

# Материалы проекта для публичных слушаний

Внесение изменений в правила  
землепользования и застройки города  
Москвы в отношении территории по адресу:  
г. Зеленоград, Фирсановское шоссе,  
у д. 5а стр. 3, ЗелАО

**Зеленоград, Фирсановское ш., у д. 5а, стр. 3, ЗелАО, Савелки**





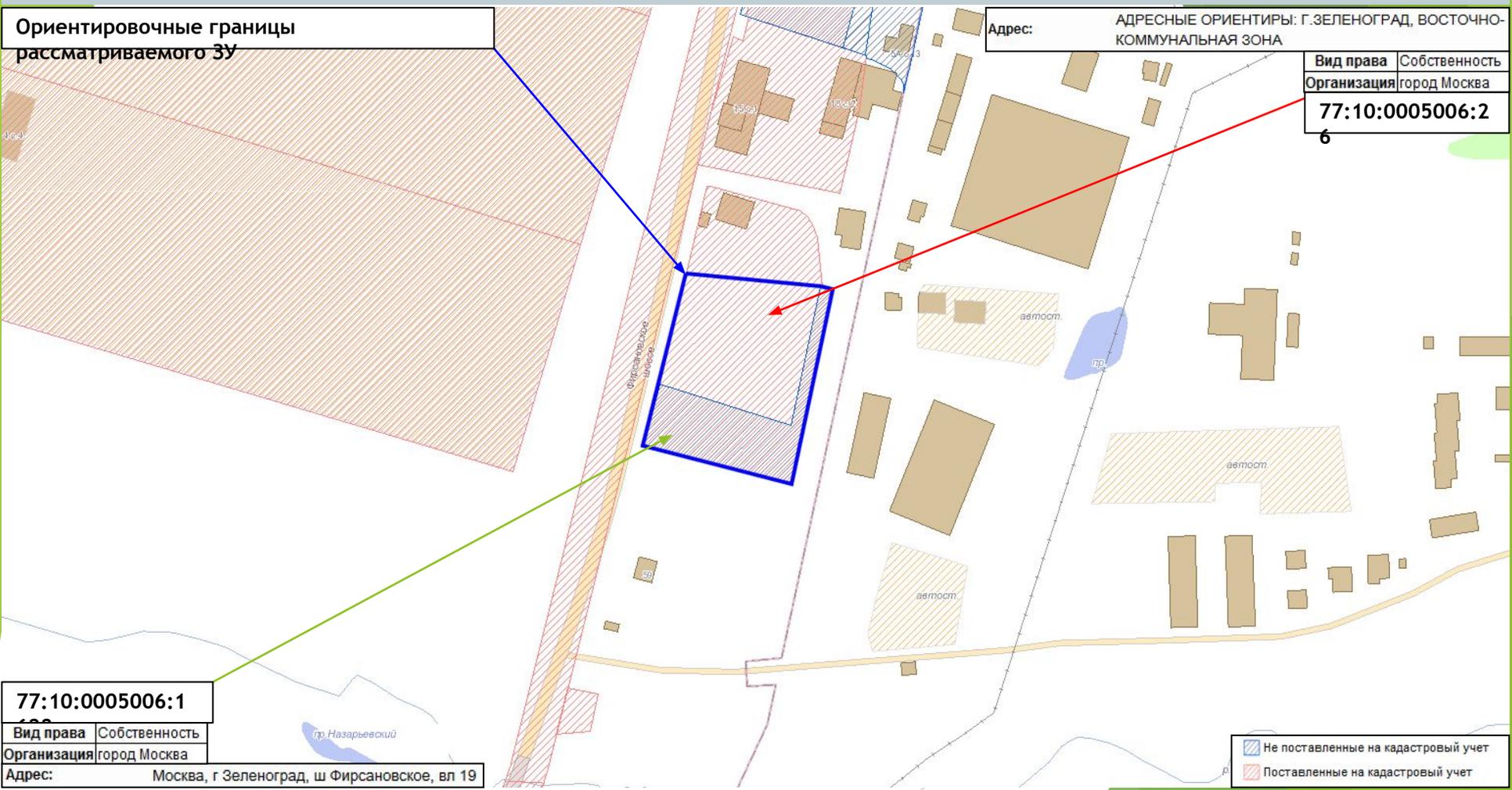
Ориентировочные границы  
рассматриваемого ЗУ

Адрес: АДРЕСНЫЕ ОРИЕНТИРЫ: Г.ЗЕЛЕНОГРАД, ВОСТОЧНО-КОММУНАЛЬНАЯ ЗОНА

|             |               |
|-------------|---------------|
| Вид права   | Собственность |
| Организация | город Москва  |

77:10:0005006:2

6



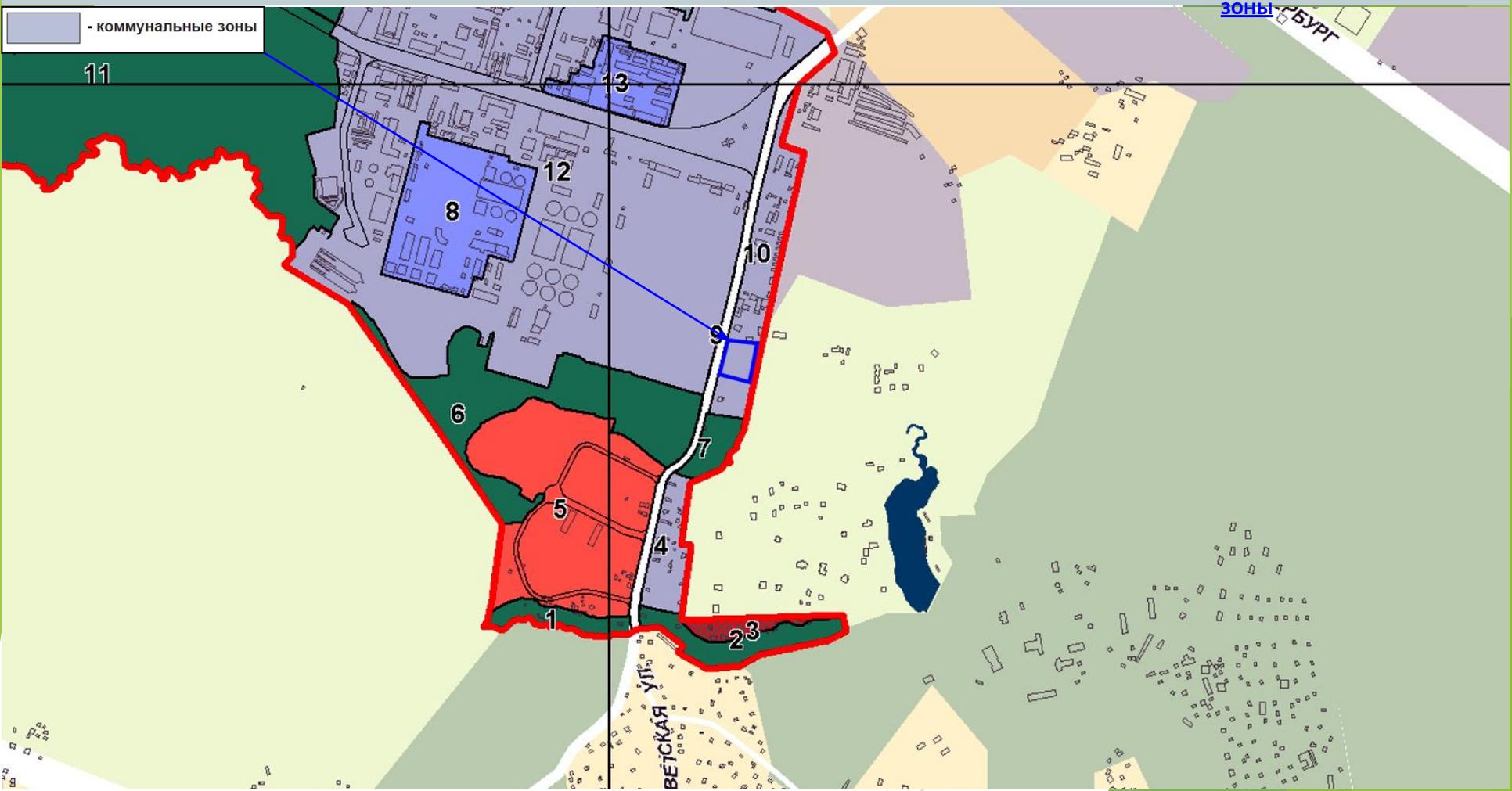
77:10:0005006:1

|             |               |
|-------------|---------------|
| Вид права   | Собственность |
| Организация | город Москва  |

Адрес: Москва, г Зеленоград, ш Фирсановское, вл 19

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
|  | Не поставленные на кадастровый учет |
|  | Поставленные на кадастровый учет    |

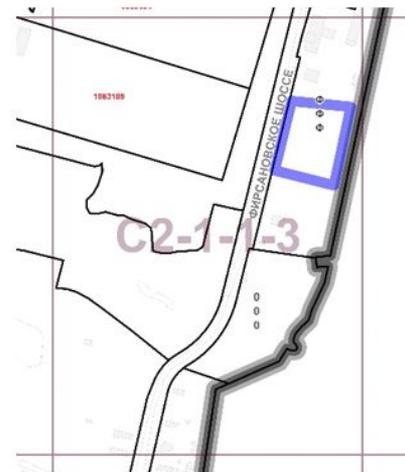
- коммунальные зоны



Границы территориальных зон и виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства



Границы территориальных зон, подзон территориальных зон и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства



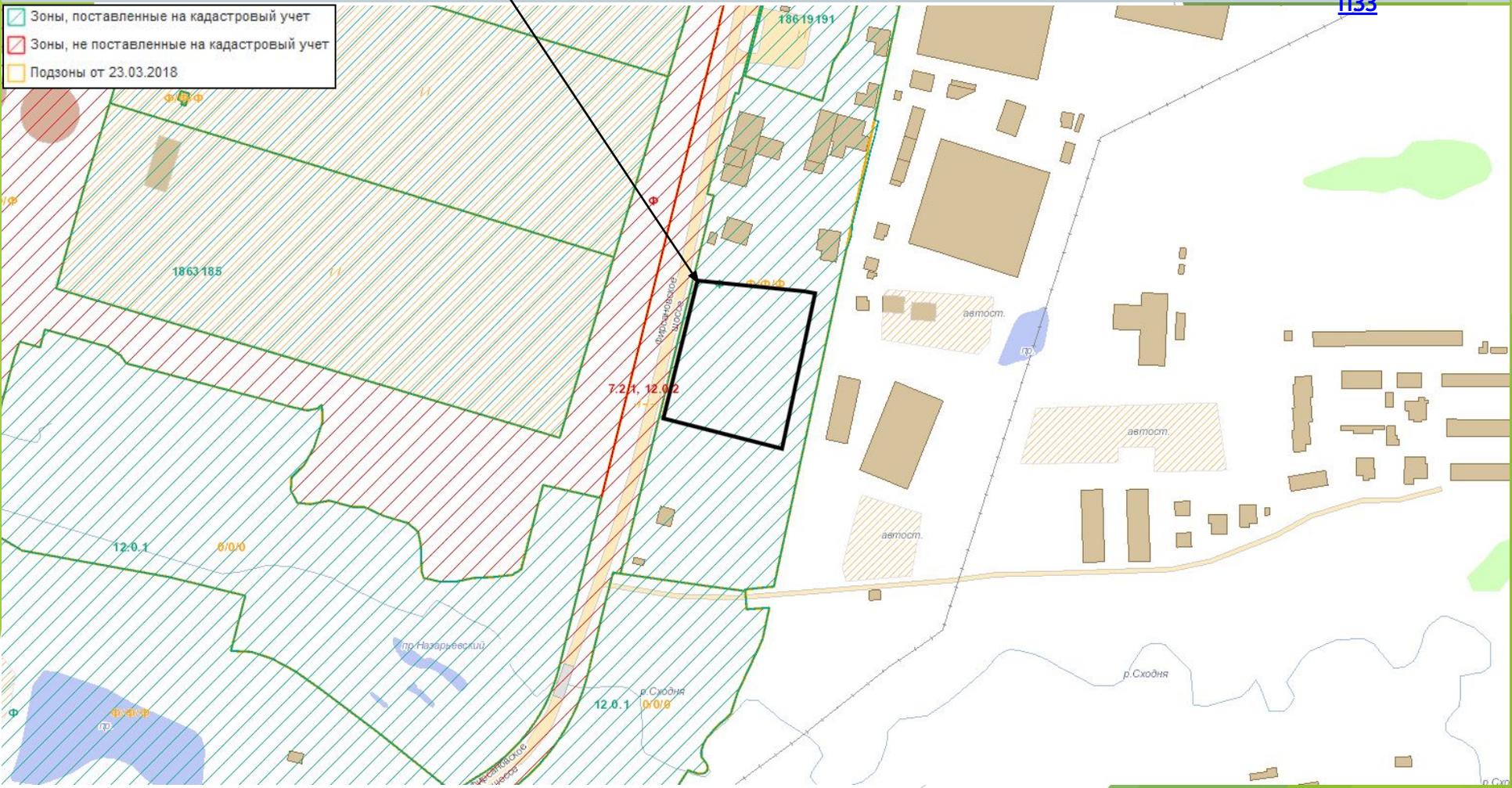
Виды разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства:

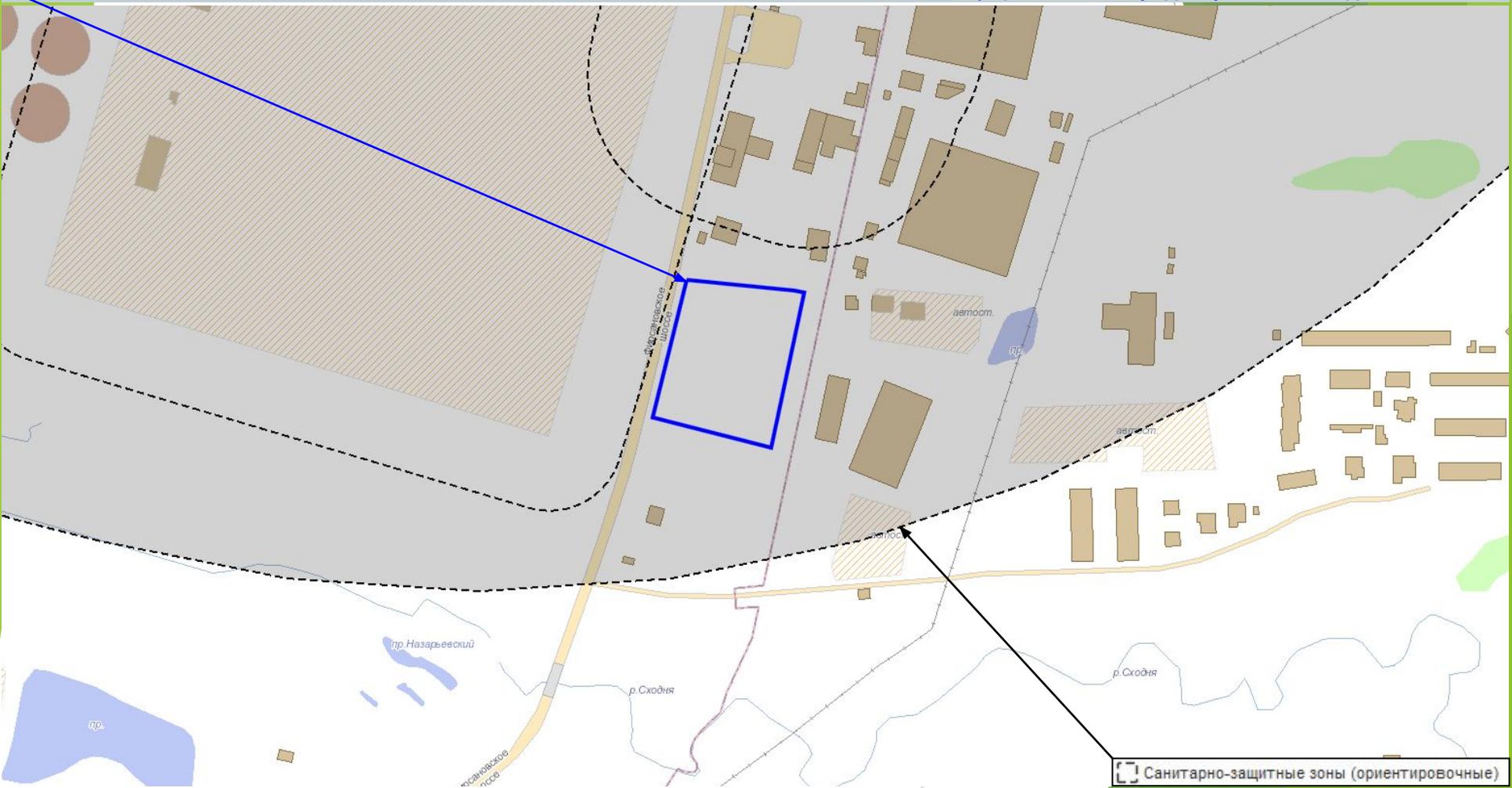
- По фактическим параметрам (Ф).

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

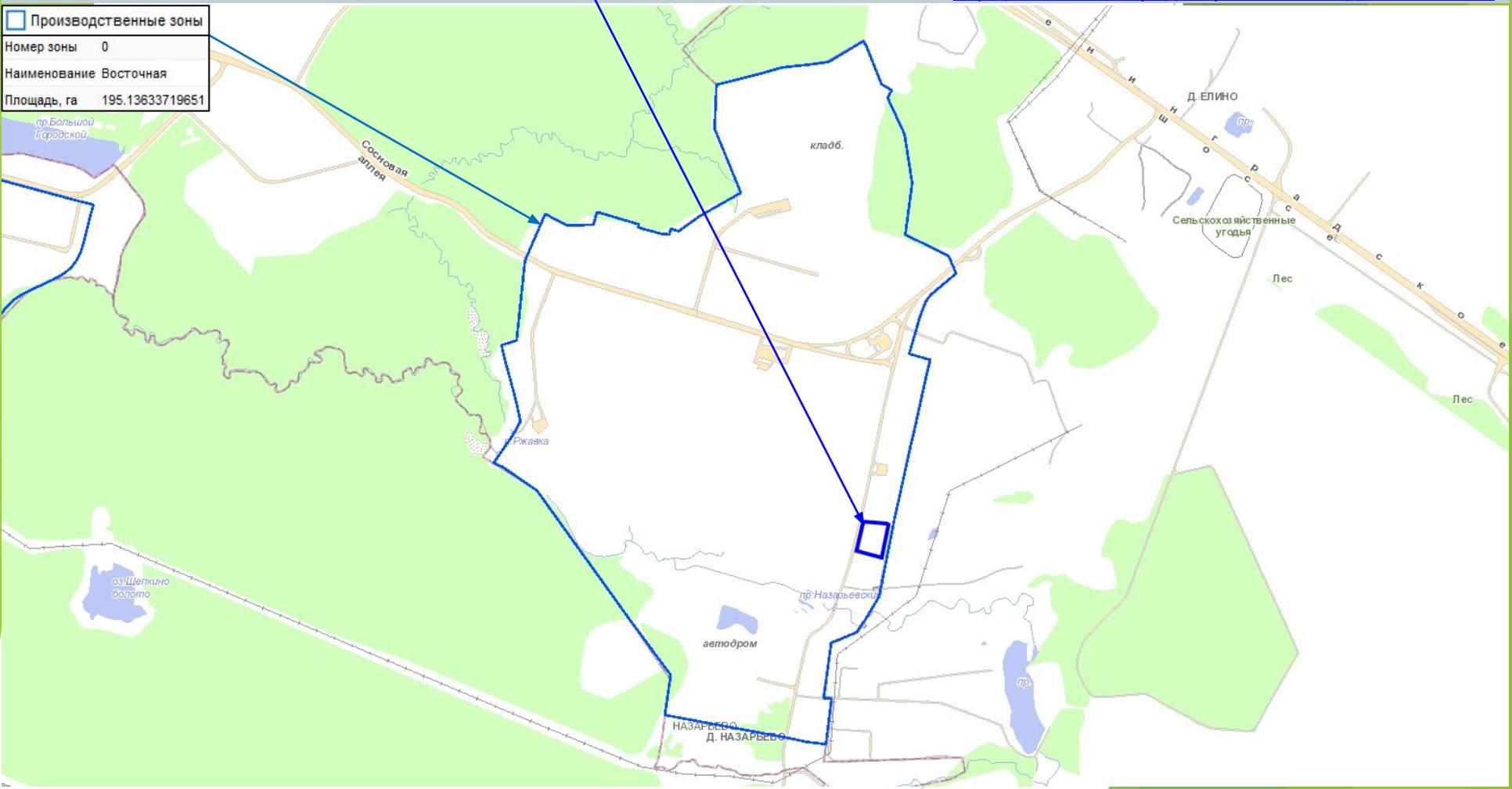
- максимальная плотность застройки – **по фактическим параметрам**;
- максимальная высота застройки – **по фактическим параметрам**;
- максимальная застроенность земельного участка – **по фактическим параметрам**.

- Зоны, поставленные на кадастровый учет
- Зоны, не поставленные на кадастровый учет
- Подзоны от 23.03.2018





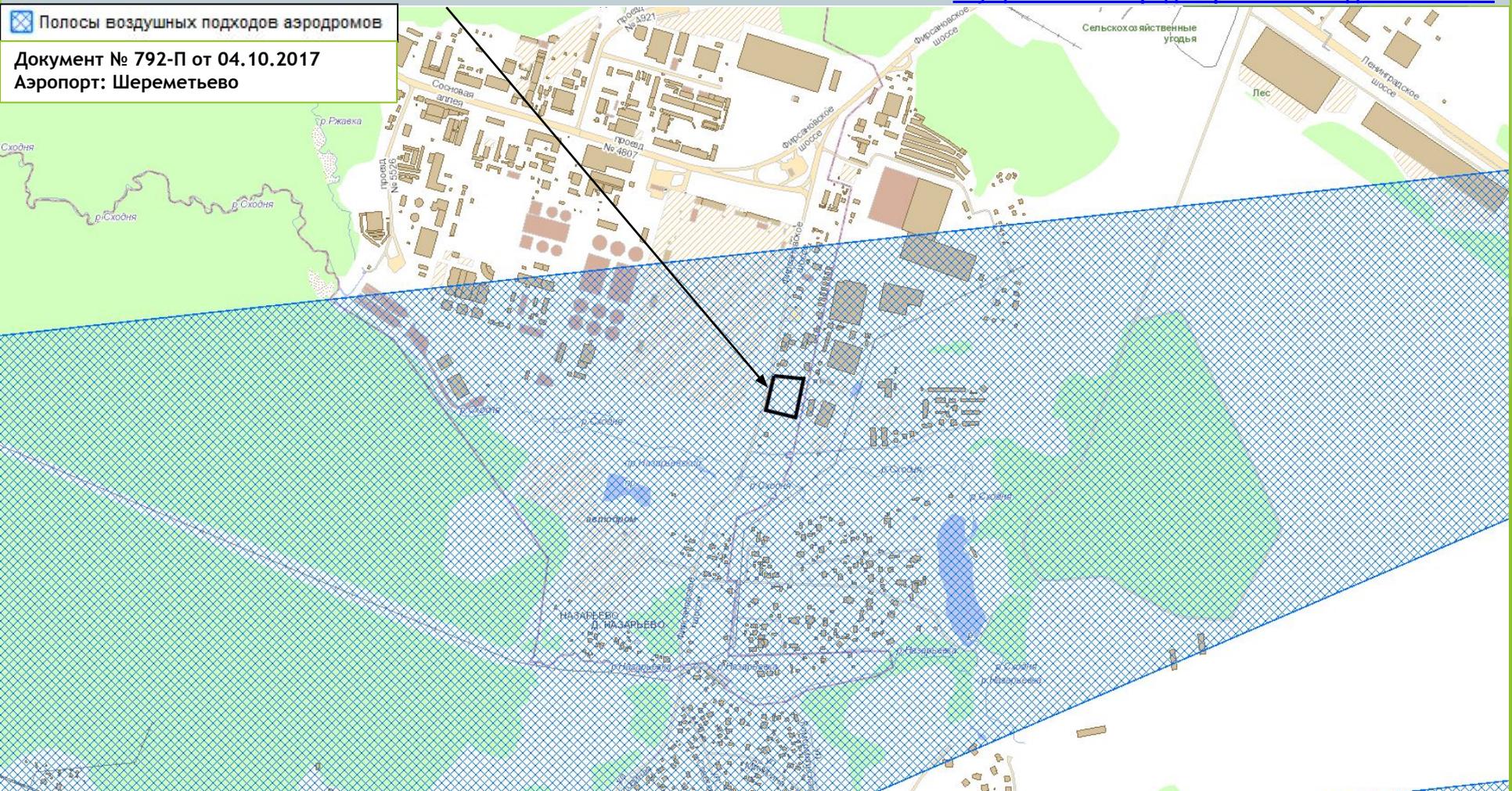
|   |
|---|
|  Производственные зоны |
| Номер зоны 0  |
| Наименование Восточная  |
| Площадь, га 195.13633719651   |



**Зеленоград, Фирсановское ш., у д. 5а, стр. 3, ЗелАО, Савелки**

Территории с особыми требованиями к осуществлению градостроительной деятельности

 Полосы воздушных подходов аэродромов  
Документ № 792-П от 04.10.2017  
Аэропорт: Шереметьево



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ЗАСТРОЙКИ, М 1:2000

Адрес: Зеленоград, ВКЗ, Фирсановское шоссе, у вл.5а, стр.3

Объект: Логистический комплекс



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

|   |  |
|---|--|
|   | граница ЗелАО  |
|   | граница земельного участка, применительно к которой осуществляется подготовка ГПЗУ |
|   | проектируемые объекты капитального строительства и их номера по порядку            |
| <b>Существующее использование территории:</b> |  |
|   | существующая капитальная застройка   |
|   | существующая некапитальная застройка   |
|   | промышленная зона  |
|   | территория природного комплекса  |
|   | водные поверхности   |
|   | проезды, в т.ч. противопожарные, тротуары  |

|  |   |
|--|---|
|  | проектируемая застройка                 |
|  | проектируемое озеленение                |
|  | подземный этаж                          |
|  | въезды/выезды                           |
|  | проектируемая этажность                 |
|  | проезды, тротуары (за границей участка) |

## Линии градостроительного регулирования:

|  |                                 |
|--|---------------------------------|
|  | красные линии                   |
|  | линии жилой застройки           |
|  | границы водораздельных зон      |
|  | границы ПК Москвы,              |
|  | не являющиеся особо охраняемыми |

## Расчетные технико-экономические показатели нового строительства

| № п/п | Наименование показателей                              | Ед. изм.     | Количество                         |
|-------|---|--------------|------------------------------------|
| 1.    | Площадь земельного участка (в лпт. А-Б-В-Г-А)         | га           | 0,819                              |
| 2.    | Площадь застройки                                     | кв. м        | 3100                               |
| 3.    | Общая площадь, в т. ч. подземная (склады + офисы)     | кв. м        | 14200<br>11800 (8800+3800)<br>2400 |
| 4.    | Суммарная поэтажная площадь*                          | кв. м        | 12400                              |
| 5.    | Этажность застройки                                   | эт.          | 4+1 подзем.                        |
| 6.    | Максимальная высота здания                            | м            | 20                                 |
| 7.    | Плотность застройки участка                           | тыс. кв.м/га | 15,1                               |
| 8.    | Процент застроенности                                 | %            | 38                                 |
| 9.    | Расчетное количество мест для обслуживания объекта    | м/мест       | 63                                 |
| 9.    | Проектир. количество мест для обслуживания транспорта | м/мест       | 2                                  |
| 10.   | кв. м   | 82           |                                    |

## Проектируемый баланс использования территории участка

| № п.п. | Наименование показателей           | Ед. измерения | Показатели по проекту | %   |
|--------|------------------------------------|---------------|-----------------------|-----|
| 1.     | Площадь участка                    | га            | 0,819                 | 100 |
| 1.1.   | Площадь застройки участка          | га            | 0,310                 | 38  |
| 1.2.   | Площадь искусственных поверхностей | га            | 0,393                 | 48  |
| 1.3.   | Площадь озелененной территории     | га            | 0,116                 | 14  |

|   |               |  |      |        |
|---|---------------|--|------|--------|
| Исполнитель:<br>ООО «ЗелАО»<br>Филиал «ЗелАО»<br>И.М. Резанов | А.В. Станевич | Контракт: №0173200022716000049<br>Заказчик: Москомархитектура  |      |        |
| Лицевой номер:<br>И.В. Боркова                                | И.В. Боркова  |  |      |        |
| Содержание:<br>И.А. Курчаева                                  | О.Л. Пугачева | Проект: Материалы по обоснованию градостроительного плана земельного участка для осуществления строительства Логистического комплекса по адресу: Зеленоград, ВКЗ, Фирсановское шоссе, у вл.5а, стр.3 |      |        |
| Раздел: Предпроектные градостроительные проработки            |               | Стадия   | Лист | Листов |
|   |               | 1  | 1    |        |
| Чертеж: Генеральный план застройки                            |               | ГенАОУ Москомархитектуры<br>ООО «ЗелАО»<br>И.М. Резанов<br>И.А. Курчаева   |      |        |
|   |               | масштаб 1:2000   |      |        |

Фотофиксация существующего положения по адресу:  
Зеленоград, ВКЗ, Фирсановское шоссе, у вл.5а, стр.3



— граница участка

# Зеленоград, Фирсановское ш., у д. 5а, стр. 3, ЗелАО, Савелки

ОПОРНЫЙ ПЛАН, М 1:2000

Адрес: Зеленоград, ВКЗ, Фирсановское шоссе, у вл.5а, стр.3

Объект: Логистический комплекс



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница рассмотрения проекта
- граница земельного участка, применительно к которому осуществляется подготовка ГПЗУ, в литерях "А-Б-В-Г-А"
- участки с оформленными земельно-правовыми отношениями
- ① номера участков с оформленными земельно-правовыми отношениями

## Существующее использование территории:

- существующая капитальная застройка
- существующая некапитальная застройка
- существующая некапитальная застройка
- промышленная зона
- территория природного комплекса
- водные поверхности

## Линии градостроительного регулирования:

- красные линии
- границы технической зоны
- граница территорий ПК Москвы, не являющиеся особо охраняемыми
- границы водоохранных зон

## Территории линейных объектов:

- Фирсановское шоссе

## Зоны с особыми условиями использования:

- не имеются

## Особоохраняемые природные территории, природные и озелененные территории:

- не имеются

## Территории объектов культурного наследия:

- не имеются

## Участки с оформленными земельно-правовыми отношениями

| № | Кадастровый номер | Адрес участка                           | Площадь (кв. м) | Земельный владелец                                      | Тип документа                                   | Номер документа        | Срок действия              | Цель использования                 |
|---|-------------------|---|-----------------|---|---|------------------------|----------------------------|------------------------------------|
| 2 | 77.10.05006.004   | Зеленоград, Восточная Коммунальная зона | 0,2836          | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВИКСИЛЬ-2007" | ДОГОВОР КРАТКОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА | А/Б-В-50638, Действует | с 29.04.2008 по 27.04.2009 | Эксплуатация производственной базы |

## Участки, поставленные на кадастровый учет

| № | Адрес размещения участка                              | Площадь кв. м | Кадастровый номер |
|---|---|---------------|-------------------|
| 1 | террит. Зеленоград, производственная зона "Восточная" | 5,036         | 77.10.05006.020   |

|  |  |   |   |
|--|--|---|---|
| Исполнитель:<br>ГОСМ ЗелАО,<br>Зел. отдел<br>ГПЗМ ЗелАО    | А.В.Станивков<br>М.И.Резанов               | Контракт: № 0173200022716000040<br>Заказчик: Москомархитектура<br>Проект: Материалы по обоснованию Градостроительного плана земельного участка для осуществления строительства Логистического комплекса по адресу: Зеленоград, ВКЗ, Фирсановское шоссе, у вл. 5а, стр.3 |   |
| Главный специалист:<br>Рядовой специалист:<br>Исполнитель: | И.В.Борисова<br>О.А.Музина<br>И.А.Курчаева |   |   |
| Раздел: Анализ существующего положения                     |  |   | Стадия: 1<br>Лист: 1<br>Листов: 1       |
| Чертеж: Опорный план                                       |  |   | ГлавАПУ Москомархитектуры<br>ТТПМ ЗелАО |

ТРАНСПОРТНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, М 1:2000  
 Адрес: Зеленоград, ВКЗ, Фирсановское шоссе, у вл.5а, стр.3  
 Объект: Логистический комплекс



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  проектируемая застройка
-  граница проектирования
-  линии движения транспорта
-  существующие остановочные пункты наземного городского общественного транспорта
-  существующие наземные пешеходные переходы
-  проектируемые наземные пешеходные переходы
-  въезд-выезд на территорию проектируемого объекта
-  въезд-выезд в подземный гараж
-  автомобильная грузовая авто-транспортная вместимостью 2 м/мест
-  радиусы пешеходной доступности до остановочных пунктов ГИПТ (существующие)
-  основные пути движения пешеходов
-  проектируемая проезжая часть
-  подземная автомобильная вместимостью 63 м/места

## Линии градостроительного регулирования:

-  красные линии
-  линии жилой застройки
-  границы водоохранной зоны
-  границы ПК Москвы
-  не являющиеся особо охраняемыми

| Должность   | Фамилия        | Подпись   | Контракт № 0173206022716000049   | Стадия | Лист | Листов                 |
|---|----------------|---|--|--------|------|------------------------|
| Исполнитель   | Шелева Н.П.    |    | Заказчик: Москомархитектура<br>Проект: Материалы по обоснованию градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ) для осуществления строительства логистического комплекса по адресу: Зеленоград, ВКЗ, Фирсановское шоссе, у вл. 5а, стр.3, (ЗелАО) |        |      |                        |
| Уд. исполнитель   | Микрава Г.М.   |   |  |        |      |                        |
| Исполнитель в целом   | Головкина Г.А. |  | Раздел: Организация транспортного обслуживания размещаемого объекта  | 2      | 2    | ГУП ГлавПУ ЦИТП КРОГЗУ |
| Исполнитель в целом   | Шейкина Е.А.   |  |  |        |      |                        |
| Чертеж: Схема организации движения транспорта и пешеходов. (Проектное предложение М 1:2000) |                |   |  |        |      |                        |