

**ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ
градостроительный анализ
земельного участка.**

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Объект: ЗелАО, г. Зеленоград, промзона ЦИЭ

Условный адрес: ЗелАО, г. Зеленоград, Георгиевский проспект/ Проектируемый проезд 657

Земельный участок: 56 га

Кадастровый номер ЗУ: 77:10:006007:8

Форма владения ЗУ: нет данных.

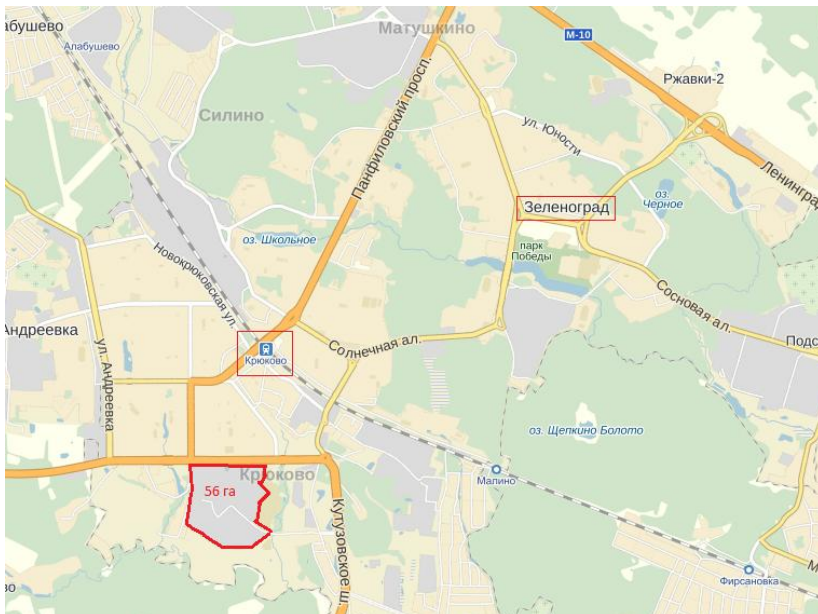
Категория ЗУ: земли населенных пунктов

ВРИ ЗУ: проектирования, строительства и эксплуатации производственно-торгового комплекса.

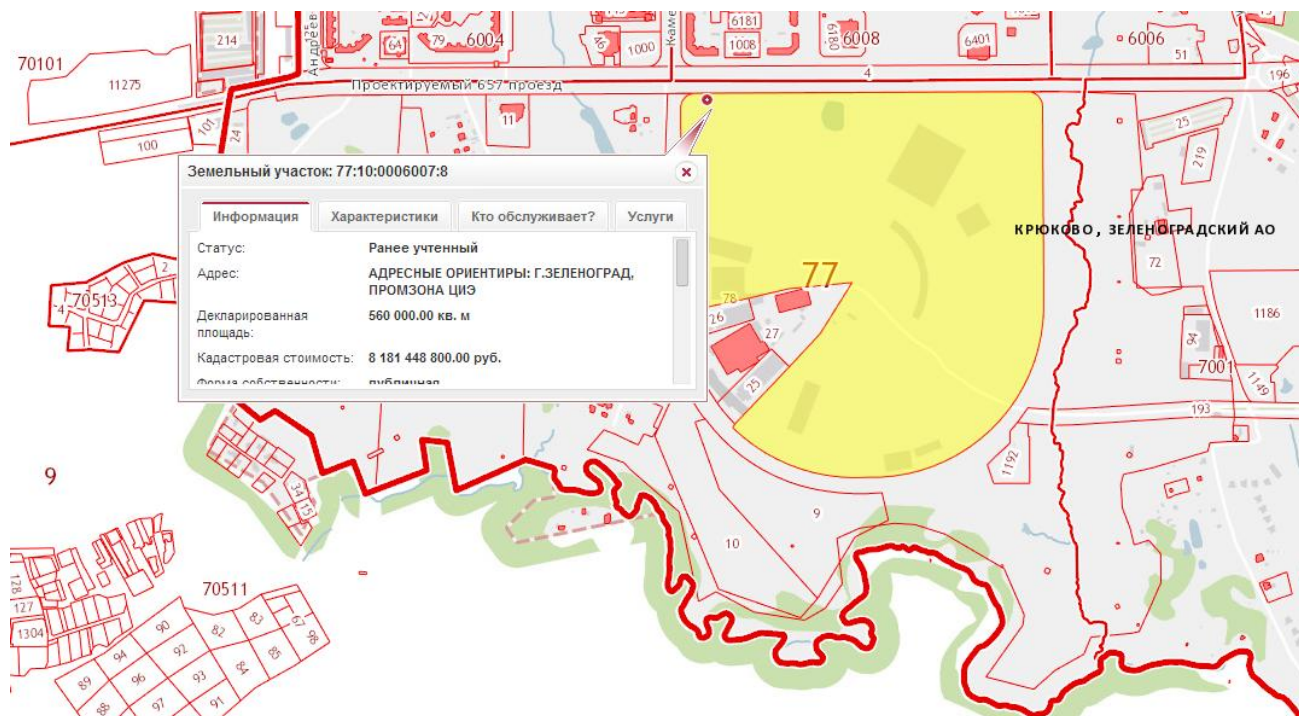
Текущее состояние: нет данных.

Форма реализации ЗУ: нет данных.

Улучшения: на ЗУ расположены строения, данных по общей площади нет.

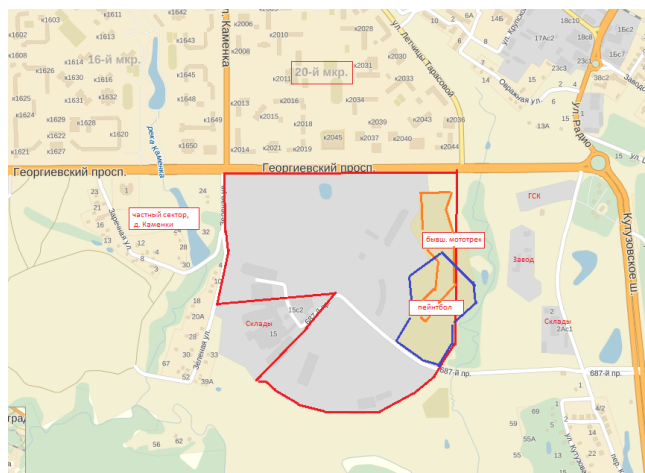


КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗУ



ОКРУЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

- СЕВЕР: Георгиевский проспект, ледовый дворец спорта «Зеленоградский», высотный жилой микрорайон №20
- ЮГ: незастроенная территория
- ЗАПАД: ул. Зеленая, частный сектор д. Каменки
- ВОСТОК: пейнтбольные поля, бывший мототрек, незастроенная территория, лесополоса, на расстоянии примерно 170 м расположен асфальтовый завод



ГЕНПЛАН/ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

Рассматриваемый ЗУ расположен в зоне многофункциональной общественной застройки, что подразумевает и наличие жилой застройки – как правило, не менее 20-25% от общего объема. Гипотетически максимально возможная доля застройки: 40-45%.

По нормам:

Жилая застройка – не менее 25%.

Общественная застройка – не менее 40%

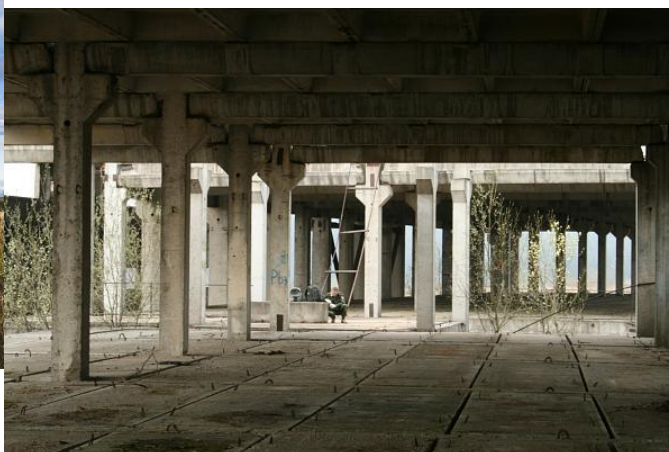
Благоустройство – не менее 20%

Исходя из Генерального плана ЗелАО, общий объем застройки данной территории составляет ориентировочно 1 190,5 тыс. кв.м.

При дальнейшем градостроительном анализе необходимо учесть, что на рассматриваемом земельном участке расположены капитальные строения (См. Схему справа и Фото ниже).



Фотографии недостроенного корпуса ЦВТЭ – центр вычислительной техники и электроники.



АНАЛИЗ ТЭПов

Гипотетически:

- не учитывая уже существующие строения (т.к. нет точных данных по их площади)
- исходя из фактической площади рассматриваемого ЗУ – 56 га
- плотность застройки: 21-25 тыс. кв.м/га*
- учитывая функциональное зонирование ЗУ – многофункциональные общественные зоны, доля жилой застройки – процент застройки территории будет варьироваться от 25% (min) до 45% (max).

на данном ЗУ можно возвести ориентировочно от 277 до 587 тыс. кв. м жилья, в зависимости от параметров плотности и процента застройки (См. Таблицу ниже).

* В соответствии с данными Генплана плотность застройки составляет 21 258,93 тыс. кв.м/га.

Внутренний частный источник, близкий к администрации, подтверждает, что плотность застройки 25 тыс. кв.м/га, из расчета всей общей наземной площади, является абсолютно рабочим параметром.

Площадь ЗУ (га)	56			
Процент застройки ЗУ	25%		45%	
Плотность застройки (кв.м/га)	21 258,93	25 000,00	21 258,93	25 000,00
Общая наземная площадь (кв.м)	297 625,02	350 000,00	535 725,04	630 000,00
Ориентировочный % соотнагрузки	6,90%	6,90%	6,90%	6,90%
Общая жилая площадь (кв.м)	277 094,27	325 856,33	498 769,69	586 541,39
Общая площадь ПСН на 1 этажах (кв.м)	13 854,71	16 292,82	24 938,48	29 327,07
Коэф. МОПов	0,77	0,77	0,77	0,77
Общая площадь квартир (кв.м)	202 694,46	238 363,90	364 850,03	429 055,02
Средняя площадь квартиры	55,00		55,00	
Ориентировочное кол-во квартир	3 685	4 334	6 634	7 801
Обеспеченность жилой площадью на 1 человека	35	35	35	35
Ориентировочное кол-во жителей	5 791	6 810	10 424	12 259
Школа (кв.м)	15 636,43	18 388,07	28 145,57	33 098,53
ДДУ (кв.м)	3 243,11	3 813,82	5 837,60	6 864,88
Поликлиника (кв.м)	1 651,21	1 941,78	2 972,17	3 495,20
Наземный многоярусный паркинг (НЕ учтен в Общей наземной площади)	77 392,43	91 011,67	139 306,37	163 821,01

ПОТЕНЦИАЛЬНОЕ ВЛИЯНИЕ СЗЗ

Сам рассматриваемый земельный участок является территорией негативного воздействия.

Водоохранные зоны, окаймляющие ЗУ с трех сторон, не оказывают никакого влияния.

Потенциальным источником негативного влияния могут оказаться строения, расположенные в «незаштрихованном» треугольнике. Из открытых источников – это помещения складского назначения, соответственно, их СЗЗ будет составлять 50 м, что, в свою очередь, не окажет значительного влияния на рассматриваемый ЗУ.

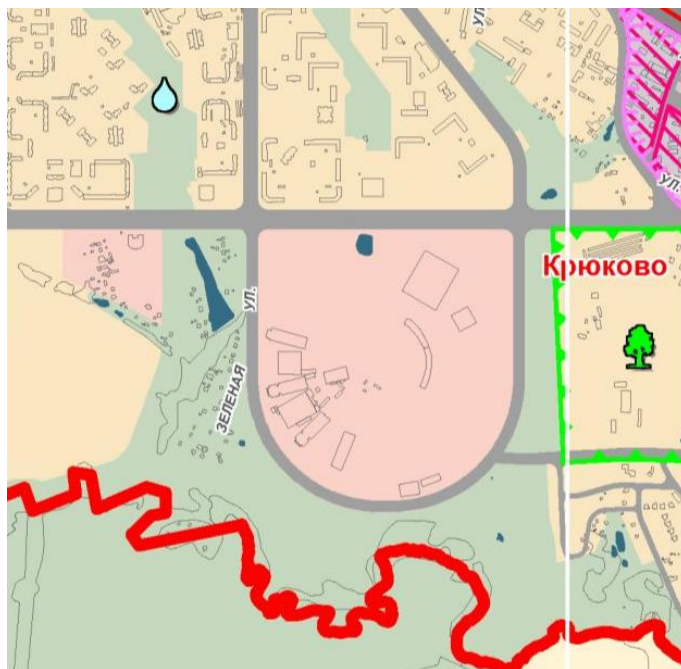
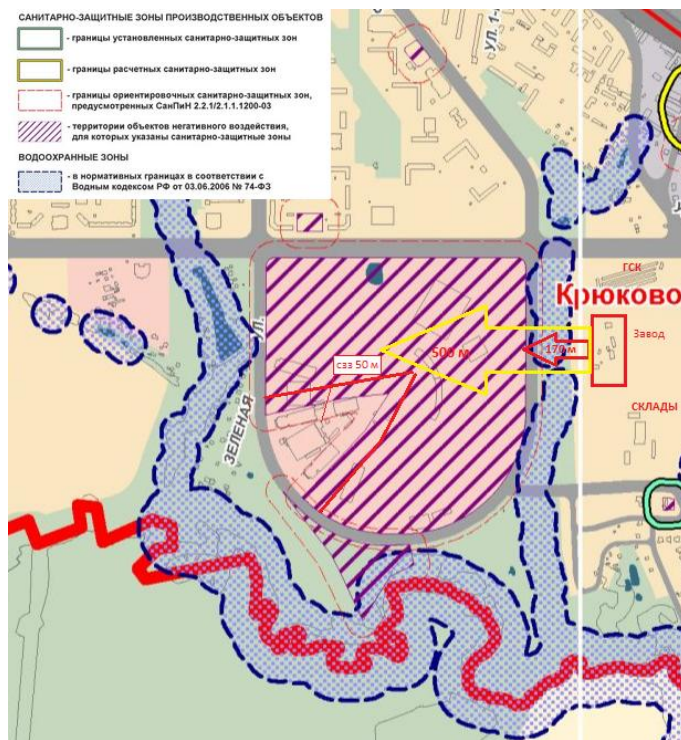
Но, с востока от ЗУ расположен асфальтовый завод и ремонтная база (данные из открытых источников).

Если это полноценный асфальтовый завод, то его СЗЗ может составлять 500 м – класс II, производство асфальтобетона на стационарных заводах.

Исходя из визуального дистанционного анализа различных карт, данный объект - завод, скорее всего, относится к классу РБУ, СЗЗ которого составляет уже 100 м. До крайне точки границы ЗУ – 170 м.

Для окончательного заключения необходим выезд на место.

В любом случае, негативное влияние данного завода будет дополнительно минимизировано, так как территория на которой он расположен подлежит реабилитации зеленых насаждений – См. Карту справа.



ОСОБО ОХРАНЯЕМЫЕ ТЕРРИТОРИИ

Рассматриваемый участок окаймлен особо охраняемой зоной, которую планируется предлагать к формированию с последующим обоснованием границ в составе документации по планировке (ППТ).

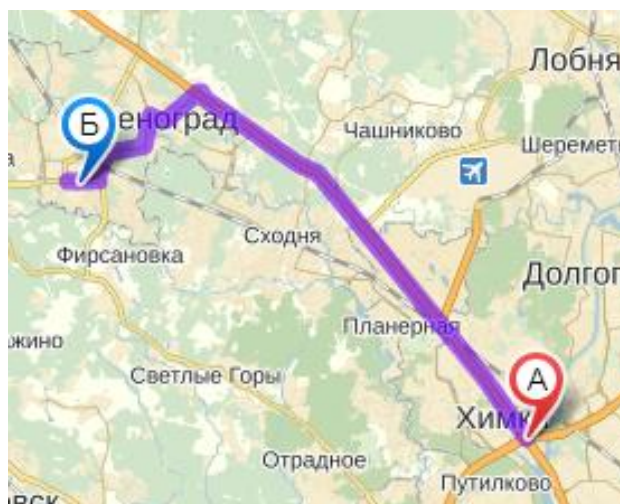
Это зона охраняемого природного ландшафта.



ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Рассматриваемый земельный участок обладает очень хорошей транспортной доступностью:

- фактическая удаленность от МКАД – 30 км
- удаленность от центра г. Зеленоград – 5,4 км
- удаленность от выезда на Ленинградское ш. – 7,7 км
- железнодорожная станция Крюково:
 - личный автотранспорт – 3 км
 - пешком – 1,5 км (15-20 минут)
- в пешей доступности остановки общественного транспорта (Георгиевский проспект)



ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ВЫВОД

Рассматриваемый земельный участок **потенциально привлекателен** под жилую застройку – КОТ (комплексное освоение территории).

Для окончательного решения необходимо:

- совершить выезд на место
- запросить имеющуюся ИРД
- провести финансовый анализ Проекта

Андрей Рыбалко

Руководитель проектов

Коммерческое Управление

07.02.2014 года