	243,52	Установление границ	В т.ч. в границах разработки проекта планировки Площадью – 42,44 га
3.	ПК № 147-ЮАО «Братеевская пойма с долинами р.Шмелевки и Соровского ручья»	Природные и озелененные территории	49,36	Корректи-ровка границ	Вне границ разработки проекта планировки
4.	ПК № 147а-ЮАО «Озелененная территория специального назначения в технической зоне метрополитена»	Озелененные территории специального назначения	2,74	Исключение из состава природных и озелененных территорий	Вне границ разработки проекта планировки
5.	ПК № 147б-ЮАО Братеевская пойма с долиной Шмелевского ручья (два участка)	Природные и озелененные территории	8,91	Включение в состав природных и озелененных территорий	Вне границ разработки проекта планировки

Проектный баланс территории проекта планировки по видам функционального назначения участков

п/п	**Типы участков территории**	**га**	**% от проектируемой территории**
1.	**2**	**3**	**4**
	Проектируемая территория	**52,0**	**100**
	Распределение участков по функциональному назначению:		
1.	Природные (А) в т. ч.:	**42,44**	**81,62**
	- природоохранные (А1), в т.:	41,52	79,85
1.1	-общественные (Б), в т. ч.: -культурно-просветительные (Б4)	0,91	1,75
1.2.	Производственные (Г), в т. ч.: -жилищно-коммунальные (Г3)	0,01	0,02
2.	Производственные (Г), в т. ч.:	**9,56**	**18,38**
2.1.	-коммунально-складские (Г2)	9,56	18,38

Основные мероприятия по реализации проекта планировки территории

	Мероприятия	единица измерения	Объемы работ
	1	**2**	**3**
	I. Развитие транспортной инфраструктуры		
1	Размещение электродепо «Южное» Братеево-2 с формированием на проектируемой территории необходимой инфраструктуры для функционирования объекта.	шт	1
	II. Сохранение и реабилитация природного комплекса		
1	Обеспечение сохранения плодородного почвенного слоя, снятого при проведении строительных работ	га	9,0
2	Рекультивация нарушенных участков.	га	3,19
3	Дополнительное озеленение на парковой территории	га	9,72
4	Закладка защитных насаждений (загущенных полос) вдоль автомагистралей, по границе проектируемого электродепо «Южное» (Братеево-2), по периметру вновь образованных объектов природного комплекса.	м	3542
5	Выделение и сохранение фрагментов естественных ивняков	га	12,38
6	Выделение и сохранение биоцинотических ЦПО	га	20,73
7	Установка ограды (металлическая кованая, высота 2,5 м)	м	3000
8	Оформление основных входов (металлические ворота, высота 2,5 м)	шт	7
9	Мониторинг состояния и содержания озелененных территорий	га	20
10	Содержание и уход благоустроенной части территории	га	8,73
11	Комплексное благоустройство	га	1,08
	II. Сохранение и реабилитация водных поверхностей		
1	Выделение и сохранение фрагментов травяных болот	га	5,4
2	Экологическая реабилитация болотного участка (очистка от мусора, высадка рогозника)	га	3,75

	1	2	3
	III. Охрана окружающей среды		
1	Мероприятия по снижению шума и вибрации вблизи проектируемого электродепо «Южное» (Братеево-2)	м	863
2	Разработка проектов СЗЗ от проектируемого электродепо «Южное» (Братеево-2)	шт	1
3	Организация отвода поверхностного стока	тыс.$м^3$/ год	88,80

Основные технико-эксплуатационные показатели электродепо и линии метрополитена

№ на плане	Название объекта	Площадь застройки, $м^2$	Общая площадь, $м^2$	Этажность
1	Отстойно-ремонтный корпус с камерой мойки составов и производственными участками	53 000	57 000	1 этаж 2-х этажная вставка
2	Административно-бытовой корпус	2 200	2 200	5 этажей
3	Здание эксплуатационного персонала с мастерскими. Постом энергетической централизации и стрелочным постом	2 200	2 200	5 этажей
4	Сблокированное здание базы АВС с участком для отстоя, технического обслуживания и ремонта деповского автотранспорта с пунктом мойки автомобилей	360	430	1 этаж 2-х этажная вставка
5	Объединенный склад электродепо и служб метрополитена	360	720	2 этажа
6	Парковый околоток	110	110	1 этаж
7	Очистные сооружения ливневых стоков	220	220	-
8	Компрессорная станция	540	560	1 этаж
9	Совмещенная тягово-понизительная станция (ТПП)	320	320	1 этаж
10	Площадка реновации и складирования старогодных рельс	600	600	-
11	Погрузо-разгрузочная площадка службы тоннельных сооружений	500	500	-
12	Погрузо-разгрузочная площадка службы пути	430	430	-
13	Складская площадка эскалаторной службы	600	600	-
14.1	Проходная электродепо № 1	50	50	1 этаж
14.2	Проходная электродепо № 2	50	50	1 этаж
15	Стоянка для автотранспорта	1000	1000	-
	Итого:	**62 540**	**66 990**	

Длина соединительной ветки 0,3 км.

Показатели планируемого развития объектов транспортной инфраструктуры

№№ п/п	Адрес объекта	Наименование мероприятий	Единица измерения	Количество
1	Участок Братеевской поймы, ограниченный пр.пр. 5396, ул. Братеевской и технической зоной метрополитена	Строительство электродепо «Южное»	кв. м	120000
2	Участок Братеевской поймы, ограниченный пр.пр. 5396, ул. Братеевской и технической зоной метрополитена	Строительство соединительной ветки от Замоскворецкой линии метрополитена к электродепо «Южное»	км	0,3
3	Участок Братеевской поймы, ограниченный пр.пр. 5396, ул. Братеевской и технической зоной метрополитена	Реконструкция проезда с 4,5 м до 6,0 м на участке от ТЦ до границы участка депо «Южное»	км кв. м	0,21 1470
4	Пр.пр. 5396	Реконструкция проезда на территории землепользователей ООО «Манхеттен Братеево» и ООО «Реал-Гипермаркет» (расширение с 4,5 м до 6,0 м)	км кв. м	0,37 2590

5.4. Характеристика предложений по межеванию территории

В соответствии со статьей 41 Градостроительного Кодекса города Москвы в составе проекта планировки «Подготовка проекта планировки участка Братеевской поймы, ограниченного проектируемым пр. №5396, ул. Братеевской и технической зоной метрополитена, с учетом размещения электродепо «Южное» (Братеево-2)» проведена подготовка проекта межевания, содержащего подлежащие утверждению материалы, в том числе материалов по обоснованию проекта межевания.

Работа выполнена в целях установления границ земельных участков для осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе территорий линейных объектов, в т.ч. земельных участков общего пользования, с указанием установленных ограничений и обременений использования всех перечисленных видов участков, а также в целях обоснования необходимых условий предоставления земельных участков, в т.ч. установления зон действия публичных сервитутов, иных обременений, установления условий неделимости земельного участка.

Данная работа выполняется в соответствии с Градостроительным, Земельным и Жилищным законодательством Российской Федерации, Законом города Москвы от 19.12.2007г. «О землепользовании в городе Москве», Едиными методические указания по разработке проектов межевания территории города Москвы, утвержденными по Москомархитектуре №13 от 13.02.2008г.

За основу, при межевании квартала были приняты следующие принципиальные положения:

- в качестве объекта разработки проекта принимались территории не ниже квартала или его планировочно-обособленной части;
- обеспечение нормативной достаточности, функциональной целостности и планировочной обособленности выделенных участков;
- определение нормативной достаточности, функциональной целостности и планировочной обособленности выделенных земельных участков;
- определение конфигурации границ земельных участков с учетом особенностей сложившейся, или установленной градостроительной документацией, планировки и застройки территории;
- защита прав физических и юридических лиц, а так же муниципальных служб на пользование нормативно необходимыми для них объектами в границах квартала или земельных участков, в том числе пешеходными проходами и проездами к объектам, расположенным за пределами участков, путем разработки в составе проекта предложений по:

а) выделению части территории квартала в качестве территории общего пользования;

б) установлению для земельных участков (части земельных участков) сервитутов, ограничивающих права по использованию участков владельцами или арендаторами в пользу других физических и юридических лиц, а так же

муниципальных служб города.

Работа выполнена на основании следующих исходных данных:

- данных Городского бюро технической инвентаризации об общей площади отдельно стоящих жилых и нежилых объектов, площади по наружному обмеру каждого из расположенных на территории разработки проекта планировки зданий, об этажности жилых и нежилых объектов, о годе постройки объектов, о функциональном использовании расположенных на территории встроенно-пристроенных, пристроенных и отдельно стоящих нежилых объектов;
- данных Департамента земельных ресурсов города Москвы об установленных границах земельных участков, переданных в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, аренду;
- данных Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы об утвержденных границах зон с особыми условиями использования территорий, границах территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, природных и озелененных территорий, красных линиях, границах территорий с действующей градостроительной документацией, данных Государственной картографической основы в М 1:2000.

Проект межевания содержит положения о межевании территории, представленные в форме таблицы «Характеристика земельных участков территории к «Плану межевания территории по проектному предложению» и выполненные чертежи межевания территории: «План межевания территории по проектному предложению».

Планировочное обоснование местоположения границ земельных участков существующих зданий, сооружений, территорий общего пользования, неиспользуемых территорий и условий предоставления земельных участков.

Рассматриваемая территория межевания, в границах проекта планировки, составляет 54,44 га. Расположена в Южном административном округе города Москвы в ее периферийной части, в районе Братеево и ограничена улицей Братеевской, проездом внутреннего пользования, восточной границей технической зоны метрополитена, проектируемым проездом 5396, линией застройки, границей водоохранной зоны, технической зоной подземных коммуникаций.

По данным технической инвентаризации на территории межевания всего размещено 2 здания – здание теплового павильона (стадия проект) и некапитальное сооружение нежилого назначения.

По сведениям об установленных границах и имущественных правах на земельные участки на территории межевания сформирован и поставлен на кадастровый учет всего 1 земельный участок, оформленный в безвозмездное

срочное пользование.

Проектное разделение территории межевания учитывает: особенности пространственно-планировочной организации территории и результаты нормативных расчетов.

Всем объектам выделены участки.

Участок №1 площадью 12 га по адресу: Проектируемый проезд № 5396 выделен электродепо Братеево-2. Часть территории участка площадью 2,43 га находится в зоне с особыми условиями использования территории – техническая зона метрополитена.

Участок №2 площадью 1,077 га по адресу: ул. Братеевская, вл.4Б выделяется в целях эксплуатации сооружений цирка-шапито по фактическому использованию (в существующих границах ограждения и в границах действующего договора безвозмездного срочного пользования). Вся территория находится в зоне с особым режимом использования – планируемая к образованию особо охраняемой природной территория «Фаунистический заказник «Братеевская пойма» (приказ ДП и ООС от 15.06.2012 № 233/ГЭЭ).

Участок №3 площадью 41,363 га территория с особым режимом использования - является частью территории планируемой к образованию особо охраняемой природной территории «Фаунистический заказник «Братеевская пойма» (приказ ДП и ООС от 15.06.2012 № 233/ГЭЭ), откорретированны.

Границы участков установлены графически по цифровому топографическому плану М 1:2000 и подлежат уточнению при оформлении земельно-правовых отношений.

ТАБЛИЦА "ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ТЕРРИТОРИИ К ПЛАНУ "МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ"

Характеристики местоположения земельных участков и расположенных на них объектов						Площадь земельных участков, установленных проектом межевания (га)		Характеристики обременений вещных прав, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, иных особенностей земельных участков									
Участки зданий, сооружений, территорий		№№ участков на плане	№№ строений на плане	Адреса или иные характеристики строений, территорий	Уникальный номер здания, сооружения, зарегистри-рованный в ГорБТИ (UNOM)	Площадь земельных участков, установленных проектом межевания (га)	в том числе с минимальными обременениями (га)	Площадь земельных участков, превышающая максимальную нормативную площадь (га)	Площадь зон действия публичного сервитута для прохода или проезда через земельный участок (га)	Площадь частей земельного участка, обремененных договором аренды иных лиц(га)	Площадь частей земельного участка с иными обременениями вещных прав (га)	Площадь частей земельного участка в границах красных линий УДС (га)	Площадь частей земельного участка в границах территории объекта культурного наследия (га)	Площадь частей земельного участка в границах особо охраняемых природных территорий (га)	Площадь частей земельного участка в границах природного комплекса (га)	Площадь частей земельного участка в границах зон с особыми условиями использования территории (га)	Сведения о неделимости земельного участка
Участки зданий, сооружений, в том числе линейных объектов	Участки жилых зданий																
		ИТОГО участ ки жилых зданий				*0,000*	*0,000*	*0,000*	*0,000*	*0,000*	*0,000*	*0,000*	*0,000*	*0,000*	*0,000*	*0,000*	*0,000*
	Участки нежилых зданий, сооружений, в том числе линейных объектов	1		ГУП города Москвы "Московский ордена Ленина и ордера Трудового Красного Знамени метрополитена имени В.И. Ленина"		12,000										2,430	
		2	2	Учреждение культуры цирк-шапито "ИНАТЕП" Братеевская ул., вл.4б		1,077								1,077		1,077	
		ИТОГО участ ки нежилых зданий, сооружений, в т ом числе линейных объект ов				*13,077*		*0,000*	*0,000*	*0,000*	*0,000*	*0,000*	*0,000*	*1,077*	*0,000*	*3,507*	*0,000*
	Итого участки зданий, сооружений, в том числе линейных объектов					**13,077**		**0,000**	**0,000**	**0,000**	**0,000**	**0,000**	**0,000**	**1,077**	**0,000**	**3,507**	**0,000**
Участки территорий общего пользования, особо охраняемых природных территорий		3		Территория ООПТ "Фаунистический заказник "Братеевская пойма"		41,363								41,363		41,363	
	ИТОГО участки территорий общего пользования, особо охраняемых природных территорий					**41,363**		**0,000**	**0,000**	**0,000**	**0,000**	**0,000**	**0,000**	**41,363**	**0,000**	**41,363**	
Участки иных территорий																	
	ИТОГО участки иных территорий					**0,000**		**0,000**	**0,000**	**0,000**	**0,000**	**0,000**	**0,000**	**0,000**	**0,000**	**0,000**	
ВСЕГО ПО КВАРТАЛУ						**54,440**		**0,000**	**0,000**	**0,000**	**0,000**	**0,000**	**0,000**	**42,440**	**0,000**	**44,870**	**0,000**

Примечание:
До уточнения в М 1:200 -1:500 границ частей участков, обремененных сервитутом доступа уполномоченных служб к объектам (в том числе коммуникациям) инженерной инфраструктуры, вышеназванным сервитутом обременяется вся территория всех участков зданий, сооружений, объектов (элементов) комплексного благоустройства.